

Van:

[REDACTED]

Burg Vogelaarsingel 6

2912 BB Nieuwerkerk a/d IJssel

[REDACTED]@ [REDACTED]

+31 6 [REDACTED]

Aan:

Omgevingsdienst Midden-Holland

Team Vergunningverlening BWT

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 45

2800 AA Gouda

17 december 2025, Nieuwerkerk a/d IJssel

Betreft: Begeleidend schrijven aanvraag omgevingsvergunning

Beste ODMH,

Beste [REDACTED]

Middels deze brief geef ik toelichting op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk gebruiken van de woning voor kamerverhuur op de locatie aan de Burg Vogelaarsingel 6 in Nieuwerkerk a/d IJssel.

Start aanvraag

Op basis van het positieve advies dat volgde uit het vooroverleg over mijn initiatief (zie uw brief van 19 augustus 2025, kenmerk 2024-00026387), heb ik in de afgelopen maanden een participatie traject uitgevoerd, de Wet Betaalbare Huur en de Wet Goed Verhuurderschap in acht genomen, en een berekening gemaakt aan de hand van het puntensysteem.

Nu ga ik over tot het **aanvragen van de daadwerkelijke omgevingsvergunning** onder de BOPA procedure voor het officieel toevoegen twee onzelfstandige woonruimtes aan mijn bestaande woning aan de Burgemeester Vogelaarsingel 6 te Nieuwerkerk a/d IJssel.

Hieronder geef ik toelichtingen op:

- Het verslag van het uitgevoerde participatie traject
- Invulling Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap
- Bed & Breakfast als additionele verhuurvorm voor 1 van de 2 kamers

Toelichting Participatie traject

Na de brief van 19 augustus j.l. ben ik een **participatie traject** gestart om bij omwonenden en andere belanghebbenden (waaronder kandidaat huurders) inzichten, tips en meningen op te halen. Dit traject heb ik op zondag 14 december 2025 afgerond.

Mijn aanvraag omgevingsvergunning gaat over het (intern) gebruik van een bestaand pand voor woondoeleinden, waarbij een deel van de woonruimte (2 kamers) wordt verhuurd onder de hospita regeling. De belangen van gebruikers en eigenaren in de buurt wordt hiermee niet belemmerd. De mate van benodigde participatie heb ik daarom ingeschat op 'informer' of 'meningen/feedback ophalen'.

Door bewust om tips/adviezen/tops te vragen, zal ik nieuwe inzichten verkrijgen om eventuele zorgen/aandachtspunten mee te nemen in mijn plan. Bijvoorbeeld door extra mitigerende maatregelen te nemen. Voor adviezen over mijn plan en de participatie reacties heb ik mij gewend tot andere ervaren hospita kamerverhuurders, makelaars/taxateurs, juridisch adviseurs/consulenten, politici en andere specialisten.

Als voornaamste **belanghebbenden** kwam ik uit op:

- Bewoners in een straal van circa 100 meter vanaf mijn woning, met name met zicht op mijn woning → *persoonlijk langs de deur geweest met korte toelichting en enquête formulier*
- Kandidaat kamerbewoners/huurders → *online bevestigd, en enkelen daarvan de woning en bedoelde kamer(s) laten bekijken*
- Ondernemers/winkelverenigingen → *per post*
- Bezoekers van de dichtstbijzijnde supermarkt → *enquête formulieren/flyers achtergelaten*

Van de 37 adressen, heb ik de eigenaren/bewoners/vertegenwoordigers van 34 adressen persoonlijk kunnen spreken, 19 bruikbare reacties ontvangen in verschillende vorm, waarvan 7 in schriftelijke vorm (ingevuld enquête formulier of email) en anderen in vorm als huisbezoek, aanwezigheid bij een door mij georganiseerd stoepdebat evenement op nationale burendag in september (zie [dit krantartikel](#)), of in informeel gesprek tijdens een kerstborrel in december mede ondersteund met een kerstboom door Stichting ZO!

Het gedetailleerde participatie verslag voeg ik bij de aanvraag omgevingsvergunning en stuur ik per e-mail op naar het op het sjabloon aangegeven adres van de gemeente Zuidplas. Hieronder volgt een samenvatting van hoofdpunten.

Uit de **reacties** (en het uitblijven van reacties) maak ik op dat:

- De meeste belanghebbenden aanvankelijk geen bezwaar hebben tegen/problemen hebben met mijn plannen om een 2^e kamer te gaan verhuren; een deel daarvan geeft een aantal overwegingen en tips mee voor een optimale verhuurervaring (2 belanghebbenden hebben zelf ook ervaring met hospita kamerverhuur in het verleden)
- Een aantal belanghebbenden – *met name in dezelfde straat, dichterbij mijn woning* – keurt mijn plan af en geeft aan bezwaar te willen maken zodra de vergunning is verleend (wetende dat ik al 1 kamer verhuur); een deel daarvan lijkt actief mijn participatie proces te willen verstoren en ervaar ik soms als intimiderend/discriminerend in hun communicatie vorm naar mij toe

- Het was een aantal belanghebbenden niet eens opgevallen dat ik al 1 kamer verhuurde (dit benadrukt het zeer beperkte tot minimale effect dat zorgvuldige hospita kamerverhuur heeft op de directe omgeving)
- Veel bewoners hebben geen ervaring met of kennis van hospita kamerverhuur, waardoor snel aannames worden gedaan, en zouden zelf ook niet voornemens zijn om een kamer te willen verhuren in hun eigen woning (dit benadrukt volgens mij een behoefte voor goede/betere informatie voorziening over wat hospita kamerverhuur inhoudt, plus dat mijn plan inderdaad als een kruimelgeval/uitzondering geassocieerd kan blijven)
- Vanaf 50 meter of verder vanaf mijn woning neemt het aantal ontvangen reacties drastisch af en geven mensen bijvoorbeeld aan geen interesse te hebben in verdere deelname (dit benadrukt het zeer beperkte tot minimale effect dat zorgvuldige hospita kamerverhuur heeft op de directe omgeving)

Verder was nagenoeg niemand op de hoogte dat er medio 2026 een versoepeling/verbetering van de hospita regeling wordt verwacht, waardoor ook hospita's juridisch beter beschermd worden.

De voornaamste **zorgen** lijken te worden geuit over:

1. Invulling van brandveiligheid en woningverbetering
2. Maatregelen tegen/preventie van eventueel overlast van huurders/kamerbewoners
3. Impact op de eigen woningwaarde/verkoopbaarheid
4. Sociale cohesie/uniformiteit in de buurt

Wat voor mij en mijn plan als voornaamste **effect** heeft:

- Ik ben meer maatregelen dan nodig gaan nemen om de brandveiligheid te optimaliseren (hier werd al aan voldaan, het is een bestaande woning), waarmee mijn woning waarschijnlijk nu brandveiliger in gebruik is dan bij een aantal burens het geval is (burens die bijv. geen enkele brandblusser in huis hebben) en zodat ik met een nog geruster gevoel zelf ook in mijn woning kan blijven slapen etc.
- Ik heb afgelopen jaar onderhoud en -inspecties laten plegen, en er staan enkele interne verbouwingen gepland op de korte termijn (zoals kozijnvervanging, het plaatsen van een fonteintje in de 2^e kamer)
- Ik heb me extra verdiept in selectiemethoden van goede huurders (bijv. door een verhuurdersverklaring te vragen, prijsstellingsonderzoek), het huishoud- en gedragsreglement uitgebreid, bewoners geïnformeerd over het info/klachtenbord bij mijn voordeur (zodat zij snel kunnen melden als er overlast is, en ik dan snel kan optreden)
- Ik heb onderzocht hoe de woningwaarde/verkoopbaarheid wijzigt in geval van (gedeeltelijke) hospita kamerverhuur, waarbij de eigenaar/bewoner ook nog steeds in de woning woont. Alleen de woningwaarde/verkoopbaarheid van mijn eigen (deels verhuurde) woning wijzigt; ik vond geen significant bewijs dat die van andere straatbewoners zou dalen. Waarschijnlijk is men in de war met studentenhuizen en arbeiderswoningen.
- Qua sociale cohesie heb ik in het afgelopen kwartaal tijdens het participatie proces mij extra ingezet om bereikbaar, toegankelijk en benaderbaar te zijn om zorgen weg te nemen / vragen te beantwoorden. Om begrip en communicatie te bevorderen, leg ik mijn plan en mijn bevindingen uit, blijf ik kalm en rustig, en organiseer ik informatieve evenementen. Ik ben echter niet

verantwoordelijk voor het gedrag en de opvattingen van anderen, en eenieder is vrij om zijn/haar leven binnen de grenzen van de wet naar eigen inzicht in te richten. Als iemand anders wil discrimineren door alleen bepaalde type personen in de straat te hebben wonen (bijv. 'alleen mensen met kinderen', 'geen buitenlanders'), dan hoef ik daar niet in mee te gaan. Of als een aantal buurtbewoners mij bewust wil buitensluiten van sociale bijeenkomsten, dan hoef ik daar niet aan mee te doen. Dat gezegd hebbende, ben ik dankbaar voor alle mensen waar ik mee heb gesproken die geïnteresseerd waren in mijn plannen en mij niet anders zijn gaan behandelen, ongeacht of ze het zelf een goed plan vinden of niet.

Zie ook de toelichting Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap voor optimalisaties die ik het afgelopen jaar heb doorgevoerd.

Concluderend vond ik het participatie proces – ondanks de soms verschillende opvattingen - nuttig, inzichtvol en behulpzaam om tot afdoende mitigerende maatregelen te komen voor een verantwoord verhuur van mijn 2^e kamer. Veel bevindingen zijn herkenbaar bij vergelijkbare situaties elders in Nederland, en ook als de wet- en regelgeving erbij gelegd wordt welke aandachtspunten daar voorbij komen.

Ik denk dat we kunnen leren van hoe bijvoorbeeld andere gemeenten tot invulling zijn gekomen voor richtlijnen bij verhuur van meer dan 1 kamer onder de hospitairegeling. Een paar bevindingen hiervan staat in het uitgebreide verslag.

Ik hoop het ODMH en de gemeente Zuidplas met het participatie verslag een goed beeld te kunnen geven van de opgehaalde voors- en tegens. We kunnen hiermee een precedent scheppen om – tezamen met de overheidsinitiatieven in 2026 - meer bewoners te kunnen stimuleren om een kamer verantwoord te gaan verhuren. En voor zij die even enthousiast zijn als dat ik ben: Om als uitzondering ook een 2^e kamer te kunnen verhuren, indien de woning, locatie en regelgeving omtrent kruimelgevallen dit uiteraard toestaat.

Toelichting Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap

De gemeente Zuidplas vraagt naar aantoonbaarheid van voldoen aan de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap.

De 9 algemene **regels voor goed verhuurderschap** zijn:

1. Geen discriminatie
2. Geen intimidatie
3. Begrenzing waarborgsom – *tot maximaal 2x de huurprijs*
4. Schriftelijkheidsvereiste – *vastleggen van de huurovereenkomst op papier*
5. Informatieplicht – *rechten/plichten voor huurder, wijzen op meldpunt e.d.*
6. Begrenzing servicekosten – *kwalificatie en specificatie van de kosten*
7. Verbod dubbele bemiddelingskosten
8. Huurprijs maximalisatie – *zie berekening aan de hand van puntensysteem*
9. Beperking huurprijs verhoging – *van toepassing op huurders die langer dan 1 jaar blijven*

Ik ben reeds bekend met deze wetten, omdat ik momenteel onder de hospita regeling al 1 kamer (onzelfstandige woonruimte) aanbiedt voor verhuur (bewoning) in mijn woning volgens de geldende regels. Dit kan bij 1 kamer in een woonbestemming nog vrij van vergunning. Ik volg de wetgeving al met huurders van de 1^e kamer die ik aanbied. Er is een huishoudreglement opgesteld. De kamerhuurders zijn zeer tevreden met de kamer, de wijze van huur (incl. schriftelijke vastlegging, bankbetaling, registratie bij gemeente) en met mij als hospita kamerverhuurder.

Aan de aanvraag omgevingsvergunning voeg ik derhalve een **berekening aan de hand van het puntensysteem** toe voor de 2^e te verhuren kamer. De aanvraag gaat namelijk over het mogelijk maken van totaal 2 te verhuren onzelfstandige woonruimtes in mijn woning (één extra onzelfstandige woonruimte). De 2 kamers voor verhuur zijn nagenoeg even groot (zeer ruime met elk ~16m² vloeroppervlakte).

Er zijn mij geen meldingen bekend van enige overlast of overtreding van de regels (bij navraag gaf de gemeente Zuidplas aan dat zij in 2025 in totaal 1 melding heeft ontvangen via het meldpunt, en dat betrof een andere verhuurder). Informatie over het meldpunt heb ik opgehangen bij de voordeur van mijn woning, en ook op de deur van de 2 kamers voor verhuur. Op deze info-panelen staan ook mijn contactgegevens als eigenaar, hoofdbewoner en beheerder van de woonruimte/kamers.

Ik heb geregeld contact met andere (hospita)kamerverhuurders in mijn netwerk die ook voldoen aan deze wet- en regelgeving, voor aanvullende tips en adviezen, en verwijzingen van goede huurkandidaten.

Bij het participatie traject heb ik enkele kandidaat kamerhuurders gesproken als mede belanghebbenden in mijn plan. Uit deze gesprekken is mij tot mijn verbazing gebleken dat (een deel van) deze kandidaten momenteel elders in Nederland woont nota bene onder een illegale kamerverhuurconstructie! Zij worden door hun huidige huisbaas gediscrimineerd, geïntimideerd dat ze zich niet officieel mogen inschrijven of melden bij de gemeente, ze mogen alleen contant betalen en

zonder schriftelijke huurovereenkomst huren, ze worden niet gewezen op hun rechten en de meldpunten, de kamers zijn te klein (of bewoond door te veel personen) en er is veel (geluids)overlast en mogelijk laat de brandveiligheid van de betreffende woonsituatie ook flink te wensen over.

Deze gewaarwording toont voor mij als hospita kamerverhuurder nog meer het belang van het officieel kunnen aanbieden van een 2^e kamer voor verhuur in mijn woning met de te verkrijgen omgevingsvergunning. Zodra zo'n huurder uit de illegale en zeer afhankelijke woonsituatie is gestapt, is de kans aannemelijker dat hij/zij tot melding overgaat van die huurbaas in overtreding. Als meer mensen een kamer legaal aanbieden als hospita, hoeven deze mensen minder uit te wijken naar illegale aanbiedingen.

Geïnspireerd door het '*Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*' heb ik enkele verdere optionele verbeteringen voor huurders/bewoners, sinds mijn start aanvraag vooroverleg in december 2024:

- Duidelijkere vluchtroutemarkering aangelegd
- Meer brandblussers geplaatst en signalering hiervoor
- Meer rookmelders opgehangen
- Meer aardedraadpunten aangelegd
- Introductie periodieke evacuatie oefeningen (brandalarmtraining/noodplanning)
- Toegewijde e-mailbox voor beheer/communicatie/klachten opgezet (burgemeestervogelaarsingel6@xs4all.nl)
- Huishouds- en gedragsreglement uitgebreid (o.a. verbod drugsgebruik, geweld, overmatig alcohol, geluidsniveau's, plus extra aanwijzingen voor brandveiligheid zoals voor opladen fietsaccu's e.d.)
- Openbaar informatiepaneel bij voordeur voor veiligheidsdiensten incl. plattegrond
- Back-up sleutelbeheerder (voor tijdens mijn vakanties in het buitenland bijvoorbeeld)

De meeste extra regels uit dat beleidskader blijken niet van toepassing op mijn situatie van kleinschalige kamerverhuur (max 2 kamers), maar gelden pas vanaf 5 kamers of 10 bewoners. Toch geeft zo'n beleidskader voor grotere en impactvollere initiatieven een completer beeld van mogelijke aandachtspunten bij goed verhuurderschap. En omdat ik zelf ook in de woning woon, geeft het mij zelf ook een nog veiliger en comfortabel woongevoel.

Toelichting Bed & Breakfast idee

In het participatie verslag en het plan voor kamerverhuur komt een **(extra) bestemming 'Bed & Breakfast'** voor. Dat wil ik graag toelichten.

In oktober j.l. heb ik aanvullend contact met het ODMH gezocht over de optie om één van de 2 te verhuren onzelfstandige woonruimtes ook in te kunnen zetten als een 'Bed & Breakfast' (1 kamer / 1 bed). Uw collega [REDACTED] liet mij weten dat hiervoor dezelfde antwoorden uit het vooroverleg gelden als bij hospita kamerverhuur.

Omdat beide typen gebruik van een deel van mijn woning dezelfde voorwaarden voor de gemeente Zuidplas kent, combineer ik deze in mijn aanvraag. Het lijkt erop dat beide functies in dezelfde categorie vallen.

De voornaamste reden voor mij om ook de optie 'Bed & Breakfast' aan te kunnen bieden bij mijn kamerverhuur van 2 onzelfstandige woonruimtes is dat mij is gebleken dat een aantal van de huurkandidaten interesse heeft om (eerst) voor een korte duur en tegen betaling te ervaren hoe het is om in de woning te verblijven, te ontdekken welke mogelijkheden voor werk er in de omgeving zijn, alvorens zij over willen/kunnen gaan tot het voor langere tijd huren van de kamer. Dit is met name bij bepaalde expats, studenten en arbeidsmigranten het geval.

Voorbeeld scenario:

- De geïnteresseerde kamerhuurkandidaat woont momenteel elders in Europa of in Engeland.
- De kandidaat heeft nog geen baan of werk in Nederland, maar wil wel werk in Nederland gaan doen.
- De kandidaat boekt voor een week (of twee) overnachting in 1 van de 2 kamers in mijn woning als toeristisch verblijf, en gaat op zoek naar mogelijke werkgevers.
- De kandidaat keert weer terug naar zijn land, regelt de benodigde zaken omtrent mogen werken en wonen in Nederland, en accepteert een aanbod van een werkgever/opdrachtgever in Nederland.
- De kamerhuurkandidaat neemt weer contact met mij op voor de optie om 1 van de 2 kamers in mijn woning te gaan bewonen voor langere duur onder de hospita regeling.

Voor de duidelijk: Met het idee 'Bed & Breakfast' wordt er geen 3^e (extra) kamer verhuurd, maar wordt 1 van de 2 huidige kamers bij leegstand tijdelijk beschikbaar aangeboden als 'Bed & Breakfast' op verhuurplatforms.

De 'Bed & Breakfast' optie is voor mij **secundair** aan de aanvraag omgevingsvergunning. Primair is de verhuur van 2 onzelfstandige woonruimtes onder de hospita regeling. Indien de aanvraag omgevingsvergunning onverhoopt niet zou slagen op het punt 'Bed & Breakfast', dan wil ik u vragen om deze optie voor nu te laten vervallen zodat de aanvraag alsnog kan slagen voor de reeds bekende primaire bestemming (regulier) kamerverhuur van 2 onzelfstandige woonruimtes onder de hospita regeling.

Conclusie

Met dit schrijven, de toelichting, en de aanvullende documenten welke ik heb bij de aanvraag omgevingsvergunning heb geleverd via het portaal en per e-mail, ga ik er van uit dat ik antwoord heb kunnen geven op de aanvullende voorwaarden die de gemeente Zuidplas heeft gesteld n.a.v. het vooroverleg.

Mocht er onverhoopt een punt niet duidelijk zijn, meer toelichting nodig hebben, of een vraag over zijn, laat u mij dit dan weten. Mijn contactgegevens staan bovenaan de brief.

Met vriendelijke groet,

A solid black rectangular box used to redact the signature of the sender.

Deze brief is digitaal opgesteld en derhalve niet ondertekend