

Beleidsregels voor verschillende vormen woningdelen

In dit document worden de beleidsregels voor verschillende vormen van woningdelen uiteengezet. Deze beleidsregels zijn bedoeld om woningdelen in Oldenzaal zo goed mogelijk in te richten.

1. Kamergewijze verhuur

In deze paragraaf staat de richtlijn voor kamergewijze verhuur in Oldenzaal beschreven. Deze richtlijn is opgesplitst in regels die wettelijk bepaald zijn en regels die Oldenzaal specifiek zijn.

1.1 Wettelijk verplichte beleidsregels

- **Huurovereenkomst.** De verhuurder en huurder sluiten een huurovereenkomst die schriftelijk of aantoonbaar is.
- **Maximale huurprijs.** De huurprijs voor een kamer (onzelfstandige woonruimte) wordt vastgesteld op basis van het woningwaarderingstelsel (puntenstelsel).
- **Servicekosten.** De verhuurder mag geen winst maken op servicekosten; alleen de werkelijke kosten mogen worden doorberekend.
- **Opzegtermijnen.** Huurder: minimaal één maand; verhuurder: minimaal drie maanden en alleen op wettelijke gronden.
- **Tijdelijke huur.** Mag alleen binnen de wettelijke grenzen: maximaal twee jaar voor onzelfstandige woonruimte.
- **Basis Registratie Personen.** Alle bewoners van de kamers zijn ingeschreven in de Basis Registratie Personen van de gemeente Oldenzaal.
- **Brandveiligheid.** De woning moet voldoen aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) voor de betreffende gebruiksfunctie.
- **Goed verhuurderschap.** De verhuurder moet zich houden aan de regels voor goed verhuurderschap.
- **Geen inkomstenbelasting.** Kamergewijze verhuur is vrij van inkomstenbelasting zolang de huur-inkomsten niet meer bedragen dan maximaal € 6.324. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en betreft alle extra vergoedingen die met de verhuur te maken hebben, zoals kosten voor energie en het gebruik van nutsvoorzieningen.
- **Belastingen.** Belastingen zoals afvalstoffenheffing en het gebruikersdeel van de rioolheffing mag worden doorberekend aan de huurder.

1.2 Beleidsregels gemeente Oldenzaal bij kamergewijze verhuur

- **Inschrijving bij de gemeente.** Het is noodzakelijk dat de nieuwe kamerbewoners zich op de juiste manier inschrijven bij de gemeente.
- **Vergunningplichtig.** Voor het verhuren van kamers in een pand, dan is er een omgevingsvergunning nodig. De vergunning dient aangevraagd te worden bij de gemeente Oldenzaal.
- **Personen per kamer.** Voor kamergewijze verhuur is maximaal één persoon per kamer toegestaan.
- **Grote kamer.** Kamers moeten een oppervlak hebben van circa 12 m².
- **Kamer zijn individueel afsluitbaar.** De verschillende kamers zijn individueel afsluitbaar en elke onzelfstandige woonruimte mag door maximaal één persoon worden bewoond.
- **Faciliteiten.** Per vier kamers dienen de volgende faciliteiten aanwezig te zijn; keukenblok, douche en toilet.
- **Gemeenschappelijke woonkamer.** De grootte van de gemeenschappelijke ruimte dient circa 7m2 per huurder te zijn. Het aantal m2 van de gemeenschappelijke ruimte is exclusief keuken, sanitair en bergruimte. In het complex dient een gemeenschappelijke buitenruimte te zijn.
- **Direct toegang buiten- en bergruimte.** Alle bewoners moeten directe toegang hebben tot een buiten- en bergruimte (dus niet via een van de kamers).
- **Interne geluidswering.** Voor de interne geluidswering moet worden voldaan aan klasse IV conform NEN 1070.
- **Onderhoudsniveau.** Het onderhoudsniveau van de kamer dient op voldoende niveau te zijn.
- **Overmatig hinder.** Er mag geen overmatige hinder worden toegebracht aan de omgeving/woonmilieu;
- **Fietsenstalling.** Voldoende ruimte voor parkeren en fietsstalling op eigen terrein;
- **Short stay , tijdelijke verhuur of logiesverblijf.** Het gebruik van woonruimte voor short stay, tijdelijke verhuur of logiesverblijf wordt niet gezien als woningdelen. Hiervoor is een ander soort vergunning nodig.
- **Kamergewijze verhuur niet toegestaan.** Voor de volgende woningen en/of locaties is kamergewijze verhuur niet toegestaan: bedrijfswoningen, bedrijventerreinen, nieuwgebouwde woningen voor een periode van vijf jaar na oplevering en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

- **Overmatig hinder.** Er mag geen overmatige hinder worden toegebracht aan de omgeving/het woonmilieu.

2. Hospitaverhuur

In deze paragraaf staat de richtlijn voor hospitaverhuur in Oldenzaal beschreven. Deze richtlijn is opgesplitst in regels die wettelijk bepaald zijn en regels die Oldenzaal specifiek zijn.

2.1 Wettelijk verplichte beleidsregels

- **Gemeenschappelijke voorzieningen.** Huurder en verhuurder hebben een gemeenschappelijke toegang en delen vaak ook gemeenschappelijke voorzieningen: bijvoorbeeld de keuken, het toilet of de badkamer.
- **Geen geregistreerd partnerschap.** Huurder en verhuurder zijn geen geregistreerd partner van elkaar.
- **Ingeschreven op hetzelfde adres.** Huurder en verhuurder staan bij de gemeentelijke basisadministratie op hetzelfde adres ingeschreven.
- **Aantoonbaar zakelijke relatie.** Huurder en verhuurder sluiten een contract met elkaar af, waardoor zij een aantoonbaar zakelijke relatie hebben;
 - o **Voorwaarden voor het huurcontract:**
 - **(Kale) huurprijs.** De (kale) huurprijs is de maximale huurprijs van een onzelfstandige woonruimte.
 - **Contracttijd:** Vanwege de wethuurbescherming is het momenteel wenselijk dat een contract voor hospitaverhuur maximaal 9 maanden duurt. Naar verwachting treedt op 1 juli 2026 een wet in werking die een tijdelijk huurcontract van vijf jaar mogelijk maakt.
 - **Proeftijd.** De eerste negen maanden van het huurcontract gelden als proeftijd. In deze periode kan de verhuurder de huur opzeggen zonder dat er een specifieke reden nodig is. Naar verwachting treedt op 1 juli 2026 een wet in werking die een tijdelijk huurcontract van vijf jaar mogelijk maakt.
 - **Opzegtermijn.** Er geldt een opzegtermijn van drie maanden, hierdoor heeft de huurder nog drie maanden de tijd om een nieuwe woonruimte te vinden.
 - **Servicekosten.** De servicekosten dienen in het huurcontract beschreven te staan. De verhuurder mag over de servicekosten geen winst maken.
 - **Duur huurovereenkomst.** De duur van de huurovereenkomst dient in het contract beschreven te staan.
 - **Welke kamer.** Op het contract dient beschreven te staan welke kamers verhuurd worden.
 - **Gemeenschappelijke voorzieningen.** Op het huurcontract dient beschreven te staan van welke gemeenschappelijke voorzieningen de huurder gebruik mag maken.
 - **Goed verhuurderschap.** Op het contract dient te staan aan welke eisen de verhuurder dient te voldoen om een goede verhuurder te zijn.
 - **Eventuele extra afspraken over:**
 - Huisdieren.
 - Roken in het huis.
 - Stilte vanaf bepaalde tijdstippen.
- **Belastingen.** Eigenarenbelastingen zijn altijd voor rekening van de verhuurder zelf. De belastingen voor gebruikers mogen wel door de eigenaar worden doorberekend.
 - o **Belastingvrij.** Tot € 6.342 per jaar aan huur is belastingvrij.
- **Brandveiligheid.** De woning moet voldoen aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) voor de betreffende gebruiksfunctie
- **Belangrijke informatie hospitaverhuur.** Vanwege de wet huurbescherming geniet de huurder de eerste 9 maanden geen huurbescherming, wat een proefperiode vormt waarin de verhuurder zonder opgaaf van reden kan opzeggen (met 3 maanden opzegtermijn). Na deze 9 maanden gelden de normale regels voor huurbescherming, en kan de overeenkomst niet zomaar worden beëindigd
- **Wetswijziging hospitaverhuur.** De beoogde wetswijziging (beoogde inwerkingtreding 1 juli 2026) maakt het makkelijker om een kamer te verhuren door een tijdelijk contract van maximaal van 5 jaar, een proefperiode van 9 maanden en een kortere opzegtermijn..

2.2 Beleidsregels gemeente Oldenzaal bij hospitaverhuur

- **Inschrijving bij de gemeente.** Het is noodzakelijk dat de nieuwe bewoners zich op de juiste manier inschrijven bij de gemeente.
- **Vergunningsplichting.** Op het moment moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor hospitaverhuur. De vergunning dient aangevraagd te worden bij de gemeente Oldenzaal.

- **Koopwoning**
 - **Economisch en juridisch eigenaar.** De hospita is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning;
 - **Zelfbewoning.** De hospita woont zelf in de woning;
 - **Eigen huishouden.** De hospita gebruikt minimaal 50% van de woning voor eigen huishouden;
 - **Max kamers.** De hospita verhuurt maximaal 1 kamer, aan maximaal 1 persoon met vergunningsaanvraag;
 - **Grootte van kamer.** De kamer is minimaal 12 m² groot.
- **Huurwoning**
 - **Bewoning huurwoning.** De hospita heeft tenminste twee jaar zelfstandig de huurwoning bewoond;
 - **Eigen huishouden.** De hospita gebruikt minimaal 50% van de woning voor het eigen huishouden;
 - **Max kamers.** De hospita verhuurt maximaal 1 kamer, aan maximaal 1 persoon met vergunningsaanvraag;
 - **Grootte van kamer.** De kamer is minimaal 12 m² groot;
 - **Huurovereenkomst.** De onderhuurder alleen een huurovereenkomst met de hospita van de woning (niet met de hospita/eigenaar van de woning);
 - **Toestemming.** Bij een (sociale) huurwoning moet de eigenaar van de woning aan de hospita-verhuurder toestemming geven;
- **Overmatig hinder.** Er mag geen overmatige hinder worden toegebracht aan de omgeving/het woonmilieu.

3. Friendswonen

In deze paragraaf staat de richtlijn voor friendswonen in Oldenzaal beschreven. Deze richtlijn is opgesplitst in regels die wettelijk bepaald zijn en regels die Oldenzaal specifiek zijn.

3.1 Wettelijk verplichte beleidsregels

- **Friendscontract.** Er is één huurcontract op naam van alle leden van de woongroep. Er is dus geen huurrelatie tussen bewoners onderling.
 - o **Gezamenlijke verantwoording.** Alle huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de betaling van de volledige huur.
 - o **Huurbedrag hetzelfde.** Bij vertrek van één huurder blijft het huurbedrag hetzelfde, de overblijvende huurder/huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe huurder.
- **Contractduur friendscontracten.** Volgens de Wet vaste huurcontracten zijn tijdelijke huurcontracten voor friendswonen niet toegestaan, wat betekent dat één contract voor onbepaalde tijd voor de hand ligt. De mogelijkheid om een doelgroepencontract aan te bieden blijft wel bestaan.
- **Voldoen aan de leeftijdsgrens.** De minimale leeftijd voor friendscontracten is achttien jaar,
- **Proeftijd.** Wettelijk gezien zijn er geen bepalingen voor de proeftijd bij friendswonen.
- **Eindigen huurcontract.** Het is pas mogelijk om een friendscontract te beëindigen na toestemming van de woningcorporatie én andere huurders. De opzegtermijn moet meestal schriftelijk worden aangetekend één maand van tevoren worden ingediend.
- **Brandveiligheid.** De woning moet voldoen aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) voor de betreffende gebruiksfunctie.

3.2 Beleidsregels van gemeente en woningcorporatie bij friendswonen

- **Inschrijving bij de gemeente.** Het is noodzakelijk dat de nieuwe bewoners en niet alleen de hoofdhuurder zich op de juiste manier inschrijven bij de gemeente.
- **Vergunningsplichting.** Op het moment moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor friendswonen. De vergunning dient aangevraagd te worden bij de gemeente Oldenzaal.
- **Vertrek huurder.** Bij vertrek van een bewoner bepalen de achtergebleven huurders onderling wie de nieuwe medehuurder wordt.
- **Grootte van kamer.** Iedere huurder heeft een kamer die minimaal 12 m² groot is
- **Maximale bezetting slaapkamer.** Het delen van een slaapkamer is bij friendswonen niet toegestaan.
- **Grootte gemeenschappelijke ruimte.** De grootte van de gemeenschappelijke ruimte dient circa 7m² per huurder te zijn. Het aantal m² van de gemeenschappelijke ruimte is exclusief keuken, sanitair en bergruimte. In het complex dient een gemeenschappelijke buitenruimte te zijn.
- **Short stay, tijdelijke verhuur of logiesverblijf.** Het gebruik van woonruimte voor short stay, tijdelijke verhuur of logiesverblijf wordt niet gezien als woningdelen. Hiervoor is een ander soort vergunning nodig.

- **Ouders die garant staan.** Mocht een ouder garant staan bij een friendscontract, dan staat de ouder garant voor de gehele huursom van de woning, dus niet alleen voor het deel van het kind
- **Overmatig hinder.** Er mag geen overmatige hinder worden toegebracht aan de omgeving/het woonmilieu.

4. Inwoners

In deze paragraaf staat de richtlijn voor inwoners in Oldenzaal beschreven. Deze richtlijn is opgesplitst in regels die wettelijk bepaald zijn en regels die Oldenzaal specifiek zijn.

4.1 Wettelijke verplichte beleidsregels

- **Geen huurovereenkomst.** Bij inwoners is er geen sprake van een huurcontract; de persoon die inwoont heeft geen zelfstandige huurrechten.
- **Brandveiligheid.** De woning dient brandveilig te zijn.
- **Inschrijven zelfde adres.** Iedereen die feitelijk in een woning verblijft, moet zich op dat adres laten inschrijven.

4.2 Beleidsregels van gemeente en woningcorporaties bij inwoners

- **Inschrijving bij de gemeente.** Het is noodzakelijk dat de nieuwe bewoners zich op de juiste manier inschrijven bij de gemeente.
- **Vergunningsplichting.** Op het moment moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor inwoners. De vergunning dient aangevraagd te worden bij de gemeente Oldenzaal.
- **Gezamenlijke hoofdingang.** Voor inwoning dient er sprake te zijn van een gezamenlijke hoofdingang.
- **Indeling inwoongedeelte.** De inwoner dient te kunnen beschikken over een woonkamer met keukenblok (geen zelfstandige keukeneenheid), een toilet, een wasruimte (douche) en maximaal één slaapkamer.
- **Maximale inwoongedeelte.** Het inwoongedeelte bedraagt maximaal 40% van de totale woonvloeroppervlakte.
- **Grootte gemeenschappelijke ruimte.** De grootte van de gemeenschappelijke ruimte dient circa 7m² per huurder te zijn. Het aantal m² van de gemeenschappelijke ruimte is exclusief keuken, sanitair en bergruimte. In het complex dient een gemeenschappelijke buitenruimte te zijn.
- **Vertrekken inpandig bereikbaar.** Alle vertrekken in de woning dienen onderling inpandig bereikbaar te zijn, zowel op de begane grond als op de verschillende verdiepingen.
- **Inwoonsituatie per woning.** Voor inwoners is er sprake van maximaal één inwoonsituatie per woning.
- **Beëindiging inwoonsituatie.** Bij het beëindigen van de inwoonsituatie worden de inwoongedeelten bij de oorspronkelijke woning getrokken.
- **Overmatig hinder.** Er mag geen overmatige hinder worden toegebracht aan de omgeving/het woonmilieu.

Vastgesteld op 21 april 2026.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de loco-burgemeester