

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum 21 augustus 2025
Onderwerp Reactie van het Juridisch Loket op internetconsultatie:
Besluit aanpassingen regelgeving verhuur en Wetsvoorstel
hospitaverhuur
Kenmerk 2025.08.21.01 Best/RJ/AK/eb

Geachte mevrouw, heer,

Als Juridisch Loket reageren we in één brief zowel op het Besluit huurregelgeving als op het Wetsvoorstel hospitaverhuur. Beide voorgestelde wijzigingen zijn erop gericht het woningaanbod beter te benutten en de toegankelijkheid van betaalbare huurwoningen te vergroten. Wekelijks nemen zo'n 9.000 mensen contact met ons op. De meesten hebben vragen over wonen en werk. Zij lopen vast in (onbegrijpelijke) regels, wetten en systemen. Met de kennis en ervaring uit onze praktijk vragen wij ons af of de voorgestelde regelgeving daadwerkelijk zal bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod. De voorstellen bieden ruimte voor nieuwe constructies, die de positie van kwetsbare huurders nog verder onder druk zetten. Dit baart ons zorgen. Zoals ook benoemd in het rapport 'De gebroken belofte van de rechtsstaat' is het essentieel dat wet- en regelgeving begrijpelijk en toegankelijk is voor burgers. Complexe regels en onduidelijke contractvormen maken het recht minder toegankelijk, juist voor de kwetsbare mensen die daar het meest van afhankelijk zijn.

Bovendien zijn op 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur en de Wet vaste huurcontracten van kracht geworden. Het stapelen van wijzigingen in regelgeving maakt het voor betrokken partijen steeds complexer. Zowel huurders als verhuurders weten vaak niet goed wat hun rechten en plichten zijn. Rechtzoekenden hebben moeite om hun rechtspositie te bepalen en dat leidt tot onzekerheid, vragen, problemen en een beperkte toegang tot het recht. De wetten van juli 2024 zijn nog niet geëvalueerd. Waarom nu deze twee nieuwe voorstellen?

Wij pleiten voor eenvoud en rechtszekerheid in de regelgeving en voor duidelijke informatievoorziening richting huurders en verhuurders. Voor monitoring en evaluatie van de eerdere wetswijzigingen voor er nieuwe wijzigingen voorgesteld worden.

We gaan nader in op het Besluit huurregelgeving en op het Wetsvoorstel hospita-verhuur.

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 030-232 6410
www.juridischloket.nl

Complexiteit en huurconstructies

In de praktijk zien we huurders met contracten die niet overeenkomen met hun feitelijke woonsituatie. De kwalificatie van een huurcontract – bijvoorbeeld of het gaat om een tijdelijk contract, een hospitacontract of een doelgroepencontract – is niet altijd eenvoudig. Dit zorgt ervoor dat huurders vaak niet weten wat hun rechten zijn en dat verhuurders onzeker zijn over de mogelijkheden en beperkingen van verhuur.

De complexiteit van de regelgeving draagt eraan bij dat (veelal) verhuurders (on)bewust constructies gebruiken die voor hen gunstig uitpakken. Dit ondermijnt de rechtsbescherming van huurders. Het komt voor dat huurders jarenlang in dezelfde woonruimte verblijven onder opeenvolgende tijdelijke contracten, zonder ooit een vast huurcontract te krijgen. Hierdoor maken zij geen aanspraak op de bijbehorende huurbescherming.

Een voorbeeld uit de praktijk

Jan woont met twee andere studenten in een huurwoning. Jan woont er drie jaar. De verhuurder biedt ieder jaar een nieuwe huurovereenkomst aan voor één jaar, telkens met een andere huurder als hoofdhuurder. De andere twee bewoners zijn dan onderhuurder. Jan heeft dus al onder drie verschillende contracten in de woning gewoond. In het meest recente tijdelijke contract staat dat Jan student is en heeft de verhuurder aangegeven de huurovereenkomst niet te gaan verlengen. Jan heeft dus nog steeds geen vast contract met de daarbij behorende huurbescherming, terwijl hij hier feitelijk recht op heeft.

Met de voorgestelde wijzigingen in de regelgeving vrezen wij dat dit soort (on)bewuste constructies vaker gaan voorkomen.

Wetsvoorstel hospitaverhuur: 5-jarig tijdelijk huurcontract

De introductie van een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar is opmerkelijk, zeker omdat deze mogelijkheid recentelijk juist is afgeschaft. Met deze wijziging ontstaat in korte tijd een opeenvolging van verschillende regelingen en uitzonderingen, wat het huurrecht steeds complexer maakt.

Voor studenten, die vaak te maken hebben met hospitaverhuur, wordt de situatie extra onduidelijk. Via het besluit 'Aanpassingen regelgeving verhuur' wordt het tijdelijke contract voor studenten uitgebreid – een uitzondering op de Wet vaste huurcontracten. Hierdoor ontstaan meerdere tijdelijke contractvormen naast elkaar, met verschillende voorwaarden en looptijden. Deze versnippering leidt tot extra verwarring en rechts-onzekerheid.

Wetsvoorstel hospitaverhuur: Proefsamenwonen

Het voorstel rondom proefsamenwonen roept vragen op. In de praktijk zien we dat partners hun woning aanhouden en verhuren onder het mom van een proefperiode, terwijl er geen duidelijke grens is aan de duur of aan de voorwaarden. Zonder heldere definities ontstaat een nieuwe vorm van tijdelijk contracteren, die eenvoudig verlengd of beëindigd kan worden.

Wie bepaalt of de proef geslaagd is? En hoe lang mag die duren? Zonder duidelijke kaders biedt dit ruimte voor (on)bewuste constructies die de rechtszekerheid van huurders ondermijnen. Hoe meer uitzonderingen en variaties er zijn, hoe complexer de regelgeving wordt – vooral voor groepen zoals studenten, die al met meerdere contractvormen te maken hebben.

Wetsvoorstel hospitaverhuur: Opzeggingsgronden

Het voorstel introduceert opzeggingsgronden bij verkoop, executieverkoop en overlijden van de hospita. Hoewel dit tegemoetkomt aan de zorgen van woningeigenaren en kredietverstrekkers, betekent het een duidelijke beperking van de huurbescherming. De huurovereenkomst eindigt in deze gevallen zonder tussenkomst van de rechter, wat een verslechtering van de rechtspositie van de huurder betekent. Dit wijkt af van het reguliere huurrecht, waarin beëindiging alleen mogelijk is met instemming van de huurder of via een rechterlijke procedure.

In een krappe woningmarkt durven huurders vaak geen bezwaar te maken tegen gebreken of onrechtmatig gedrag van de verhuurder, uit angst hun woonruimte te verliezen. De uitbreiding van opzeggingsgronden vergroot deze kwetsbaarheid. In de praktijk zien we dat huurders tekortkomingen aan hun woonruimte of grensoverschrijdend gedrag van de hospitaverhuurder vaak voor lief nemen, omdat zij vrezen nergens anders terecht te kunnen.

Besluit aanpassingen regelgeving verhuur: Hogere huurprijs

De voorgestelde wijzigingen in de regelgeving leiden naar verwachting tot een verhoging van de huurprijs, zowel bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst als bij bestaande contracten via de jaarlijkse huurverhoging. Deze stijging is te verwachten als gevolg van de aangepaste regels rondom de waardering van de WOZ-waarde en het schrappen van minpunten voor het ontbreken van een buitenruimte in het woningwaarderingssysteem (WWS). Omdat de huurstijging niet gekoppeld is aan het verbeteren van de kwaliteit van de woning, is de stijging ten nadele van de huurder.

Met de vorige aanpassingen van de Wet betaalbare huur is de mogelijkheid om de huurprijs te toetsen na het einde van het tijdelijke contract komen te vervallen. We merken dat huurders met een tijdelijk contract niet hun aanvangshuurprijs laten toetsen in de hoop een vast contract te krijgen. We missen in de nieuwe aanpassingen dat dit weer wordt teruggedraaid, zodat huurders meer mogelijkheden hebben om de huurprijs te toetsen en zo beter beschermd worden.

Besluit aanpassingen regelgeving verhuur: Studenten en tijdelijke huurcontracten

De voorgestelde regelgeving rondom tijdelijke verhuur aan studenten biedt meer flexibiliteit aan verhuurders, maar roept vragen op over de uitvoerbaarheid en rechtszekerheid. Er is geen duidelijke definitie van wie als student wordt beschouwd

binnen de tijdelijke contractvorm, wat leidt tot verwarring bij zowel huurders als verhuurders. Ook omdat er nog andere contractvormen mogelijk zijn voor studenten, zoals een doelgroepencontract of hospitacontract. Het kan dus gebeuren dat iemand een bepaald contract heeft, terwijl sprake is van een andere woonsituatie, waarbij een ander contract hoort. Hoe zit het dan met de rechten en bescherming van de huurder?

Deze onduidelijkheid werkt (on)bewuste constructies in de hand. Studenten zijn al een kwetsbare groep op de woningmarkt. Tijdelijke contracten maken hun positie nog instabieler. Verhuurders passen steeds vaker "creatieve" oplossingen toe, waarbij studenten akkoord gaan met juridisch onjuiste contractvormen. We zien in de praktijk, dat huurders voor wie het niet duidelijk is wat de situatie is en welke rechten dat oplevert er dan ook geen beroep op durven te doen. Het recht is hierdoor minder toegankelijk.

Tot slot

Kortom, het Juridisch Loket ziet graag dat de complexiteit en de opstapeling van regels wordt teruggedrongen. Deze wetsvoorstellen dragen daar niet aan bij.

Over het Juridisch Loket

Het Juridisch Loket helpt wekelijks duizenden mensen die een oplossing zoeken voor problemen waar ze niet uitkomen. De meeste vragen gaan over werk, wonen en familiekwetsies. Juridisch adviseurs door het hele land helpen deze mensen met informatie, advies en hulp. Onze gratis telefonische en fysieke hulp is voor mensen die WRB-gerechtigd zijn (mensen met een inkomen binnen de grenzen van de Wet op rechtsbijstand). Onze website, met daarop onder andere informatie in begrijpelijke taal, veelgestelde vragen en voorbeeldbrieven heeft jaarlijks zo'n 5 miljoen bezoekers.

Wij zijn altijd bereid om met u mee te denken.

Met vriendelijke groet,
Bestuur het Juridisch Loket



R. Janssen
vice-voorzitter

Bezoekadres
Moreelsepark 1 (3e etage)
3511 EP Utrecht

Postadres
Postbus 487
3500 AL Utrecht

T 030-232 6410
www.juridischloket.nl