

Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente Tynaarlo 2026

Intitulé

Beleidsregels Hospitaverhuur gemeente Tynaarlo 2026

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tynaarlo;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat binnen de gemeente Tynaarlo er een behoefte is aan kleine en betaalbare woonruimte.

Tegelijkertijd worden veel ruime woningen in de gemeente bewoond door alleenstaanden of kleine

huishoudens 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;

Besluit vast te stellen beleidsregels voor hospitaverhuur. Daarin gelden de volgende bepalingen:

Artikel 1 begripsbepalingen

1. Een bedrijfswoning: een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

2. Eigen toegang: elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.

3. Gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte zoals bedoeld in NEN 2580.

4. Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een perceel door zijn constructieve of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

5. Hospitaverhuur: Bij hospitaverhuur wordt een deel van de woning verhuurd aan een hospitaalhuurder. De eigenaar of hoofdhuurder woont zelf ook in de woning en deelt voorzieningen met de huurder, zoals toegang, keuken, toilet en badkamer.

6. Hospitaverhuurder: een bewoner (eigenaar of hoofdhuurder), die zelf in een zelfstandige woning woont en een deel van de (eigen) woning verhuurt aan maximaal twee volwassen personen.

7. Hospitaalhuurder: bewoner (minimaal 18 jaar oud), die door middel van hospitaverhuur een deel van de woning huurt.

8. Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

9. Wezenlijke voorzieningen: douche- en/of badruimte, toilet, keuken, eigen toegang.

10. Woning: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregels

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

1. (Agrarische) bedrijfswoningen;
2. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning.

Artikel 3 Voorwaarden hospitaverhuur

We spreken van hospitaverhuur wanneer aan de volgende onderstaande voorwaarden wordt voldaan. In dat geval is geen omgevingsvergunning nodig.

1. Hospitaverhuur mag enkel plaatsvinden in het hoofdgebouw van een woning.

2. De hospitaverhuurder is de eigenaar of hoofdhuurder en de hoofdbewoner van de woning (hoofdverblijf).

Bij een (sociale)huurwoning moet de eigenaar en/of verhuurder schriftelijk toestemming geven.

3. De kamergrootte van de te verhuren kamer(s) bedraagt minimaal 12m² gebruiksoppervlak per hospitaalhuurder.

4. De minimale grootte van de woning die voor hospitaverhuur wordt gebruikt bedraagt 60 m² GBO.

5. De toegang tot de kamer(s) vindt rechtstreeks plaats via een gemeenschappelijke ruimte (zoals woonkamer of hal/gang).

6. De woning beschikt over gezamenlijke voorzieningen zoals de keuken, het toilet of badkamer.
7. De woning voldoet aan de minimale vereisten die gelden volgens het huidige brand- en bouwtechnische eisen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.
8. De hospitaerverhuurder en hospitaahuurder hebben een huurcontract.
9. De hospitaerverhuurder en hospitaahuurder moeten beide staan ingeschreven op het woonadres in de Basis Registratie Personen (BRP).

Artikel 4 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan één of meer artikelen van deze beleidsregels buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang dat deze regeling beoogt te bereiken of te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 5 Slotbepaling

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregels Hospitaerverhuur gemeente Tynaarlo 2026

Toelichting

Artikel 1 - begripsbepaling

Artikel 1 spreekt voor zich.

Artikel 2 toepassingsbereik

Hospitaerverhuur is niet toegestaan in:

1. 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 woning verhuren is om die reden niet toegestaan.

2. Vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning

Het is niet toegestaan om in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk te wonen (m.u.v. huisvesting in het kader van mantelzorg). Denk hierbij aan tuinhuisjes of schuren.

Artikel 3. Voorwaarden hospitaerverhuur

Voor hospitaerverhuur gelden verschillende regels en voorwaarden vanuit het Rijk. Zo moet de verhuurder zelf ook in de woonruimte wonen. Het maakt niet uit of het een koop- of (sociale)huurwoning is. Ook moet de hospitaahuurder 18 jaar of ouder zijn.

Verder geldt dat hospitaahuurder en verhuurder:

- Een toegang delen, en vaak ook gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet of badkamer;
- Een huurcontract met elkaar hebben afgesloten, waardoor zij een aantoonbaar zakelijke relatie hebben;
- Geen geregistreerd partner van elkaar zijn;
- Beide op het woonadres staan ingeschreven in de BRP.

Ook dient verhuurder zich bewust te zijn van nieuwe wetgeving:

- Wet goed verhuurderschap (inwerkingtreding 1 juli 2023);
- Wet betaalbare huur (inwerkingtreding 1 juli 2024);
- Wet vaste huurcontracten (inwerkingtreding 1 juli 2024);
- Wet maximalisering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten (inwerkingtreding 1 juli 2024).

De nieuwe onzelfstandige woonruimten moeten bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat voor de buurt waarbij er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie met inachtneming van het gemeentelijke beleid.

Woning- en kamergrootte

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

Toegang

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

Artikel 4 – hardheidsclausule

Artikel 4 spreekt voor zich.

Artikel 5 – Slotbepaling

Artikel 5 spreekt voor zich.