

Graag willen wij, namens Hospi Housing, Kamers met Aandacht en Onder de Pannen (bij artikel 5.129g, Zorgvuldig gebruik en tegengaan leegstand) vergunningsvrije hospitaverhuur bepleiten.

Vorig jaar hebben wij al een oproep gedaan aan de verschillende politieke partijen waarin wij hen vroegen aandacht te besteden voor hospitaverhuur in de verkiezingsprogramma's. We zijn verheugd dat in verschillende verkiezingsprogramma's aandacht werd besteed aan woningdelen algemeen en hospitaverhuur in het bijzonder.

Het huidige wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting zien wij daarom als een uitgelezen kans om concrete maatregelen te treffen die de praktijk van hospitaverhuur kunnen verbeteren.

Wooncrisis, eenzaamheid en dakloosheid

De wooncrisis bemoeilijkt toegang tot huisvesting voor verschillende groepen, zoals studenten, jongeren zonder vangnet en de groeiende groep economisch dakloze mensen na bijvoorbeeld een scheiding of baanverlies. De gevolgen van dakloosheid zijn schrijnend, met een negatieve impact op werkbehoud, de zorg voor kinderen en gezondheid bij gebrek aan onderdak.

Er zullen meer betaalbare woningen en kamers moeten komen. Maar die zijn er niet van vandaag op morgen. Een oplossing die wel direct toepasbaar is, betreft het benutten van leegstaande kamers bij particulieren. Dit heet hospitaverhuur.

Hospitaverhuur als sociale en duurzame oplossing

De potentie voor hospitaverhuur in Nederland is enorm. Er zijn alleen al 1 miljoen éénpersoonshuishoudens met 4 kamers of meer en een oppervlakte van 90m² of meer. Naast deze groep zijn er nog vele lege kamers beschikbaar bij andere huishoudtypen, zoals tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Het verhuren van een kamer brengt aanzienlijke voordelen met zich mee voor zowel huurder als verhuurder. Denk hierbij aan sociale aspecten, zoals het tegengaan van eenzaamheid, elkaar in de gaten houden en praktische ondersteuning bieden. Financieel gezien zijn de kamers ook aantrekkelijk, omdat ze betaalbaar zijn voor huurders en verhuurders met de huurinkomsten hun maandelijkse lasten kunnen verlichten. Helaas worden nog steeds te veel obstakels en onnodige bureaucratie ervaren, waardoor het potentieel van hospitaverhuur niet optimaal wordt benut in de strijd tegen de woningnood.

We zijn verheugd dat er het afgelopen jaar al grote stappen gezet zijn, zoals ook valt te lezen in de brief '[Voortgang beter benutten van de bestaande voorraad](#)'. Het grootste knelpunt blijft echter ongeadresseerd en daar willen wij graag verandering in brengen:

Vergunningsvrije hospitaverhuur

Het voornaamste struikelblok dat we momenteel ervaren is de uiteenlopende gemeentelijke wet- en regelgevingen. De diversiteit zorgt er enerzijds voor dat in bepaalde gemeenten het wel is toegestaan en in een andere niet. Daarnaast zijn er

op dit moment veel gemeenten die niet communiceren over het geldende beleid. Het gebrek aan communicatie in combinatie met de diversiteit van wet- en regelgeving creëert veel onduidelijkheid en onzekerheid met als gevolg een remmend effect.

We moeten streven naar uniformiteit in de regelgeving omtrent hospitaverhuur op nationaal niveau. Dit is cruciaal om de huidige belemmeringen en bureaucratie als gevolg van de verschillen tussen gemeenten te verminderen. Door nationale regels en voorwaarden te hanteren, wordt hospitaverhuur vereenvoudigd en worden meer mensen aangemoedigd deel te nemen aan dit huisvestingssysteem, wat een effectieve oplossing kan zijn voor de wooncrisis. **Om hospitaverhuur in elke gemeente te bevorderen, moet vergunningsvrije hospitaverhuur voor minimaal één kamer aan één persoon worden toegestaan.**

De meest pragmatische oplossing is om de [landelijke regelgeving](#) over hospitaverhuur leidend te maken. Daarnaast kunnen gemeenten het beleid verder versoepelen indien nodig. Op dit moment wordt er vaak alleen maatwerk geboden voor enkelen, maar wat we vooral nodig hebben, is een efficiëntere methode om het bestemmingsplan te omzeilen, zodat hospitaverhuur op korte termijn en op grotere schaal kan worden ingezet. In de meeste gemeenten is hospitaverhuur namelijk niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

In de benadering voor een eenduidig beleid voor hospitaverhuur, is het belangrijk het onderscheid te maken tussen commerciële kamerverhuur en hospitaverhuur. De regelgeving, die op dit moment hospitaverhuur belemmert, is veelal in werking getreden in strijd tegen malafide praktijken op de woningmarkt. Omdat hospitaverhuur in essentie anders is, één of meerdere kamers aan maximaal 1 huishouden per kamer waarbij de verhuurder in dezelfde woning woont, is de kans op misbruik of malafide praktijken zeer gering.

Slotwoord

Wij zijn ervan overtuigd dat het stimuleren van hospitaverhuur een positieve bijdrage kan leveren aan het oplossen van de wooncrisis voor verschillende groepen. Wij vertegenwoordigen drie organisaties met hetzelfde doel: bijdragen aan het tegengaan van dakloosheid en met bestaande vierkante meters de wooncrisis tegengaan.

Hans Wijnands, Onder de Pannen (hwijnands@deregenboog.org)

Daan Donkers, Hospi Housing (daan@hospihousing.com)

Bianca van der Neut, Kamers met Aandacht (bianca@kamersmetaandacht.nl)

Annex: onze reactie op de geschetste [‘contouren aanpak hospitaverhuur’](#)

Hospitaverhuur en hypotheekverstrekkers

We willen graag onze steun uitspreken voor het initiatief om een wetswijziging voor te bereiden die de bevordering van hospitaverhuur beoogt. Deze aanpassing heeft tot doel obstakels weg te nemen die momenteel bestaan voor woningeigenaren die een kamer in hun woning willen verhuren via hospitaverhuur. Bij huizen die met een hypotheek zijn belast, is in de regel toestemming nodig van de hypotheekverstrekker voor hospitaverhuur. Echter, veel hypotheekverstrekkers zijn terughoudend in het verlenen van deze toestemming, voornamelijk vanwege de risico's die gepaard gaan met een mogelijke verkoop van de woning. De verkoopprijs van een woning ligt doorgaans lager wanneer deze met een huurder wordt verkocht. Slechts enkele hypotheekverstrekkers staan hospitaverhuur onder strikte voorwaarden en op maatwerk basis toe, waarbij bijvoorbeeld een taxatierapport van de woning in verhuurde staat of het gebruik van een tijdelijk huurcontract wordt vereist. Er wordt nu bijvoorbeeld onderzocht of het huurcontract, in het geval van hospitaverhuur, eenvoudiger beëindigd kan worden bij verkoop van de woning.

Informatiecampagne

Daarnaast willen wij benadrukken dat wij achter de geplande informatiecampagne over hospitaverhuur staan die later dit jaar van start gaat. Er zijn namelijk veel instanties die regels hanteren rondom hospitaverhuur. Hierdoor zien veel burgers door de bomen het bos niet meer. Dit leidt helaas tot veel misinformatie en zorgt ervoor dat mensen afhaken. Ook al is hospitaverhuur in de meeste gevallen gewoon toegestaan. Het is dan ook van groot belang dat burgers goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheden en voordelen van hospitaverhuur, evenals over de relevante regelgeving en voorwaarden. Deze campagne zal essentieel zijn om bewustzijn te creëren en om potentiële hospita's en huurders de nodige duidelijkheid te verschaffen.