

Participatieformulier voor initiatiefnemers ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven

Algemeen:

Gemeente Zuidplas wil zich goed voorbereiden op de komst van de Omgevingswet. Deze wet treedt naar verwachting in werking op 1 januari 2023. Daarom start de gemeente alvast met inzet van participatie rondom ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven. Want met de komst van de Omgevingswet maakt u plannen niet meer alleen. Deze wet vervangt alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water. Deze nieuwe wet zorgt ervoor dat je afsprekt met elkaar, wát op wélke plaats mogelijk is. Het uitgangspunt van de wet is dat inwoners, bedrijven en overheden samen verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit en ontwikkeling van de leefomgeving.

Participatie rondom ruimtelijke initiatieven

Initiatieven en ideeën die effect hebben op de omgeving vragen om samenwerking en afstemming. Dit doet u samen met de omgeving die met uw plan te maken (kan) krijgen. Denk hierbij aan in gesprek gaan met belanghebbenden, zoals inwoners, ondernemers, bedrijven en organisaties uit uw omgeving. Dit noemen we een 'participatieproces'. Hen mee laten denken en doen in een vroege fase wanneer plannen nog niet vastliggen, kan tot betere plannen, meer steun en soepelere procedures leiden. De gemeente Zuidplas vindt participatie erg belangrijk en daarom starten wij met inzet van participatie rondom ruimtelijke ontwikkelingen.

Participatieformulier

Als bijlage bij de Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatieven is dit participatieformulier beschikbaar gesteld. Initiatieven en ideeën die effect hebben op de omgeving vragen om samenwerking en afstemming. Dit doet u, als initiatiefnemer, samen met de omgeving die met uw plan te maken (kan) krijgen. Hen mee laten denken en doen in een vroege fase wanneer plannen nog niet vastliggen, kan tot betere plannen, meer steun en soepelere procedures leiden. Het is belangrijk om de resultaten van uw participatieproces in dit formulier op te nemen. De gemeente Zuidplas kan hierdoor beoordelen of en hoe er geparticipeerd is en wat er gedaan is met de opmerkingen en eventuele bezwaren van belanghebbenden.

Uitleg gebruik participatieformulier

U participeert in het beginstadium van uw initiatief met belanghebbenden en volgt daarbij de Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatieven. De resultaten van uw participatie legt u vast in dit formulier. Na afloop van de participatie stuurt u het formulier samen met uw aanvraag aan ruimtelijkeplannen@zuidplas.nl onder vermelding van de naam van het initiatief. De gemeente zal de resultaten van de participatie beoordelen en meenemen tijdens de procedure rondom het verlenen van de omgevingsvergunning of het vaststellen van het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Participatieformulier voor initiatiefnemers ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven

Naam plan: *Gedeeltelijk gebruiken van de woning voor kamerverhuur / B&B*

Adres plan: *Burgemeester Vogelaarsingel 6, 2912 BB Nieuwerkerk a/d IJssel*

Soort ontwikkeling: Het verhuren van een 2^e kamer in de bestaande, grote gezinswoning, terwijl de eigenaar/hoofdbewoner [REDACTED] in de woning blijft wonen (hospita kamerverhuur / B&B). Zonder vergunning kan met het huidige bestemmingsplan 1 kamer verhuurd worden onder bepaling dat er 2 een of meerpersoonshuishoudens op 1 adres met woonbestemming mogen wonen. Voor het verhuren van een 2^e kamer voor bewoning dan wel ter logiesverstrekking in de vorm van een B&B, is een vergunning voor omzetting naar 3 onzelfstandige woningen nodig (ook wel kamerverhuurregeling). Drie, te weten het huishouden van de hoofdbewoner, en de 2 andere bewoners/logies.

Bijgevoegd bij de aanvraag worden tevens:

- het volledige plan
- het enquête formulier verstrekt onder belanghebbenden/omwonenden
- invulling initiatiefnemer [REDACTED] van uitvoering participatie
- mededeling van het ODMH omtrent gelijkheid toetsing voorwaarden kamerverhuur voor bewoning met de voorwaarden voor logiesverstrekking (met de omzetting worden beide varianten mogelijk voor 1 kamer, maar uiteraard niet tegelijkertijd).

Belanghebbende*	Opmerkingen op het plan	Reactie initiatiefnemer
1. Bewoner R1	☑ Geen bezwaar	Bedankt voor uw reactie.
2. Bewoner R2	☑ • Brandveiligheid + onderhoud van de woning is voor ons van belang voor de buurt • Bij overlast van huurder verwachten we dat de verhuurder snel ingrijpt • De band met de buurt positief beïnvloeden	Bedankt voor uw reactie en tips. Dit betreft een bestaande woning, welke reeds in huidige staat al voldoet aan de brandveiligheidseisen. Ik woon en slaap er zelf ook, en ik ben uiteraard zelf ook gebaat dat in mijn woning geen brand uitbreekt. Ik heb al een aantal (extra) maatregelen laten nemen, zoals het gehele elektriciteitsnet voorzien van aardedraad. Ik heb naar aanleiding van de tips verder onderzoek gedaan om een hogere brandveiligheid te realiseren. Zie kopje 'aanpassingen' in dit document. Evenzo voor de onderhoud van de woning. Afgelopen jaar heb ik intern- en extern onderhoud laten plegen, wat effectief heeft gewerkt tegen lekkages, de CV ketel is onderhouden waarbij extra veiligheidsmiddelen zijn geplaatst door de vakman, en er staat nog meer onderhoud op de planning zoals kozijnvervanging e.d. (bezig met offertes opvragen). Overlast van huurders zit ik zelf ook niet op te wachten. Hiertoe heb ik al bepalingen in het huishoudreglement opgenomen (onderdeel van huurcontract). Ook geldt bij hospita kamerverhuur een proefperiode. Indien ik merk dat een nieuwe huurder te veel overlast veroorzaakt, kan ik het huurcontract hierop beëindigen. Ik heb aanvullende ideeën opgedaan, zie kopje 'aanpassingen' in dit document. Tot nu toe ervaren we persoonlijk meer geluidsoverlast van onze burens dan andersom het geval is. Qua band met de buurt, daar heb ik beperkt invloed op. Ik onderhoud geregeld contact waar ik kan. Een aantal mensen stelt dat op prijs, en blijf in constructief gesprek. Ik geef veel voorlichting (zo ook in de lokale krant) over hospita kamerverhuur om zorgen/vragen/twijfels weg te nemen. Iedereen is vrij om bij mij aan te bellen of met mij af te spreken voor een gesprek. Bij buurtborrels probeer ik doorgaans aanwezig te zijn. Maar ik merk ook dat lang niet iedereen behoefte heeft aan constructief contact onderhouden met mij.
3. Bewoner R3	☑ Zolang initiatiefnemer/eigenaar er zelf blijft wonen en toezicht heeft, hebben wij geen probleem met de verhuur van de kamers.	Bedankt voor uw reactie en aanwijzingen. Inderdaad, ik blijf zelf ook in deze woning wonen en toezicht houden. Dat is hoe ik het wil. Een woonvorm met

		2 vrienden, kennissen of gelijkgestemde personen.
4. Bewoner R4	☑ In het kader van woningnood is het goed de woning op deze manier te gebruiken. Wij hebben daarom geen bezwaar de woning als zodanig te bestemmen.	Bedankt voor uw reactie en aanmoedigingen. Ja er is sprake van woningnood. Op deze manier hoop ik door handig inzet van een relatief klein deel van mijn bestaande woning bij te kunnen dragen aan minder woningnood, en ook aan minder illegale (kamer)huursituaties. Bij rondvragen onder kandidaat kamerhuurders komt namelijk regelmatig naar voren dat zij momenteel elders in een illegale huursituatie zitten (verhuurder heeft geen vergunning, verhuurder stelt geen contract op, verhuurder plaatst te veel personen in een kamer/woning etc.). Ik heb meer dan 31 (!) kandidaten kunnen spreken.
5. Bewoner R5	💬 Beste [REDACTED] we zouden nog terugkomen op jouw vraag. Eerlijk gezegd hebben we geen behoefte aan een gesprek, je hebt immers al met de meeste burens gesproken. Wat jouw plannen betreft, wij vinden dat een onzalig idee. We hebben geen problemen met de verhuur van een kamer maar wel met de verhuur van twee of meer kamers. We raden je dus sterk af om dat te doen. Als je een goede relatie met je directe burens belangrijk vindt moet je hier van afzien. Ze zijn er fel tegen, dat moet jou toch iets doen. De argumenten zijn bekend, die gaan we niet herhalen. Groet.	Bedankt voor uw reactie en advies. Ik heb een gesprek aangeboden, om de problemen beter te begrijpen en eventuele zorgen/vragen/twijfels te kunnen beantwoorden, maar u gaf aan hier geen behoefte aan te hebben. De vergunningaanvraag betreft de verhuur van de 2^e kamer. Meer dan 2 kamers wil ik niet verhuren. Zo blijft de impact gering, met minder dan 25% van het woonoppervlak ingezet verder nog steeds een goed leefbare eengezinswoning. In mijn visie is mijn plan nog steeds een gewenste ontwikkeling, ook passend bij mijn situatie, de omgeving (incl. omwonenden) en een oplossing voor de vele gevallen van goede kandidaat huurders die o.a. uit illegale verhuursituaties elders komen. Ik ga niet raden welke argumenten bedoeld worden. Indien er argumenten zijn, dan wil ik die graag nadrukkelijk uitgesproken hebben zodat ik hier rekening mee kan houden. Hoe andere bewoners ten opzichte van mijn initiatief staan, bespreek ik apart met hen. Uiteraard blijf ik openstaan om het dialoog aan te gaan voor tips/ideeën/wensen.
6. Bewoner R6	☑ Geen bezwaar tegen het idee mits u goede afspraken maakt over (vooral ook voor uzelf 😊): • Geluidsoverlast (voorkomen) → Vooral 's avonds laat / 's nachts • Beperking bezoek op de kamer • Met elkaar netjes houden van de buurt Tip: Proefperiode met huurders (maar mag misschien niet?)	Bedankt voor uw reactie en aanbevelingen. Ja bij het huurcontract hoort een huisreglement. Daarin staan bepalingen over geluidsniveaus en tijden, en beperkingen op bezoek ('constant af en aan lopen van mensen') op de kamer/overnachting van anderen. Ik woon zelf ook in de woning, en bij geluidsoverlast ervaar ik dat dan inderdaad zelf ook. Daarnaast als de huurder rommel maakt, dan heb ik daar ook zelf hinder van. De wet geeft mij als verhuurder ook mogelijkheden om op te treden in geval van veel overlast. In de eerste 9 maanden geldt bij hospita verhuur inderdaad een proefperiode, dat is wettelijk zo geregeld. Mocht iemand overlast ervaren dan nodig ik die belanghebbende uit om aan te bellen of contact met mij op te nemen. Dan kan ik toezien en waar nodig direct actie ondernemen. Ik zal een affiche met contactgegevens ophangen zodat u mij ook kunt bereiken als ik bijvoorbeeld zelf niet thuis ben.
7. Bewoner R7	☑ Wij begrijpen de keus om twee kamers te verhuren en hebben hiertegen geen bezwaar	Bedankt voor uw reactie.
8. Bewoner R8	☑ Misschien na 6, 9 of 12 maanden een evaluatie (formulier) met betrokken burens houden.	Bedankt voor uw reactie en tip. Ik onderhoud van tijd tot tijd contact met de burens om mij heen in de straat. Mijn ervaring is dat we gemakkelijk bij elkaar aanbellen als we iets willen bespreken.

		Over de eerste kamerhuurder zijn geen bewaren gekomen, en de meeste burens kent deze persoon ook van de burenbijeenkomst. Het is een rustig en sociaal persoon. Ik zal in ieder geval benadrukken dat alle omwonenden altijd welkom zijn om contact met mij op te nemen bij vragen of zorgen of het maken van meldingen over het gedrag van de huurders.
9. Bewoner R9	👤 "Een aantal burens lijkt niet zozeer een bezwaar of probleem te hebben met de kamerverhuur plannen, maar lijken de participatie/vergunningaanvraag te willen gebruiken om wijzigingen aan de tuin-/woninginrichting en onderhoud aan te kaarten. In een onderlinge chatgroep is jouw plan een eigen leven gaan leiden, en gaat de discussie niet meer over het kamerverhuurplan maar om andere zaken. Dat is jammer, want dat kleurt mogelijk de reacties (of het gebrek aan reacties) van andere straatbewoners. De enquête brief vonden wij deels verwarrend. Het was ons niet bekend dat er op dit (en elk ander) woonadres al 2 gezinnen mochten wonen zonder vergunning. Het deed ons onterecht vermoeden dat de aanvraag nu ging over 3 volledige gezinnen te laten wonen in jouw huis. We willen je de tip geven om alvast aan de slag te gaan met meer onderhoud en inrichting, pro-actief in gesprek te gaan/blijven met buurtbewoners. Dat stelt mensen gerust en neemt zorgen weg. Nu we jouw woning zelf hebben bekeken vinden we het allemaal wel meevallen in vergelijking met de termen en kanten die in de chatgroep voorbij kwamen. Wij zijn van plan om binnenkort een buurtbijeenkomst te organiseren. Het zou mooi zijn als jij daar ook bij aanwezig kunt zijn. Dan kun je anderen ook uitleg geven over jouw plan."	Bedankt voor uw reactie, uw bezoek aan mijn woning, de betrokkenheid en de vele tips. Het is jammer om te vernemen dat er een chatgroep is waar zaken een eigen leven zijn gaan leiden. Ik ben juist bij alle belanghebbenden persoonlijk aan de deur geweest, om in gesprek te blijven en onduidelijkheden weg te nemen. Overigens had helaas niet iedereen daar behoefte aan, bleek. Ik kan begrijpen dat iedereen op zijn of haar manier woont, en meningen al snel gevormd worden als er vernieuwende ontwikkelingen zijn in de straat zoals bij mijn woning. Ik kan tevens begrijpen dat lang niet iedereen zich zo goed heeft verdiept in het thema kamerverhuur als dat ik zelf de afgelopen jaren heb moeten doen ten behoeve van het vooroverleg en de vergunningaanvraag. Als iets onbekend, nieuw of anders is dan is de neiging al snel om aannames te doen. Door persoonlijk langs de deuren te gaan om mijn plan toe te lichten, heb ik gepoogd om belanghebbenden enigszins mee te kunnen nemen in mijn bevindingen en afwegingen. Hoewel de woning al geschikt is voor kamerverhuur, ben ik tevens diverse verbeteringen en reparaties aan het doorvoeren om de woning nog aantrekkelijker te maken. Zie ook onder het kopje 'aanpassingen' hieronder. Naast dat ik daar zelf ook meer gerust door kan wonen samen met huurders, kan ik een waardevermeerdering namelijk (deels) ook weer doorberekenen als een hogere maximale huur. Ja ik kom graag weer langs bij de burenbijeenkomst. Ik vond de vorige keer dat er een bijeenkomst in de straat werd georganiseerd leuk en nuttig. Voor het begrip scheelt het denk ik toch als je een gezicht hebt bij het plan. Ik kom graag mijn plannen toelichten en bespreken in persoon met andere aanwezigen. Als je hulp van mij nodig hebt bij het organiseren dan hoor ik dat graag.
10. Bewoner R10	👤 "Het is te ver van mijn woning. Ik wil me buiten de discussie houden."	Bedankt voor uw reactie. Ik heb een straal van 100 meter gebruikt voor de selectie van de belanghebbenden voor dit participatietraject.
11. Bewoner R11	👤 "Dat moet je zelf weten of je kamers wilt verhuren in jouw huis."	Bedankt voor uw reactie.
12. Bewoner R12	👤 "Bij verkoop van de woning blijven de huidige huurders achter in de straat, terwijl jij als de hoofdbewoner bent verhuisd. Wie kan dan nog aangesproken worden op het gedrag van de huurders? Huurders hebben immers veel rechten. Ik raad je aan om nog eens goed door te nemen of de verwachte opbrengsten wel afwegen ten opzichte van de extra plichten en verantwoordelijkheden die kamerverhuur met zich meebrengt, en de kosten voor onderhoud van de woning."	Bedankt voor uw reactie en adviezen. Ik begrijp uw punt inzake verkoop van de woning. Een nieuwe eigenaar van mijn woning neemt in dat geval ook de verantwoordelijkheden over van de kamerverhuur. Daartegenover betaalt een nieuwe eigenaar doorgaans een lagere koopprijs voor mijn woning wanneer deze in verhuurde staat is. Om een goede verkoopprijs te bewaken kiezen veel hospita verhuurders om de huurovereenkomst binnen de proefperiode op te zeggen, wat effectief alle huurcontracten tijdelijk maakt i.p.v. voor onbepaalde tijd. De overheid ontwikkelt nieuwe regels voor hospita kamerverhuur. Deze regels moeten hospita kamerverhuur toegankelijker maken voor meer woningeigenaren. Een van de door banken gewenste nieuwe clausules is dat

		de kamerhuurovereenkomsten bij verkoop van de woning kunnen worden beëindigd. Daar ben ik zelf ook voorstander van. Ik heb goede ervaringen met de verhuur van de eerste kamer. Ik heb me goed verdiept in de regelgeving. Ik heb me verdiept in de markt, het kandidaat profiel huurder, en de prijsstelling. Een goede selectie van huurders maakt al een flink verschil. Dit kan ik doen door bijvoorbeeld in bepaalde netwerken te tappen met adverteren of op via-via mondreclame te adverteren. Ik wil niet meer dan 2 kamers verhuren. Als ik geen goede relatie heb met een nieuwe huurder, bijvoorbeeld vanwege ongewenst gedrag/overlast, dan zeg ik het contract eerder op binnen de wettelijke mogelijkheden die ik hiervoor heb als hospita kamerverhuurder.
13. Bewoner R13	👤 "Ik wil geen Albaniërs als bewoners in de straat hebben. Ik heb geen behoefte aan BBQ feestjes en vuur in de achtertuin. Straks gaat iedereen in de straat massaal aan verhuur van 2 kamers doen!"	Bedankt voor uw reactie. Ik ben eigenlijk verbaasd over deze reactie. Ik sprak een week eerder deze belanghebbende, en toen gaf men aan dat 'iedereen zelf moest weten wat hij/zij met zijn/haar woning doet'. Ik heb onderzoek gedaan onder de meer dan 31 (!) kandidaat huurders. De meeste geïnteresseerden komen uit Europa, enkele uit India (voornamelijk kenniswerkers). Vanwege de prijsstelling zijn dit doorgaans mensen uit de midden- of hogere klasse. Sommige kandidaten bieden me aan om zelfs 6 (zes!) maanden huur vooruit te betalen. Land van herkomst is echter geen reden om een kandidaat te weigeren. Ik weet niet welke BBQ feestjes bedoeld worden. In het afgelopen jaar zijn BBQ feestjes bij andere straatbewoners geweest maar niet bij mij. Als onderdeel van de kamerhuur tekent de huurder een huisreglement. Daarin staan bepalingen om overlast te voorkomen en een verbod op het maken van (open) vuur. Ik verwacht niet dat de hele straat massaal aan verhuur van kamers gaat doen. De indruk die ik heb van de meeste belanghebbenden is dat zij zelf geen behoefte hebben aan een kamer in hun woning te verhuren en daarmee een deel van hun privacy op te geven. Omdat mijn aanvraag een BOPA betreft, gaat het om een uitzondering en niet een nieuwe norm voor de rest van de straat.
14. Bewoner R14	👤 "Ik heb zelf vanuit het verleden ook positieve ervaring met hospita kamerverhuur."	Bedankt voor uw reactie en fijn om te vernemen dat u ook positieve ervaring heeft met hospita kamerverhuur.
15. Bewoner R15	👤 "Ik maak me zorgen over een continu af- en aanloop van bezoekers, en dat de woning verandert in een studentenhuus. Ik heb zelf vroeger in een studentenhuus gewoond, en niemand pakte zijn verantwoordelijkheid om het huishouden netjes te houden. Ik maak me zorgen over de staat van de woning en onderhoud."	Bedankt voor uw reactie. Inderdaad, dat wil ik ook niet. In het huisreglement dat de kamerhuurder tekent staat dat er geen overlast veroorzaakt mag worden. Hieronder valt ook een overmatig af- en aanloop van bezoekers/gasten. Daarnaast wordt er ook gezamenlijk schoongemaakt. De vergunningaanvraag gaat niet over een studentenhuus maar om hospita kamerverhuur. Voor studentenhuizen gelden andere regels, zie bijv. gemeente Rotterdam. Ik woon zelf als hospita en eigenaar ook in de woning. Samen met de huurder(s) bekijken we hoe we het woongenot verder kunnen verbeteren. Hier heb ik zelf ook baat bij. Wanneer de woning bijvoorbeeld een hogere WOZ-waarde krijgt, kan ik ook weer hogere maximale huur rekenen. Een deel van de huuropbrengst wil ik reserveren voor verdere verbeteringen. Zoals ik bijvoorbeeld eerder heb gedaan voor de installatie van een vaatwasser (deze is

		vorig jaar gerealiseerd).
16. Bewoners R16 & R17	👤 👤 "Wij vinden het eigenlijk niet zo'n goed plan. We willen bezwaar maken bij de gemeente Zuidplas zodra de vergunning is toegekend. We zullen onze contacten binnen de gemeente Zuidplas gebruiken om jouw aanvraag te blokkeren. We raden je af om je plan door te zetten. We zetten onze reactie niet op jouw participatie formulier. We raden de andere bewoners tevens af om hun participatie formulier ingevuld terug te sturen. Wij vinden dat deze woningen bestemd zijn voor gezinnen en niet voor kamerverhuur. We zien graag dat de bestemming wonen behouden blijft. De woningen in deze straat vergen veel onderhoud. We zijn bang dat de woning verandert in een studentenhuus met rommel, overlast en veel gebreken en achterstallig onderhoud. De opbrengsten van de huur kunnen tegenvallen. Er kunnen problemen ontstaan met huurders met juridische procedures waar niemand op zit te wachten. Het lijkt ons dat het weinig financieel rendement zal opleveren. We weten niet hoe het met de brandveiligheid zit of dat er mogelijke lekkages zijn of waterschade is. Je hebt een andere levenswijze/stijl dan de meeste mensen in deze straat. Sommige bewoners maken zich daar zorgen over. We zijn bang dat onze eigen woningen minder waard worden, als we deze ooit zouden willen verkopen, terwijl er in jouw woning kamerverhuur plaatsvindt."	Bedankt voor deze reactie en jammer om te vernemen dat jullie bezwaar willen maken zodra mijn vergunning is verleend door de gemeente. Dat is echter jullie volledige recht. Het verbaast me wel. Toen ik rondvroeg in de buurt voor het vooroverleg, waren jullie nog wel positief gestemd. Zolang ik zelf in de woning bleef wonen, was het OK / geen bezwaar, zo begreep ik. Er werd meer (geluids-)overlast verwacht richting mij dan andersom. Hoe dan ook ik blijf graag in gesprek. Want ik wil toch echt heel graag maximaal 2 kamers verhuren in mijn woning, zonder dat dit tot overlast leidt voor de omgeving. Met 2 andere mensen wonen (die ik zelf uitkiez uit de vele kandidaten) is een woonvorm die me aanspreekt en bij mijn situatie en overtuigingen past. Er blijkt daarnaast in regio Rotterdam te veel illegale kamerverhuur te zijn. Met mijn 2^e kamer voor legale verhuur kan ik hier een klein beetje wat aan doen, doordat deze mensen een mogelijkheid krijgen om bij mij een kamer te huren. De aanvraag betreft niet een studentenhuus, maar kleinschalige hospita kamerverhuur (maximaal 1/4^e van het woonoppervlak verhuren). Er is een huishoudreglement die huurders moeten naleven. Bij overlast heb ik een aantal mogelijkheden om het contract met huurders te beëindigen. Ik woon zelf ook met de 2^e kamerhuurder; het is voor mij belangrijk dat ik een goede band heb met de huurder. De 1^e kamerhuurder is bekend bij een aantal straatbewoners (ook via de buurtborrel) en de indruk was voor zover ik kan vaststellen positief. Het is heel gangbaar in Nederland dat er 2, 3 of 4 kamers verhuurd worden onder de hospita regeling (het maximum aantal vrij van vergunning verschilt per gemeente). Kamerverhuur doet onverlet aan dat ik mijn woning naar wens inricht en verbeter voor meer woongenot. Wel helpt kamerverhuur hier financieel aan bijdragen en de realisatie van plannen versnellen. Ik wil graag goed voorbereid zijn om de risico's te beheersen. Voor juridische hulp onderhoud ik een goed netwerk van specialisten in kamerverhuur, waarvan een deel ook zelf kamers en/of woningen verhuurt (al dan niet onder de hospita constructie). Ik heb enige ervaring met investeringen in vastgoed verhuurprojecten in Nederland. Ik maak gebruik van professionele contacten bij banken, verzekeraars en hypotheekverstrekkers met kennis over woningen en verhuur. Ik heb een aantal gerichte opleidingen gevolgd in vastgoedinvesteringen. Mijn familie en vrienden verhuren ook meerdere kamers onder de hospita regeling. Ik sta open voor nieuwe inzichten en tips van deskundigen op dit vlak. De brandveiligheid is niet gewijzigd; deze is alleen maar verbeterd. Elke kamer heeft een rookmelder. Het betreft een bestaande woning welke al voldeed aan de geldende brandveiligheidseisen. Ik zit zelf ook niet te wachten op brand in mijn woning. Onder het kopje 'aanpassingen' heb ik een aantal mogelijke verdere verbeteringen uitgewerkt. De verzekeringen zijn omgezet zodat ook brandschade bij kamerverhuur gedekt is. De grootste kans op brandoorzaak volgens de brandweer zelf zijn haardkachels en open haarden (een grotere kans dan brand van elektrische apparaten). Deze haardkachels worden regelmatig door burens in de straat aangestoken. Ik vraag me af of zij goed bekend zijn met de risico's.

		Qua brandbeheersingsmiddelen blijkt een residentieel sprinklersysteem de meest effectieve oplossing. Ik ken echter weinig bewoners die zo'n installatie hebben. Het lijkt me eerlijk gezegd wel de meest effectieve oplossing. Lekkages zijn opgespoord en verholpen. De door burens geleverde contacten voor goede klusjesmannen e.d. ben ik erg blij mee. Dank daarvoor. Qua de waarde van hun eigen woning, begrijp ik dat bewoners zich zorgen maken. Zeker als je op korte termijn je woning wilt verkopen, dan wil je daar een goede prijs voor krijgen. Maar ik vermoed dat er sprake is van een misverstand. Het is namelijk zo dat de <i>verhuurde</i> woning een lagere WOZ-waarde krijgt, en niet de omliggende niet-verhuurde woningen. Een erkend woningtaxateur in mijn netwerk geeft aan dat je redenering niet klopt dat andere woningen in dezelfde straat in woningwaarde zouden dalen, als er een woning in die straat is met hospita kamerverhuur. Voor studentenhuizen kan dit anders liggen, maar nogmaals, mijn aanvraag gaat niet om een studentenhuus.
17. Bewoner R18	👤 "Waarom verhuis je niet naar een kleinere woning? In plaats van dat je in je huidige woning blijft en daarin 2 kamers wilt gaan verhuren?"	Bedankt voor uw reactie. Ik wil graag in deze woning blijven wonen. Ik wil niet kleiner wonen of elders gaan wonen. Ik heb afgelopen jaren geëxperimenteerd met verblijven in woningen van vergelijkbare grootte, samen met andere mensen, om uit te testen en te ervaren hoe dat is. Dat is mij goed bevallen. Ik wil nu ook zelf anderen de kans geven om in mijn woning verantwoord te wonen/verblijven. Maar ik wil niet meer dan 2 andere mensen hebben, want anders wordt het mij te druk, ook voor als ik met mijn eigen gezin wil wonen. Daarom wil ik 2 kamers verhuren en niet meer. Als ik over een tijdje geen behoefte meer heb aan hospita kamerverhuur, dan kan ik altijd weer afbouwen door geen nieuwe huurcontracten meer te sluiten, en daarmee de hele woning voor mezelf (en mijn eventuele relatie) in gebruik nemen.
18. Bewoner R19	👤 "Met mijn beroep als kok is het moeilijk om betaalbare eigen zelfstandige woonruimte te vinden. Hospita verhuur zou meer mensen aan een betaalbare kamer voor bewoning kunnen helpen."	Dank voor uw reactie. Inderdaad. De kandidaat huurders die zich bij mij melden, geven aan nog geen eigen betaalbare zelfstandige woonruimte te kunnen vinden.
19. Bewoner R20	👤 "Ik begrijp de toename van de parkeerdruk met 0,5 (afgerond 1) parkeerplaats. Ik herken dat uit een eigen procedure waarbij ik het parkeerbeleid zelf ook moest bestuderen."	Dank voor uw reactie. Fijn dat u dit herkent, en het verschil tussen de theoretisch (wettelijke) parkeerdruk tellingen en wat bewoners er praktisch bezien van in hun straat van merken. Bijvoorbeeld als bewoners 2 auto's op hun eigen inrit plaatsen.
20. Huurkandidaat K1	✉️ "It's a great idea because it creates more official, safe, and reliable housing options in the area. Having registration is really important for many people (students) since it allows them to arrange things like healthcare, studies, and municipal services. Using otherwise empty or storage rooms for housing makes much better use of existing space, especially when there's a housing shortage. Living in a family house is usually calmer than in large apartment blocks or student complexes. On the positive side, it can bring more social connection and diversity to the neighborhood and support the local	Thanks for your response. I'd be happy to offer you my spare room for rent once either the current rental contract is ended or once I obtained the permit for the 2nd (also the last) room to rent out.

	economy (new residents shop locally, use services, etc.). For many (myself included), renting a room in this way is attractive because it's affordable, offers a safe environment, and still provides independence while being part of a household."	
21. Huurkandidaat K2	☑ "I think it's a good idea to make empty rooms in family homes available for rent with registration. At this time when affordable housing is hard to find, it makes sense to use existing space rather than leaving it empty. For people like me, having the option to register at the address is really important for work and building a stable life in the city. I don't expect negative effects on the neighborhood from this kind of rental. It can bring benefits like new residents adding to the social life of the area or support local shops and services. Since the owner is living in the house as well, I would expect that things like noise, waste, and safety would be well managed, making it a positive addition. Personally, I have been looking for a room to rent in Rotterdam because I recently graduated and will start working there next month. Having registration is important for my employment and taxes, but also for feeling settled and integrated in the community. Renting a room in a shared home with the owner provides an affordable, safe, and more personal alternative to larger, anonymous housing blocks, and I think this type of housing solution would be valuable for many people."	Thanks for your response. I'd be happy to offer you my spare room for rent once either the current rental contract is ended or once I obtained the permit for the 2nd (also the last) room to rent out.
22. Huurkandidaat K3	☑ "I think renting a room in a spacious family-sized house is a huge economic advantage for both the tenant and the landlord. Not only that, but it also provides a great opportunity for the real estate market to expand in cities like Rotterdam, where demand far outstrips supply and it's nearly impossible to find a place to live. It also gives us the advantage of meeting new people and delving deeper into the different types of culture that not only the Netherlands but all of Europe have. The impact of living this way on the neighborhood is both economic and social. As a new resident, we contribute to the neighborhood's economy by shopping at stores near our new address. From my point of view, renting a room is a good solution for young people coming to the country to study or work and start a new life, as is my case. A place with registration and an affordable price is a great opportunity for someone looking to start a new life as a young person or adult."	Thanks for your response. I'd be happy to offer you my spare room for rent once either the current rental contract is ended or once I obtained the permit for the 2nd (also the last) room to rent out.
23. Bewoner R21	☑ "Duidelijkheid verschaffen aan de huurders zodat er geen misverstanden kunnen ontstaan.	Dank voor uw reactie. Precies, ik heb een zeer uitgebreid huurcontract inclusief een flink huishoudreglement opgesteld. En ik spreek aan

Als wij als omgeving geen overlast ondervinden kan ik er mee leven hoe jij het wilt inrichten.	als het gedrag niet goed is.
Ik wil jou nog veel succes toewensen met de verdere voortgang.	Met de eerste kamerhuurder gaat het heel erg goed. Totaal geen overlast van. Leuk persoon. Ik zoek een 'tweede zoals deze', zodra de vergunning is verleend om ook mijn 2 ^e kamer te kunnen verhuren.
We zullen elkaar vast nog een keer zien, je mag altijd komen langslopen."	Tot snel!

Noot: De verbale reacties (aangeduid met 🗨️) heb ik geformuleerd op basis van de notities die ik zelf heb gemaakt tijdens de verbale gesprekken met deze belanghebbenden. Het is niet een transcript van de letterlijke bewoording van belanghebbende zelf.

Daarnaast was er nog een aantal bewoners die aangaven een gezamenlijke reactie te zullen geven, maar niet het participatie formulier in te willen vullen. Deze gezamenlijke reactie heeft mij tot heden nog niet bereikt. Wellicht doelt men op het indienen van een gezamenlijk bezwaar bij de gemeente tegen de vergunning, zodra mijn vergunning is verleend.

Er zijn in totaal 33 belanghebbenden persoonlijk gesproken van de totaal 37 geselecteerde adressen. Een deel van de gesproken belanghebbenden heeft schriftelijk gereageerd.

Opmerkingen die niet meegenomen worden in het plan inclusief reden waarom niet:

Belanghebbende [R5]:

AANTAL KAMERS

- Ik heb voor mezelf als hospita/gastheer bepaald dat 2 kamers verhuren het maximum is. Dit heb ik besloten omwille van mijn eigen leefbaarheid in de woning en de omgeving. En om niet aan veel extra regels te hoeven voldoen die gelden voor grootschaligere initiatieven (zoals het geval is bij een officieel hotel of bij een groot studentenpand met meer dan 10 bewoners of logies). Tevens biedt dit mij om op termijn verdere invulling te geven aan mijn alternatieve relatievormen. Ik heb eerder elders uitgeprobeerd hoe het is om met 2 andere mensen een periode in een pand te verblijven. Dat verliep goed en daarmee ontdekte ik ook dat 2 kamers verhuren mijn wenselijke limiet is. Zelfs met de vergunning ben ik dan altijd vrij om een bepaalde periode maar 1 (of geen) van de 2 kamers te verhuren, maar dan heb ik in ieder geval de mogelijkheid voor maximaal 2 kamers (en niet meer dan 2).
- Uit het onderzoek wat ik bij het vooroverleg heb aangeleverd bleek dat enkele kamers (2, 3, 4) verhuren onder de hospita regeling vrij normaal en vaak voorkomend is, als we de regels van andere gemeenten raadplegen. Ook uit navraag bij enkele hypotheekverstrekkers en verzekeraars blijkt dat in het algemeen tot enkele kamers verhuren onder de hospita regeling (eigenaar/bewoner blijft zelf ook in de woning wonen) een gangbare oplossing is. Meer dan 5 kamers voor hospita verhuur komt standaard niet voor, want ik heb hier nog geen verzekeraar voor gevonden. Met de beperkingen van enkele grote Nederlandse hypotheekverstrekkers dat slechts 25% tot 1/3^e van het woonoppervlakte verhuurd kan worden als kamers, komt het in de praktijk er op neer dat er effectief 2 misschien maximaal 3 kamers bestemd kunnen worden voor de verhuur in een bestaande grote gezinswoning. Maar ik wil niet meer dan 2 kamers verhuren.
- Bij de hospita regeling geldt een proefperiode van 9 maanden. Indien de 2^e kamerbewoner onverhoopt tot overlast zorgt, wil ik belanghebbende laten weten dat zij altijd welkom zijn om bij mij aan te bellen/met mij in gesprek gaan om deze overlast te melden en bespreken. Dan kan ik namelijk bepalen of ik het contract met die kamerbewoner wil opzeggen, om in de toekomst verder overlast voor belanghebbende van deze kamerbewoner te voorkomen. De mogelijkheden voor opzegging worden waarschijnlijk in 2026 verder versoepeld voor hospita verhuurders ([Wetswijziging hospitaverhuur | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)).
- De huidige normen van de Gemeente Zuidplas die gelden op deze woning maken het in de huidige staat technisch sowieso niet mogelijk om meer dan 2 kamers te verhuren. De meest stringente bepaling in deze zijn de parkeernormen.
- In het huidige bestemmingsplan van Gemeente Zuidplas is zonder vergunning toegestaan om in een zelfstandige woning met bestemming wonen 2 meerpersoonshuishoudens te laten wonen. Dat betekent bij 2 gezinnen met ieder 3 kinderen dat er 10 personen al zouden kunnen wonen op dit adres. Ik vraag nu een vergunning aan voor de verhuur van 2 kamers, elk aan maximaal 1 persoon. Dan kan ik dus met mijn eigen een- of meerpersoonshuishouden wonen, plus maximaal 2 andere individuele personen. Ik heb dan hypothetisch een partner en 6 (zes!) kinderen nodig om tot eenzelfde aantal bewoners op dit adres te komen wat zonder vergunning mag.
- Er vindt (blijkbaar) in regio Rotterdam regelmatig illegale kamerverhuur plaats. Bij rondvraag bij kandidaat huurders is mij gebleken dat het helaas nog wel eens voorkomt dat die persoon momenteel in een situatie zit welke te duiden is als illegale kamerverhuur. Er zijn dan bijvoorbeeld geen contracten opgesteld, de huur wordt cash betaald, de persoon is niet geregistreerd bij de betreffende gemeente als bewoner, de verhuurder vertoont opmerkelijk gedrag (zoals intimideren),

en er worden te veel personen in een woning/kamer gezet. Door zelf in mijn eigen ruime woning een 2^e kamer te verhuren met wel alle zaken op orde, biedt ik een 2^e persoon toegang tot verantwoord huren, en kunnen we de strijd aan gaan tegen illegale kamerverhuur door meer hospita's gemakkelijker toegang te geven tot verantwoord (ver)huren. De kandidaat huurders zijn enorm positief over mijn 2^e kamer. Ze wachten op mijn vergunning totdat 1 aan hen mijn 2^e kamer daadwerkelijk kan gaan huren. Mijn eerste huurder kwam ook uit een situatie van illegale kamerverhuur in gemeente Schiedam.

Belanghebbende [R13]:

DISCRIMINATIE OP AFKOMST OF GELOOFSOVERTUIGING

- Het is bij wet verboden om te discrimineren op afkomst (land van herkomst) of geloofsovertuiging. Ik adviseer de belanghebbende om de Nederlandse wet te bestuderen. In de advertentie voor de kamer geef ik juist aan dat diversiteit, respect, open-minded en inclusiviteit belangrijke begrippen zijn voor de kamerbewoners die ik wil interesseren voor mijn vorm van woningdelen.

Belanghebbende [R16, R17]:

ALLEEN BEWONING DOOR GEZINNEN

- Bij de hospita kamerverhuur constructie blijft de eigenaar/hoofdbewoner in de woning wonen. Het is nog steeds mogelijk dat de hoofdbewoner/eigenaar als een gezin (een- of meerpersoonshuishouden) in de woning woont, naast de 2 kamerhuurders, zonder dat dit tot een onwenselijke situatie van 'overbewoning' leidt.
- Op de verhuurde kamers zelf mag per kamer maar 1 (meerderjarig) persoon wonen. Slechts een klein deel van het totale vierkante meter woonoppervlak van de woning wordt verhuurd (ongeveer 25%, maar zeker niet meer dan 33%). De 2 andere huidige slaapkamers blijven privé voor de eigenaar/bewoner (en zijn eventuele gezin). De eigenaar/hoofdbewoner verzoekt de Gemeente Zuidplas bij de verstrekking van de vergunning voor kleinschalige (hospita)kamerverhuur de clausule op te nemen dat maximaal 25% van het woonoppervlak als kamers verhuurd mag worden.
- Stel eigenaar/bewoner heeft in de toekomst een nieuwe relatie, of krijgt gezinsuitbreiding, en zou nog meer woonruimte willen realiseren, dan is het onder de huidige bestemming mogelijk om 1) een extra woonlaag te realiseren met bijv. 2 slaapkamers en een extra badkamer (zie bijvoorbeeld Burgemeester Vogelaarsingel 3 en 7), om 2) een uitbouw naar de achtertuin te realiseren (zie bijvoorbeeld Burgemeester Vogelsingel 8) of om 3) een klein stuk van het voorportaal bij de woning te betrekken (zie bijvoorbeeld Burgemeester Vogelaarsingel 3 en 7). Tot slot kan een deel van de inpandige garage intern verbouwd worden naar een extra kamer, zoals bij meerdere woningen aan de Burgemeester Vogelaarsingel al het geval is. Het argument dat er geen gezin op dit adres kan wonen slaagt volgens mij daarom niet.

LAGERE VERKOOPWAARDE DOOR KAMERVERHUUR ELDERS IN DE STRAAT

- De stelling dat een andere (niet verhuurde) woning in dezelfde straat minder waard zou worden doordat er in die straat een woning met hospita kamerverhuur aanwezig is, is onjuist. Wanneer ik dit navraag bij erkend taxateurs, en de vakliteratuur hier op nasla, dan is het alleen de verhuurde woning die een lagere marktwaarde toegekend krijgt. Voor studentenpanden (d.w.z. geen hospita verhuur) kunnen andere normen gelden, als ook bij de *volledige* verhuur van zelfstandige woningen, maar dat is niet waar deze BOPA aanvraag over gaat.
- Omdat zonder de BOPA vergunning het al mogelijk is om 1 kamer te verhuren in alle woningen in de straat, kun je beargumenteren dat het concept hospita kamerverhuur al in de prijs/marktwaarde van elk van de woningen is meegenomen, als ware het geval dat in elk van de woningen een kamerhuurder woont. Dat komt neer op 17 (zeventien!) kamerbewoners voor de Burgemeester Vogelaarsingel. Maar nagenoeg de meeste bewoners van de Burgemeester Vogelaarsingel maken momenteel geen gebruik van deze vergunningsvrije hospita kamerverhuur mogelijkheid. Het merendeel lijkt ook niet voornemens om dit te willen doen. Dat valt af te leiden uit de verbalisering van een aantal bewoners dat zij kamerverhuur zelf geen goed idee vinden, en dat zij aangeven liever hun eigen privacy willen behouden door de bewoning niet met een derde te delen.

Aanpassingen aangedragen door de initiatiefnemer op basis van aangegeven opmerkingen:
Belanghebbende [R2, R13]:

BRANDVEILIGHEID

- Huishoudreglement (onderdeel van huurcontract) uitbreiden met bepalingen en instructies aan huurder ter voorkoming van (de kans op) brand. Bijvoorbeeld een verbod op roken in en om de woning, een verbod op het gebruik van kaarsen, elektrische kachels of de haardkachel zonder toezicht, en tips ter voorkoming van brand (zoals accu-opladers uit stopcontact na gebruik).
- Belangrijke bepalingen uit huishoudreglement (zoals bijvoorbeeld brandveiligheidsverboden/adviezen) en belangrijke informatie/noodnummers ook zichtbaar in de woning ophangen (infobord).
- Extra brandblussers en rook/hitemelders plaatsen op strategische plekken in de woning (meer dan officieel nodig), signaalmarkering aanbrengen.
- Vluchtroutemarkering/signalering aanbrengen op primaire vluchtroute in de woning.
- Evacuatie/veiligheidsoefening met aanwezigen uitvoeren, en van tijd tot tijd herhalen. Momenteel geklokt op 32,5 seconden van eerste onverwachte melding tot het moment dat persoon heeft zelfstandig en zonder gebruikmaking van sleutels de woning verlaten naar de verzamelplek op straat.
- Evacuatieplattegronden printen op papier en ophangen in de woning op infoborden.
- Haalbaarheid onderzoeken van eventuele installatie van een automatische brandblusinstallatie in de woning (residentiële sprinklersystemen). Onderzoek van brandweer en verzekeraars wijst uit dat een sprinklersysteem het meest effectieve middel is om de kans op brandschade aan woning en (dodelijke) slachtoffers te reduceren.
- Haalbaarheid onderzoeken om eventueel over te stappen van gaskookplaat naar elektrisch koken (minder risico op brand), en welke subsidieregelingen hier voor bestaan.
- Onderzoeken of er bij de 2^e te verhuren kamer ook een waterfonteintje gerealiseerd kan worden.



In de woning zijn extra brandblussers en melders geplaatst. Ook is er een vluchtroute markering aangebracht.

PROFIEL HUURDER

- Hogere huur vragen n.a.v. prijselasticiteitsonderzoek onder kandidaat huurders wijst uit dat met name bepaalde groepen arbeidsmigranten en expats/kennisswerkers bereid zijn een hogere huur te betalen voor een ruime kamer in een rustige woning en omgeving, waar zij geen overlast ervaren. Door middel van prijsstelling kan er enigszins gestuurd worden op een profiel huurder die naar alle waarschijnlijk netjes is en geen overlast zal veroorzaken.
 - De maximale huurprijscheck geeft voor de te verhuren 2^e kamer een bedrag van (ongeveer) 1.075 euro maximale huur per maand. Deze relatief hoge maximale huurprijs komt o.a. vanwege de hoge WOZ-waarde van de woning, het grote oppervlakte van de woning en het perceel, de gedane investeringen in verduurzaming van de woning, en dat er slechts een klein deel van de woning wordt verhuurd.
 - De belastingvrije kamerverhuurvrijstelling (inclusief servicekosten) is 6.324 euro per jaar,

- ofwel 527 euro per maand. Een groot deel van de hospita huurders zal kiezen om gebruik te maken van deze fiscale kamerverhuurvrijstelling. Georganiseerde kamerverhuur-initiatieven die samenwerken met gemeenten, zoals [Onder de Pannen](#) en [Hospi Housing](#), doelen doorgaans op verhuurders die van deze fiscale kamerverhuurvrijstelling gebruik willen maken. Door echter in mijn situatie een hogere (toegestane) huur te vragen dan deze kamerverhuurvrijstelling (namelijk ongeveer 2x zo veel), kan door middel van prijsstelling gestuurd worden op het aantrekken van midden- en hogere klasse kandidaat kamerhuurders.
- De bijstandsnorm is 1.369 euro per maand voor een alleenstaande. Het bruto minimumloon van een 21 jarige of ouder komt neer op ongeveer 2.419 euro per maand. Het NIBUD adviseert maximaal 1/3 van het inkomen te besteden aan woonlasten. Dat betekent dat kandidaat huurders tenminste 3.225 euro netto per maand dienen te verdienen, om verantwoord een huur van 1.075 euro per maand te kunnen betalen. Hierdoor valt een groep potentiële huurders met een lager besteedbaar inkomen af.
 - Uit [Q3 2025 Kamernet Rent Report](#) blijkt dat de minimale gevraagde (in die plaats gemiddelde) huurprijs op een grote kamerverhuursite in 19 de grotere Nederlandse steden uitkomt op 380 euro per maand (Enschede), en maximaal 950 euro (voor Amsterdam). Gemiddeld over de 19 steden wordt er 589 euro per maand huur gevraagd voor een kamer, en 95% van de gevraagde huurprijzen liggen onder de 887 euro per maand. De maximale huurprijs die ik als verhuurder kan vragen ligt dus aan de bovenste segment van de markt.
 - Voor deze onzelfstandige woonruimte (kamer) is het aanvragen van huurtoeslag niet mogelijk. Hierdoor valt een groep potentiële huurders met een lager besteedbaar inkomen af.
- Onderzoeken of een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) een voorwaardelijk onderdeel kan zijn voor het aangaan van een kamerhuurcontract.

Belanghebbenden [R2, R6, 15]:

OVERLAST

- Huishoudreglement (onderdeel van huurcontract) uitbreiden met bepalingen en instructies aan huurder ter voorkoming van (de kans op) overlast. Onder overlast vallen niet alleen de wettelijke bepaalde vormen van overlast (geluid, drugslab/wietplantage, geweld/intimidatie/agressie, schade/rommel, e.d.), maar ook een continu af- en aanloop van bezoek.
- Informatiebord meldpunt overlast ophangen bij voordeur, zodat omwonenden snel en gemakkelijk direct contact met initiatiefnemer kunnen opnemen in geval overlast wordt ervaren.



Bij de voordeur hangt nu een informatiepaneel voor bewoners, bezoekers, omwonenden en hulpdiensten. Voor de kamerbewoners is op de kamerdeur ook een bord met belangrijke informatie geplaatst.

Belanghebbende [R9]:

DIALOOG BEHOUDEN

- Op nationale burendag (27 september 2025) een stoep(krijt)debat gehouden op de stoep voor de woning, met als thema voor de stellingen 'hospita kamerverhuur'. Mensen die geïnteresseerd waren in het onderwerp konden vrij inlopen op dit kleinschalige evenement. Melding gedaan van dit kleinschalige evenement bij de gemeente Zuidplas. De actie is in meerdere regionale bladen terecht gekomen (oplage/bereik minstens 30.000 adressen in gemeente Zuidplas), en werd tevens bezocht door de journalistiek, en werd aangemoedigd door enkele van mijn contacten van de cursus Politiek Actief Zuidplas welke ik eerder dit jaar heb gevolgd. Zie ook <https://www.hartvanzuidplas.nl/reader/49022#p=11>
- Deelnemen aan de burenborrel op zondag 14 december 2025 van 15:30-18:00 om daar mijn plan nogmaals toe te lichten, en het gesprek te faciliteren ook voor belanghebbenden die niet zo snel de stap zouden maken om bij mij aan te bellen. Wel onder de voorwaarde dat deze burenbordel op korte termijn wordt gehouden (om geen vertraging op te lopen met de vergunningaanvraag). Wellicht kan dit jaar nog e.e.a. samen met Stichting ZO! gerealiseerd worden.

ONDERHOUD

- Als onderdeel van het huishoudreglement huurders ook laten bijdragen aan tuinonderhoud, zoals bijvoorbeeld een of twee keer per jaar een gezamenlijk snoei-dagdeel te houden.
- Onderhoudsplan maken voor de komende jaren, offertes aanvragen (een en ander is inmiddels al als opdracht uitgezet).
- Onderhoudsbudget versneld aanvullen met (een deel van) de huuropbrengsten.
- Rondvragen bij omwonenden naar goede contacten voor klusjes.
- Duidelijker maken welk onderhoud recent is uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld gevelreiniging, elektra en verholpen lekkages, en welke woningverbeteringen in het verschiet liggen, zoals kozijnvervanging.
- Onderzoek starten naar welk onderhoud en welke verbeteringen gericht leiden tot meer aantrekkelijkheid voor kamerverhuur en mogelijkheden tot een hogere maximale huurprijs volgens het puntenstelsel. (Kandidaat) huurders vragen welke van deze verbeteringen zij het liefst zouden hebben, als hulpmiddel voor vaststelling van prioriteiten.

INFORMATIEVOORZIENING

- Gemeente Zuidplas contacteren voor mogelijk betere informatie over hospita kamerverhuur op de [gemeente site](#).
- Beknopt infobord over hospita kamerverhuur / B&B op de woning hangen, inclusief contactgegevens voor beantwoording van vragen/opmerkingen of het aanmelden voor een email informatiedienst (burgemeestervogelaarsingel6@xs4all.nl).

Belanghebbenden [R12]:

VERKOOP WONING MET HUURDERS

- Kamerhuurcontracten opzeggen bij einde proeftijd, totdat de overheid de hospita kamerverhuurregels verbetert om hospita kamerhuurcontracten ook bij de verkoop van de woning te kunnen beëindigen (naar verwachting ergens in 2026 volgens [Wetswijziging hospita verhuur | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)).
- Internetconsultaties over hospita-kamerverhuur wetgeving e.d. in de gaten houden en mijn mening/wensen insturen naar de overheid, om te bevorderen dat de regels voor hospita's zoals ik verbeterd worden (bijv. invoering van tijdelijke huurcontracten, beëindiging huurcontract bij verkoop woning).

Belanghebbenden [R13]:

KLEINSCHALIGE KAMERVERHUUR ALS UITZONDERING

- Deze BOPA aanvraag beperken tot maximaal 2 verhuurde kamers ofwel 3 onzelfstandige woonruimten, waarvan 2 door maximaal 1 volwassen persoon per kamer bewoond mag worden. Mijn aanvraag gaat over 2 kamers verhuren, en ik kan dit wellicht nog eens extra benoemen voor de duidelijkheid dat ik geen 3 of meer kamers bedoel.
- De Gemeente Zuidplas verzoeken de verleende vergunning voor (hospita) kamerverhuur te verstrekken onder de expliciet beperkende voorwaarden:
 - Dat maximaal 2 kamers in de woning mogen worden verhuurd aan personen
 - Dat maximaal 25% (of 33%) van het totale woonoppervlak in de woning mag worden verhuurd aan personen *[dit percentage is in lijn met wat de grootbanken doorgaans toestaan bij een woning hypotheek]*
- De Gemeente Zuidplas informeren over het idee om een algemene, generieke aanwijzingen te introduceren bij de toekenning van BOPA aanvragen voor kleinschalige hospita kamerverhuur, zodat voorkomen kan worden dat er een te hoge concentratie aan kamerverhuur ontstaat binnen een bepaalde regio van voornamelijk woonbestemmingen.
 - Bijvoorbeeld: Sommige gemeenten hebben regels geïntroduceerd die slechts 1 vergunning per straat toestaan, of 1 vergunning toekennen binnen een hemelsbrede straal van 100 meter, of niet toestaan dat een zelfstandige woning in dezelfde straat en/of appartementencomplex ingesloten kan worden door woningen met kamerverhuur, of dat slechts een bepaald percentage van woningen in een straat kleinschalige kamerverhuurvergunningen kunnen krijgen, of dat met een vergunning het aantal kamers en/of het verhuurde oppervlak voor hospita verhuur beperkt wordt tot een maximum (bijv. 2, 3 of 4 kamers, of 25%, 33% of 50%).

Belanghebbende *	Paraaf voor gezien
1. R2, R5, R16, R17, R7, R8, R9, R21	Dit document is gemaild aan deze belanghebbenden. De contactgegevens waren bekend bij mij als initiatiefnemer of de belanghebbende heeft zijn/haar contactgegevens doorgeven via de reactie op het participatie formulier.
3. R1, R3, R4, R6, K1, K2, K3, R11, R12, R13, R14, R15, R18, R19, R20	Dit document kon helaas niet gemaild worden aan deze belanghebbenden. Bijvoorbeeld omdat de reactie anoniem was aangeleverd, of omdat er geen contactgegevens waren ingevuld, of omdat het (chat)kanaal is gesloten.
4. R10	Dit document is niet gemaild aan belanghebbenden die expliciet aangegeven hebben niet op de hoogte te willen blijven of verder betrokken te worden bij het participatieproces.
x.	

* In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) geen namen en adresgegevens van belanghebbenden opnemen. Meer informatie? Kijk op maakzuidplas.nl/avg