

Beleidsregel Inwonen en Woningdelen Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2026

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- De uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Artikel 49, lid 1 onder c van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024;
- Addendum op de Woonzorgvisie 2024 – 2029;

Overwegende dat:

- Het college streeft naar een snelle toevoeging van woonruimte door de bestaande woningvoorraad beter te benutten;
- Er een dringende behoefte is aan woonruimte voor jongeren, statushouders en overige aandachts-groepen;
- De huidige Huisvestingsverordening (art. 49 lid 3) reeds een vrijstelling kent voor hospitaerverhuur, maar nog niet voorziet in een vergunningvrije status voor inwonen en woningdelen;
- Het Addendum op de Woonzorgvisie expliciet voorziet in het verruimen van vergunningvrije mogelijkheden voor inwonen en woningdelen;
- Het wenselijk is om de situaties waarin woningdelen en inwonen zonder vergunning zijn toegestaan juridisch te borgen;

BESLUIT vast te stellen de:

Beleidsregel Inwonen en Woningdelen Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2026

Artikel I

Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- Woningdelen: het bewonen van één zelfstandige woonruimte door maximaal twee personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
- Inwonen: een vorm van woningdelen waarbij maximaal twee personen inwonen bij een huishouden dat al zijn hoofdverblijf in de woning heeft, zonder dat er sprake is van een formeel hospitacontract.
- Aandachtsgroepen: groepen woningzoekenden die door persoonlijke of maatschappelijke omstandigheden een dringende behoefte hebben aan woonruimte, waaronder jongvolwassenen en statushouders.

Artikel II – Inwonen en woningdelen [art. 49 lid 3, Huisvestingsverordening]

Vergunningvrije situatie

Burgemeester en wethouders bepalen dat geen vergunning als bedoeld in artikel 49, lid 1 onder c van de Huisvestingsverordening noodzakelijk is voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte in de volgende gevallen:

1. Inwonen;
2. Woningdelen.

Voorwaarden

Voor de in lid 1 en lid 2 genoemde situaties gelden de volgende cumulatieve voorwaarden:

- Er vindt geen fysieke verbouwing of bouwkundige aanpassing plaats die de zelfstandige aard van de woning wijzigt;
- De bewoners delen enkele wezenlijke voorzieningen zoals keuken, badkamer en/of toilet.

Artikel III - Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Inwonen en Woningdelen Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2026.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Algemeen

Deze beleidsregel vloeit voort uit de noodzaak om op korte termijn meer woonruimte beschikbaar te stellen binnen de bestaande woningvoorraad. De druk op de woningmarkt vraagt om oplossingen die direct resultaat bieden zonder extra beslag te leggen op de schaarse open ruimte in onze gemeente.

Beleidsmatige context

Burgemeester en wethouders geven hiermee uitvoering aan het vastgestelde Addendum op de Woonzorgvisie. In dit addendum is de verruiming van vergunningvrije mogelijkheden voor inwonen en woningdelen expliciet opgenomen als instrument om op korte termijn meer woonruimte beschikbaar te kunnen maken.

Toelichting op Artikel II – Vergunningvrij inwonen en woningdelen

De huidige Huisvestingsverordening (artikel 49 lid 3) stelt 'hospitaverhuur' (verhuur op basis van een formeel contract door een eigenaar-bewoner) al vergunningvrij. Deze beleidsregel strekt tot uitbreiding van de vrijstelling naar woonvormen die naar aard en omvang overeenkomen met hospitaverhuur, maar waarvoor tot op heden nog geen toereikende juridische grondslag bestond:

- Inwonen: Hierbij is sprake van de huisvesting van maximaal twee personen bij een bestaand huishouden zonder dat daar een formeel hospitacontract aan ten grondslag ligt. Omdat de ruimtelijke impact identiek is aan de reeds vrijgestelde hospitaverhuur, achten burgemeester en wethouders het wenselijk deze vorm van inwoning eveneens vergunningvrij te maken.
- Woningdelen: Tevens wordt de situatie vergunningvrij gesteld waarbij twee personen samen een woning delen zonder dat er een hoofdbewoner aanwezig is.

Door deze vormen van inwonen en woningdelen expliciet gelijk te stellen aan de bestaande vrijstelling voor hospitaverhuur, worden administratieve drempels weggenomen voor kleinschalige woonoplossingen die geen bouwkundige aanpassingen vereisen.