

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met de aanpassing van de regeling van hospitaverhuur en enkele andere wijzigingen

MEMORIE VAN TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Wat is hospitaverhuur?	3
1.3	Zicht op hospitaverhuur	4
1.4	Oplossingsrichtingen stimuleren hospitaverhuur.....	7
2.	Hoofdpijnen van het voorstel	9
2.1	Opzeggingsgrond bij (executie)verkoop en overlijden	10
2.2	Tijdelijk huurcontract.....	12
2.3	Verkorten opzegtermijn eerste maand proeftijd	14
2.4	Uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging.....	15
2.5	Samenvatting wetswijziging hospitaverhuur	17
2.6	Aanpassing artikel 7:274 BW	17
3.	Samenloop met andere beleidsmaatregelen	20
3.3	Caribisch Nederland	20
4.	Gevolgen.....	21
4.1	(Potentiële) huurders.....	21
4.2	(Potentiële) verhuurders	22
4.3	Hoofdverhuurders	22
4.4	Kredietverstrekkers.....	22
4.5	Makelaars en taxateurs.....	23
4.6	Regeldrukeffecten.....	23
5.	Uitvoering.....	26
5.1	Belastingdienst	26
5.2	Huurcommissie	26
5.3	Raad voor de Rechtspraak.....	26
6.	Toezicht en handhaving	27
7.	Financiële gevolgen	28
8.	Advies en consultatie.....	29
9.	Overgangsrecht en inwerkingtreding	30
9.1	Inwerkingtreding	30
9.2	Overgangsrecht.....	30

10.	Communicatie	31
B.	Artikelsgewijze toelichting	32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor veel mensen in Nederland is een betaalbare huurwoning de afgelopen jaren steeds minder vanzelfsprekend geworden. Om het woningtekort en de stijgende prijzen terug te dringen moet er onder andere meer gebouwd worden. Daarnaast moet ingezet worden op het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving. In het regeerprogramma staat onder andere de stimulans voor hospitaverhuur nadrukkelijk benoemd. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in een brief van 18 oktober 2024¹ aan de Tweede Kamer verschillende maatregelen aangekondigd om zo snel mogelijk 100.000 woningen per jaar te kunnen realiseren. Om sneller woningen toe te voegen zet het kabinet ook in op maatregelen in de bestaande gebouwen en omgeving, zoals het plaatsen van mantelzorgwoningen, optoppen, splitsen, boerenerven te benutten en door transformatie. Tevens wordt ingezet op het beschikbaar maken van bestaande woningen voor méér mensen. Dit wordt onder meer gedaan door drempels weg te nemen om vormen van woningdelen te vergemakkelijken. Hospitaverhuur is zo'n vorm van woningdelen en een belangrijke manier om de bestaande gebouwen beter te benutten. Het creëert namelijk nieuwe, betaalbare woonruimte zonder woningen bij te bouwen. Als onderdeel van deze bredere aanpak is dit wetsvoorstel ervoor bedoeld om de woonvorm hospitaverhuur te stimuleren en uitvoering te geven aan het regeerprogramma.

In de vorige eeuw was het decennialang gebruikelijk dat mensen kamers in hun eigen woning aan anderen verhuurden. Het huren van kamers werd met name populair onder studenten, jonge werkenden en mensen die nieuw waren in een stad. Hospitaverhuur is een bijzondere vorm van huisvesting waarbij men wezenlijke voorzieningen, zoals een toilet en keuken, deelt met de hoofdbewoner. Ook in deze tijd biedt deze woonvorm een oplossing voor mensen die op korte termijn om uiteenlopende redenen een, veelal tijdelijke, woonruimte zoeken. Denk aan jongeren, studenten of mensen die na scheiding met spoed een tijdelijke woonruimte zoeken. Deze bijzondere woonvorm kan bovendien een bijdrage leveren aan het tegengaan van eenzaamheid, door het dagelijks sociaal contact, en kan de financiële positie van de hospita versterken.

Er is onderzoek gedaan naar de potentie van hospitaverhuur in de huidige tijd.² Daaruit bleek dat 8% van de Nederlanders hospitaverhuur zou overwegen op enig moment in hun leven, waarvan 2% aangaf dit 'wel of zeker wel' te willen. Uitgaande van de mensen die tevens een geschikte ruimte hiervoor hebben, komt het potentieel van hospitaverhuur op circa 100.000 extra (onzelfstandige) woonruimten. Hospitaverhuur is mogelijk in koopwoningen, corporatiewoningen en private huurwoningen (van institutionele investeerders en particuliere personen), maar per sector dienen zich andere uitdagingen en belemmeringen aan. Uit een rondgang langs maatschappelijk betrokkenen, zoals brancheorganisaties, blijkt het huurrecht op verschillende punten een belemmering om de potentie van hospitaverhuur volledig te benutten. Zo bleek dat mensen in een koopwoning vaak geen toestemming krijgen van hun kredietverstrekker voor hospitaverhuur als gevolg van het feit dat de verhuurder de huur niet wegens (voorgenomen) verkoop kan opzeggen. Hierdoor kan een financieel risico ontstaan. Daarnaast blijken veel hospita³'s tijdelijkheid als een voorwaarde te zien om tot deze vorm van verhuur, met beperkte privacy, over te gaan. Ook zijn er financiële prikkels die hospitaverhuur ontmoedigen: zo kan een huurder in gereguleerde contracten in het lage huursegment in sommige gevallen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging krijgen door het in huis nemen van een verdienende hospitahuurder.

Het doel van dit wetsvoorstel is het stimuleren van hospitaverhuur om zo de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Daartoe wordt een aantal aanpassingen in het huurrecht

¹ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1209.

² [Publieksonderzoek Hospitaverhuur Choice](#)

³ Met hospita wordt diegene bedoeld die een deel van zijn of haar woning verhuurd.

voorgesteld die in de brief van 14 juni 2024 en van 18 oktober 2024 reeds zijn aangekondigd⁴. Hierbij wordt rekening gehouden met het faciliteren van potentiële (hospita)verhuurders en de bescherming van (hospita)huurders. Deze voorstellen worden in hoofdstuk 2 nader omschreven en toegelicht.

Daarnaast worden met dit wetsvoorstel ook specifieke opzeggingsgronden voorgesteld wanneer er sprake is van een huurcontract voor onbepaalde tijd voor een zelfstandige woning op hetzelfde kadastrale perceel en adres als dat waarop de verhuurder als eigenaar-bewoner woont. De onderbouwing hiervan is toegelicht in paragraaf 2.1.

Parallel aan dit wetsvoorstel wordt vanuit het Rijk ingezet op communicatie om meer duidelijkheid te verschaffen over de wet- en regelgeving omtrent hospitaverhuur aan gemeenten, bemiddelaars, potentiële verhuurders en huurders (zie paragraaf 1.4).

Aanvullend op de wetswijzigingen die zien op hospitaverhuur wordt in dit wetsvoorstel ook een ander wijzigingsvoorstel meegenomen. Dit betreft een wijziging van de opzeggingsgrond van artikel 7:274 lid 1 onder h BW die is geïntroduceerd met de Wet vaste huurcontracten. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.6.

1.2 Wat is hospitaverhuur?

Van hospitaverhuur is sprake als de verhuurder een deel van de woning verhuurt waar diegene zelf diens hoofdverblijf heeft. In het vervolg wordt die verhuurder aangeduid als hospita (m/v). Bij hospitaverhuur gaat het altijd om onzelfstandige woonruimte: dat betekent dat hospita en huurder een toegang en/of wezenlijke voorzieningen delen, zoals een keuken of badkamer.⁵ In de praktijk gaat het in de meeste gevallen om een kamer in een koop- of huurwoning. Maar er kan ook sprake zijn van de verhuur van een etage of een ander deel van de woning.⁶

Voorbeelden waarbij sprake is van hospitaverhuur

- Huur van een kamer/etage/ander deel woning, waarbij essentiële voorzieningen (toilet, badkamer en/of keuken) gedeeld worden met de verhuurder.
- Huur van een kamer/etage/ander deel woning met alle essentiële voorzieningen (toilet, badkamer, keuken) welke afsluitbaar is, maar deel is van de woning van de verhuurder en waar de huurder doorheen moet om bij de gehuurde woonruimte te komen. Bijvoorbeeld waarbij de huurder door de woning van de verhuurder moet gaan en de huurder het trappenhuis en de overloop van de woning van de verhuurder gebruikt (bijvoorbeeld huur van de zolderverdieping).⁷

Deze voorbeelden geven inzicht in veelvoorkomende situatie. De specifieke situatie en de beoordeling door de rechter (indien van toepassing) geeft uiteindelijk de doorslag.

Het Burgerlijk Wetboek biedt voor deze vorm van verhuur de volgende verbijzonderingen. Vanwege de bijzondere relatie tussen de hospita en huurder – die voorzieningen en/of een toegang delen – gelden verschillende bijzondere bepalingen in het huurrecht.⁸ Zo geldt er een proeftijd van negen maanden bij huurcontracten voor onbepaalde tijd, waarbij de verhuurder zonder opgave van redenen het huurcontract kan opzeggen.⁹ Deze proeftijd is bij uitzondering in het huurrecht van toepassing vanwege het nauwe contact tussen verhuurder en huurder en omdat de hospita een deel van diens privacy kwijtraakt door een kamer te verhuren aan een huurder. De huurder heeft in die tijd minder huurbescherming. Als de verhuurder binnen de proefperiode van negen maanden

⁴ Kamerbrief van 14 juni 2024, Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 386.

⁵ De overige beleidsvoorwaarden zijn; een (zakelijk) huurcontract met elkaar hebben afgesloten, geen geregistreerd partnerschap van elkaar zijn en allebei op het betreffende adres staan ingeschreven.

⁶ Of woonwagen of een woonwagenstandplaats, maar dit zal in de praktijk weinig voorkomen.

⁷ Indien de woonruimte van de verhuurder ook afsluitbaar is – bijvoorbeeld als vanuit een gedeelde hal er twee toegangsdeuren zijn, één voor de verhuurder en één voor de huurder – dan is er sprake van een zelfstandige woonruimte voor de huurder.

⁸ Daarnaast gelden nog minder ingrijpende regelingen in het geval van hospitaverhuur, waaronder het dwingende recht om zelf onderhoudsgebreken te verhelpen onder verrekening van de kosten met de huur (art. 7:206, derde lid, BW) is uitgesloten, evenals dat van de indeplaatsstelling na een geweigerde woningruil (art. 7:270 BW). Omdat deze twee regelingen los staan van dit wetsvoorstel wordt hier verder niet op ingegaan.

⁹ Artikel 7:232, derde lid, BW.

wil opzeggen is hij of zij gebonden aan een opzegtermijn van 3 maanden. Als de proefperiode voorbij is, geldt voor hospitaverhuur een extra opzeggingsgrond ten opzichte van andere huur: de verhuurder kan het huurcontract beëindigen als die aannemelijk kan maken dat de belangen van de verhuurder zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst, hierbij kan gedacht worden aan gezinsuitbreiding of een gezinslid dat weer thuis komt wonen.¹⁰ Deze afweging is aan de rechter. Tot slot is er geen sprake van onderhuurbescherming in het geval van hospitaverhuur: als een huurder een deel van diens woning onderverhuurt en het huurcontract opzegt met de hoofdverhuurder, heeft de hospita-huurder/onderhuurder geen recht om in de woning te blijven (in tegenstelling tot de situatie waarbij de huurder diens volledige woning heeft onderverhuurd).¹¹ De achterliggende gedachte hierbij is dat de bijzondere relatie tussen de hospita en huurder – waar het huurcontract op is gebaseerd – wordt verbroken.

Bovengenoemde regelingen gelden niet indien het om verhuur van een zelfstandige woning gaat. Dan bestaat er geen bijzondere relatie tussen verhuurder en huurder en is er geen sprake van hospitaverhuur.

1.3 Zicht op hospitaverhuur

Om meer zicht te krijgen op hospitaverhuur heeft een inventarisatie onder verschillende partijen plaatsgevonden en zijn er twee onderzoeken uitgevoerd.

Inventarisatie

In 2023 en 2024 is met verschillende partijen gesproken over hospitaverhuur om de mogelijkheden, alsook drempels en mogelijke oplossingen hiervoor, in beeld te krijgen. Er is gesproken met hospitabemiddelaars, kredietverstrekkers, hypotheekbemiddelaars, gemeenten, makelaars en brancheverenigingen. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat er veel potentie in hospitaverhuur zit, maar dat er ook een aantal (wettelijke) belemmeringen is. Het bleek dat gebrek aan toestemming van kredietverstrekkers voor hospitaverhuur een belangrijke beperking is voor hospitaverhuur in de koopsector. Als gevolg van het feit dat een hospita-huurder huurbescherming behoudt bij verkoop van de woning, en dus in die woning mag blijven wonen, is er een risico op een (grote) waardedaling. Kredietverstrekkers gaven daarbij aan dat het onderdeel is van hun zorgplicht om rekening te houden met dit financiële risico voor de consument en de eventuele belanghebbenden en dat ze hierom geen toestemming geven. Ook loopt de kredietverstrekker zelf een groter risico. Het afsluiten van een nieuwe verhuurhypotheek als alternatief is voor woningeigenaren onaantrekkelijk vanwege de hogere kosten en zij zullen hier daarom niet voor kiezen.

Daarnaast bleek dat er onder hospita's een terughoudendheid is om aan een vast huurcontract vast te zitten, waardoor veel hospita's kiezen voor een tijdelijk huurcontract of voor het opzeggen van het vaste huurcontract tijdens de proeftijd. Ook zijn er belemmeringen ten aanzien van regelgeving van gemeenten, zoals vergunningen¹² of onwetendheid bij potentiële hospita's over wat toegestaan is. Tenslotte bleek dat er veel onbekendheid is ten aanzien van hospitaverhuur, bijvoorbeeld wat je allemaal als verhuurder moet regelen en wat het effect van verhuur is op eventuele uitkeringen en toeslagen.

Onderzoeken

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in 2024 twee onderzoeken uitgevoerd naar hospitaverhuur om beter zicht te krijgen op de potentie, de belemmeringen en behoeften. Daarnaast is gesproken met maatschappelijke partijen die betrokken zijn bij hospitaverhuur, zoals bemiddelaars, gemeenten, kredietverstrekkers en belangenbehartigers van huurders en vertegenwoordigers van woningcorporaties en private verhuurders, om bij hen mogelijke knelpunten op te halen.

Het eerste onderzoek betreft een *Publieksonderzoek hospitaverhuur* (februari 2024) naar drijfveren en belemmeringen voor potentiële hospita's.¹³ In navolging daarop is een tweede verdiepend onderzoek, *Peiling hospitahuur* (november 2024), uitgevoerd onder huidige hospita's, huidige

¹⁰ Artikel 7:274, eerste lid, onderdeel f, BW.

¹¹ Artikel 7: 269 lid 1 BW.

¹² In sommige gemeenten wordt op basis van het omgevingsplan of de huisvestingsverordening een vergunning gevraagd voor inwoning van een extra huishouden.

¹³ Publieksonderzoek hospitaverhuur, februari 2024, <https://open.overheid.nl/documenten/14051bec-02cc-4777-a805-36b5665f4128/file>

hospitahuurders en potentiële hospitahuurders.¹⁴ Het doel hierbij was om meer inzicht te krijgen in de wensen en ervaringen van huurders en verhuurders, zoals hun (ver)huurervaringen, tevredenheid over de huidige situatie, en voorkeuren voor contractduur en faciliteiten.

Er is op dit moment geen inzicht in het precieze aantal hospitahuurders. Dit is lastig te meten, omdat het vaak om tijdelijke inwoning gaat en een relatief kleine groep betreft. In het verleden zijn er schattingen geweest van bijvoorbeeld circa 87.000 hospita's in 2006.¹⁵ Een andere bron die rapporteert over hospitaverhuur in Nederland is de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.¹⁶ Hierbij wordt er middels een enquête aan uitwonende hoger onderwijs (ho)-studenten gevraagd hoe zij wonen. Van de ho-uitwonende studenten geeft 4% aan dat hospita hun woonsituatie het beste omschrijft. Deze monitor geeft echter geen zicht op het aantal hospita's. Daarnaast zijn, zoals hierboven omschreven, studenten niet de enige groep hospitahuurders. Om in de toekomst meer inzicht te krijgen in de omvang van hospitaverhuur wordt onder andere met het CBS en ABF Research onderzocht of het mogelijk is beter zicht te krijgen op hospitaverhuur.

Potentie van hospitaverhuur, drijfveren en belemmeringen

Het publieksonderzoek naar de potentie van hospitaverhuur bestaat uit twee delen: ten eerste een kwalitatief vooronderzoek om inzicht te krijgen in hospitaverhuur en meningen en ervaringen van professionals in de markt. Het tweede deel betreft een kwantitatief onderzoek, waarbij respondenten¹⁷ zijn verzameld voor een online enquête onder een brede groep Nederlanders die momenteel geen hospita is en onder mensen uit de 13 grote (studenten-)steden.¹⁸ De centrale onderzoeksvraag was: Hoe groot is het potentieel van hospita's in Nederland en welke groepen zijn geneigd tot hospitaverhuur en waarom? Welke drijfveren en belemmeringen zijn er en wat zijn motivaties om potentiële hospita's aan te moedigen?

Uit het onderzoek bleek dat de potentie aanzienlijk is. Ongeveer één derde van de Nederlanders beschikt over een geschikte woonruimte voor hospitaverhuur. In de 13 grote (studenten-)steden is dat een kwart. Mensen die een geschikte woonruimte over hebben zijn vaker woningeigenaren dan huurders. Ongeveer 8% van de Nederlanders (ca. 600.000 huishoudens) zou op enig moment overwegen hospita te worden. Dat zijn mensen die reageerden dat zij 'wel of zeker wel' en 'waarschijnlijk wel' tot hospitaverhuur bereid zouden zijn. 2% reageerde dat zij 'wel of zeker wel' tot hospitaverhuur bereid zou zijn. Niet al deze mensen hebben op dit moment geschikte woonruimte. Uitgaande van de mensen die 'wel of zeker wel' een kamer zouden willen verhuren en op dit moment een geschikte ruimte hebben, ligt het potentieel van hospitaverhuur op 100.000 extra woonruimten. Dit aantal komt dan bovenop de huidige hospita's.

De belangrijkste drijfveren voor mensen om hospitaverhuur te overwegen bleken financiële- en maatschappelijke overwegingen. Voor mensen met een geschikte woonruimte, zou de voornaamste reden om hospitaverhuur te overwegen de extra inkomsten/het delen van de woonlasten zijn. Daarnaast zijn onder andere het kunnen leveren van een bijdrage aan het verlichten van de woningnood, en een veiliger gevoel in huis, ook als overwegingen genoemd. Daarbij geven veel mensen aan dat zij een kamer zouden willen verhuren aan bijvoorbeeld studenten, gescheiden of alleenstaande ouders en expats.

Uit dit onderzoek bleek echter ook dat mensen in de praktijk nog tegen belemmeringen aanlopen zoals dat zij niet weten of zij een kamer mogen verhuren van hun verhuurder of kredietverstrekker of dat het voor hen op dit moment niet mogelijk is vanwege lokale regelgeving. Andere belemmeringen die mensen ervaren bleken verminderde privacy en onduidelijke regelgeving en informatievoorziening, over onder meer de gevolgen voor inkomen en toeslagen. Om deze reden is het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in augustus 2024 een informatiecampagne gestart (zie paragraaf 1.4).

Wensen en behoeften hospitahuurders en -verhuurders

Aanvullend op het onderzoek naar potentiële hospita's, is een vervolgonderzoek gedaan naar

¹⁴ [Peiling Hospitahuurders | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

¹⁵ Ministerie van VROM, 2007, "Cijfers over wonen 2006, feiten over mensen, wensen, wonen".

¹⁶ LMS - Huidige woonsituatie - Nederland (incijfers.nl). De 4% ho-uitwonende studenten die aangeeft dat hospita hun woonsituatie het beste omschrijft komt overeen met circa 16.000 Ho-studenten die in de LMS hebben aangegeven een kamer bij een hospita te huren.

¹⁷ Respondenten waren 25 jaar en ouder

¹⁸ Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen, Eindhoven, Leiden, Delft, Maastricht, Nijmegen, Enschede, Wageningen of Tilburg

potentiële hospitahuurders, huidige hospitahuurders en huidige hospita's.¹⁹ Voor dit onderzoek zijn bij de dataverzameling respondenten benaderd via een hospitabemiddelaar²⁰ en via een consumentenpanel van het onderzoeksbureau. Een algemeen aandachtspunt bij dit onderzoek is dat de respons beperkt is en dat de resultaten voor een deel kwalitatief geïnterpreteerd moeten worden en de conclusies niet gegeneraliseerd kunnen worden voor heel Nederland. Aan de drie groepen (potentiële huurders, huidige huurders en huidige verhuurders) is een aantal centrale vragen gesteld met betrekking tot hun drijfveren en wensen ten aanzien van hospitaverhuur. Ook de overwegingen om al dan niet te huren bij een hospita en wat dan de ideale duur van een huurcontract zou zijn, waren onderdeel van de vragenlijsten. De resultaten die het meest relevant zijn voor dit wetsvoorstel worden hieronder beschreven. De volledige resultaten zijn terug te lezen in het onderzoek.

Potentiële hospitahuurders

Potentiële hospitahuurders zijn veelal jonge mensen, vaak inwonend bij de ouders/verzorgers of in een studentenhuus. De meeste respondenten geven aan interesse te hebben in hospitahuur vanwege de lagere kosten en de (enige) beschikbaarheid. Gebrek aan privacy wordt als belangrijkste nadeel gezien.

De ideale huurtermijn ligt tussen de 6 maanden en 2 jaar. De potentiële huurders is ook voorgelegd hoe zij tegen hospitahuur aankijken als een aantal voorwaarden zou wijzigen. Het niet kunnen krijgen van een huurcontract voor onbepaalde tijd lijkt voor potentiële huurders niet een belangrijke reden om hospitahuur niet meer te overwegen. Bij de uitvraag bleek dat de interesse in hospitahuur wel afneemt door andere potentiële onzekerheden, waaronder dat het huurcontract wordt beëindigd als de hospita de woning verkoopt en het verlengen van de proeftijd naar 2 jaar. Ook het verkorten van de opzegtermijn van de hospita vermindert de interesse voor hospitaverhuur. Korte huurcontracten lijken minder invloed te hebben op de interesse.

Huidige hospitahuurders

Het was lastig om voldoende respons te krijgen van huidige hospitahuurders. De resultaten uit het onderzoek zijn daarom vooral kwalitatief van aard en dienen derhalve als indicatief te worden geïnterpreteerd. Uit de antwoorden blijkt dat huurders vaak relatief jong zijn en dat zij vaak nog minder dan een jaar bij de hospita wonen. Ongeveer de helft van de groep geeft aan een tijdelijk huurcontract te hebben en de helft een vast huurcontract.²¹ De reden om te kiezen voor hospitahuur is voor een groot deel dat het de enige mogelijkheid voor hen was om een woonruimte te kunnen vinden. Ook betaalbaarheid kwam als een belangrijke reden naar voren om uiteindelijk te kiezen voor huren bij een hospita. De tevredenheid over hospitaverhuur is voldoende. Bijna de helft zou in de toekomst weer bij een hospita huren. Dat er een proeftijd geldt bij hospitaverhuur wordt begrepen, maar bijna de helft van de respondenten geeft wel aan deze periode te lang te vinden. De duur van de opzegtermijn (3 maanden) voor de hospita wordt door ruim de helft passend gevonden.

De respondenten zien hospitaverhuur veelal als een tijdelijke woonoplossing. De huurders is ook voorgelegd hoe zij tegen hospitahuur aankijken als een aantal voorwaarden zou wijzigen. Uit het onderzoek blijkt dat een toename in onzekerheden de aantrekkelijkheid van hospitaverhuur vermindert. Bij tijdelijke contracten zou een groep nog steeds hospitaverhuur overwegen, maar bij de andere potentiële wijzigingen, namelijk een eventuele verlenging van de proeftijd, het beëindigen van het huurcontract bij verkoop van de woning en het verkorten van de opzegtermijn van de hospita naar 1 maand, neemt het aandeel potentiële hospitahuurders af.

Huidige hospita's

Ook onder huidige hospita's was het lastig om voldoende respons te krijgen en deze resultaten moeten daarom ook met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Onder de deelnemers van het onderzoek is een groter aantal respondenten (gedeeltelijk) woningeigenaar dan hoofdhuurder. Hun grootste huurdoelgroep betreft studenten (waaronder internationale), maar ook gescheiden mensen al dan niet kinderen worden als doelgroep genoemd. Circa driekwart van de deelnemers

¹⁹ [Peiling Hospitahuurders | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

²⁰ Dit betreft Hospi Housing. Hospi housing bemiddelt tussen kamerzoekers en hospita's

²¹ Respondenten die een vast huurcontract in de proeftijd opzeggen, hebben hier mogelijk ook geantwoord dat zij gebruik maken van een tijdelijk huurcontract. Dus mogelijk is er een overschatting van het aantal respondenten dat aangeeft een tijdelijk contract te hebben.

heeft korter dan 3 jaar ervaring met hospitahuur. Circa 70% van de deelnemers geeft aan in de afgelopen jaren vooral tijdelijke huurcontracten te hebben gebruikt. In gevallen waarbij gebruik is gemaakt van een vast huurcontract, was de uiteindelijke huurtermijn over het algemeen korter dan 3 jaar. De meeste deelnemers geven aan dat de ideale verhuurtermijn tussen de 6 maanden en 2 jaar ligt. Dit komt overeen met de ideale huurtermijn van (potentiële) huurders.

De ruime meerderheid ervaart nauwelijks of geen problemen bij het opzeggen van het huurcontract. Echter – hoewel een groot deel van de respondenten aangeeft dat de opzegtermijn goed is – geeft ook een deel aan dat drie maanden te lang is.²² Daarnaast geeft ongeveer een derde van de hospita's aan dat de kamerverhuurvrijstelling belemmerend is om over te gaan tot de verhuur van een tweede kamer. Uit het onderzoek blijkt ook dat veel van de respondenten geen toestemming vragen aan de hoofdverhuurder of kredietverstrekker.²³ Tenslotte is de tevredenheid over de verhuur over het algemeen goed. De meerderheid zou in de toekomst weer verhuren als hospita.

1.4 Oplossingsrichtingen stimuleren hospitaverhuur

Uit de hierboven beschreven gesprekken met stakeholders en onderzoeken blijkt dat er veel potentie is voor hospitaverhuur en dat het één van de oplossingsrichtingen is in de huidige woningnood. Een deel van de knelpunten die naar voren kwam, wordt met dit wetsvoorstel geadresseerd:

- Koopwoningen: kredietverstrekkers geven vaak geen toestemming voor hospitaverhuur van de woning als gevolg van het mogelijke financiële risico bij verkoop, als er geen wettelijke basis is om het huurcontract met de hospitahuurder te beëindigen.
- Huur- en koopwoningen: (potentiële) hospita's zijn terughoudend om voor onbepaalde tijd een hospitahuurder in huis te nemen en zouden geholpen zijn met de introductie van een tijdelijk huurcontract.
- Huurwoningen: potentiële hospita's in een huurwoning in het laagsegment zijn terughoudend met verhuur als de huurprijs extra kan worden verhoogd als gevolg van het meetellen van het inkomen van de inwonende huurder. Dit staat bekend als de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (hierna: IAH).

Communicatie en informatiecampagne

Daarnaast kwamen andere knelpunten naar voren die een andere aanpak vragen.²⁴ Daartoe is geïnvesteerd in de informatievoorziening van de Rijksoverheid om de regels omtrent hospitaverhuur te verduidelijken, zoals ook de mogelijke effecten van hospitaverhuur op uitkeringen, toeslagen en de eigen huurprijs. Om bekendheid van hospitaverhuur verder te vergroten en (potentiële) huurders en verhuurders beter te informeren is in augustus 2024 een informatiecampagne 'Word hospita! Jouw huis van grote waarde' gestart. Er is voor gemeenten en verhuurders een handreiking opgesteld. Ook is er als onderdeel van de campagne een "toolkit" met communicatiemiddelen om de bekendheid met hospitaverhuur te vergroten. Daarnaast zijn andere middelen ingezet om ook bij het bredere publiek de bekendheid met hospitaverhuur te vergroten, zoals animatievideo's, een digitale checklist voor burgers en informerende webinars voor professionals. Na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel wordt beoogd met een nieuwe campagne de beleidsaanpassingen om drempels voor hospitaverhuur weg te nemen onder de aandacht te (blijven) brengen van verhuurders, gemeenten en burgers.

Ook informeert het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening medeoverheden over de wijze waarop lokaal beleid hospitaverhuur en woningdelen in den brede kan faciliteren binnen de huidige wet- en regelgeving, zoals de Huisvestingswet 2014 en de Omgevingswet. Dit met het doel dat gemeenten zoveel mogelijk obstakels wegnemen in (aanvullende) regels die zij stellen, bijvoorbeeld ten aanzien van vergunningverlening en omgevingsplannen. De [handreiking 'Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken'](#) biedt gemeenten handvatten om woningdelen, waaronder hospitaverhuur, op verschillende manieren te faciliteren en

²² 35% van de respondenten die via Hospi Housing is geworven geeft aan de opzegtermijn te lang te vinden. De respondenten uit het panel geven dit niet aan, maar hier is de respons heel laag.

²³ Circa 20% van de respondenten van het algemene panel en circa 50% van de respondenten die via Hospi Housing zijn benaderd.

²⁴ In de Kamerbrief over voortgang hospitaverhuur is – naar aanleiding van motie Rietkerk (Kamerstukken I 2023, 36 195, E) een overzicht gegeven van de mogelijkheden en belemmeringen van hospitaverhuur.

stimuleren. Tot slot wordt onderzocht in hoeverre prikkels in het socialezekerheidsstelsel, zoals de gevolgen voor toeslagen en uitkeringen, hospitaverhuur en woningdelen in den brede kunnen belemmeren.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

In hoofdstuk 1 is de achtergrond van hospitaverhuur geschetst, de samenhang met bestaand beleid en de potentie in de huidige woningmarkt. Daarbij is ingegaan op de belanghebbenden, de knelpunten en verscheidene oplossingsrichtingen waar vanuit de Rijksoverheid op in wordt gezet.

Om de knelpunten in het huurrecht zoveel mogelijk weg te nemen, zodat hospitaverhuur als bijzondere woonvorm gestimuleerd wordt, bevat dit wetsvoorstel een aantal wijzigingen van de huurrechtregeling in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De belangrijkste wijzigingen worden hierna toegelicht:

- 1) Er komen nieuwe opzeggingsgronden voor hospitaverhuur en huurcontracten met betrekking tot zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel en hetzelfde adres als dat van de eigenaar-bewoner die de woning verhuurt. Op grond van deze nieuwe opzeggingsgronden kunnen huurcontracten worden opgezegd in het geval van verkoop van de woning, na executieverkoop of na het overlijden van de verhuurder. Daarbij geldt een vaste opzegtermijn van ten minste drie maanden. Voor huurcontracten voor onbepaalde tijd en tijdelijke huurcontracten met een zogenoemde minimumduur (artikel 7:271 lid 1 BW) geldt dat deze gronden een aanvulling vormen op de reeds bestaande opzeggingsgronden (artikel 7:274 lid 1 BW). Het nieuwe tijdelijke huurcontract van maximaal vijf jaar (zie hierna onder 2) en het tijdelijke huurcontract voor specifieke groepen van maximaal twee jaar, kunnen, indien aangegaan door een hospita, uitsluitend op de nieuwe gronden worden opgezegd.
- 2) Er wordt een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar geïntroduceerd, specifiek voor hospitaverhuur (het voorgestelde artikel 7:271a lid 1 onder b BW). Voor dit tijdelijke huurcontract geldt een proeftijd van negen maanden. Na het verstrijken van de proeftijd, kan het huurcontract tussentijds alleen worden opgezegd op grond van de nieuwe opzeggingsgronden (verkoop, executieverkoop en overlijden, zie hiervoor onder 1). Indien het huurcontract niet tussentijds wordt opgezegd, dan eindigt het contract wanneer de overeengekomen tijd is verstreken, mits de verhuurder heeft voldaan aan zijn aanzeggingsplicht. Deze verplichting houdt in dat de verhuurder de huurder binnen een bepaalde termijn schriftelijk informeert over de dag waarop het huurcontract eindigt. Doet hij dat niet, dan wordt het huurcontract voor onbepaalde tijd verlengd.
- 3) Ook voor tijdelijke huurcontracten met een zogenoemde minimumduur (artikel 7:271 lid 1 BW) en tijdelijke huurcontracten voor specifieke groepen van maximaal twee jaar (het voorgestelde artikel 7:271a lid 1 onder a BW) gaat een proeftijd gelden van negen maanden. De proeftijd geldt daarmee voor vier soorten contracten indien ingezet voor hospitaverhuur: huurcontracten voor onbepaalde tijd, tijdelijke huurcontracten met specifieke groepen van maximaal twee jaar, tijdelijke huurcontracten van maximaal vijf jaar, specifiek voor hospitaverhuur, en tijdelijke huurcontracten met een minimumduur. Voor al deze contracten geldt dat de opzegtermijn in de eerste maand na aanvang van het huurcontract (dus in de proeftijd) wordt verkort naar één maand.
- 4) Er wordt een uitzondering gemaakt op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Deze uitzondering houdt in dat het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld bij het bepalen van de huurverhoging (artikel I, onderdeel B).

Naast de hiervoor genoemde wijzigingen met betrekking tot hospitaverhuur wordt een aanpassing van artikel 7:274 BW voorgesteld naar aanleiding van de Wet vaste huurcontracten. Deze wijziging staat los van het stimuleren van hospitaverhuur. Middels een amendement is het mogelijk gemaakt dat een verhuurder eenmalig – onder specifieke voorwaarden - een huurcontract kan beëindigen om de woning te verkopen (artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW).²⁵ Bij de behandeling van de wet in de Eerste Kamer in november 2023 is toegezegd om een van de voorwaarden nader te bekijken. Hierbij is geconcludeerd dat deze voorwaarde dient te worden geschrapt.²⁶ Bij nadere bestudering van de voorwaarden worden in totaal drie voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurcontract met het oog op het verkopen van een woning geschrapt. Deze wijziging wordt toegelicht in paragraaf 2.6.

In de uitwerking van dit voorstel zijn de belangen van de huurder en verhuurder gewogen. Aanpassing van de regels moet bijdragen aan het stimuleren van hospitaverhuur en het bevorderen

²⁵ Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 32.

²⁶ Toezegging gedaan tijdens EK behandeling Wet vaste huurcontracten op 7 november 2023.

van extra woongelegenheden binnen de bestaande voorraad. Hierbij is uitgegaan van een potentie van ca. 100.000 (onzelfstandige) woonruimten zoals in het Publieksonderzoek hospitaverhuur uitgevoerd door Choice is vermeld. Tegelijkertijd moet er voldoende woonzekerheid blijven voor potentiële en huidige hospitahuurders. Per onderdeel van het wijzigingsvoorstel is deze afweging gemaakt. Dit wordt hierna verder toegelicht.

2.1 Opzeggingsgronden (executie)verkoop en overlijden

Doel en noodzaak nieuwe opzeggingsgronden

Hospitaverhuur in de huidige vorm brengt financiële risico's mee voor woningeigenaren en kredietverstrekkers. De waarde van een woning waar een hospitahuurder met huurbescherming woont, kan namelijk mogelijk fors dalen ten opzichte van de waarde zonder een hospitahuurder. Hospitaverhuur levert daarmee een risico op voor de woningeigenaar, omdat deze bij verkoop een lagere prijs zal krijgen in het geval de hospitahuurder zich beroept op de huurbescherming en in de woning blijft. Dit kan een aanzienlijk financieel effect hebben voor woningeigenaren, waar de woningeigenaren zich niet altijd van bewust zullen zijn. In het uiterste geval zou het ook kunnen leiden tot een restschuld.

Kredietverstrekkers zijn dan ook terughoudend met het toestaan van hospitaverhuur bij een eigenwoning hypotheek. Vanwege de mogelijke risico's en ook vanuit hun zorgplicht richting de consument en eventuele belanghebbenden, staan de meeste kredietverstrekkers hospitaverhuur niet – of alleen onder voorwaarden – toe. Soms vindt er zonder toestemming van de kredietverstrekker hospitaverhuur plaats, met risico's voor de woningeigenaar en de huurder.²⁷ Ook de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) staat hospitaverhuur niet toe bij NHG-hypotheeken. Zij wijst daarbij vooral op het risico voor de woningeigenaar dat de woning bij verkoop minder zal opleveren.

Met kredietverstrekkers en NHG is over mogelijke oplossingen gesproken waardoor kredietverstrekkers vaker hospitaverhuur toestaan bij de eigenwoning hypotheek. Uit die gesprekken kwam naar voren dat het risico voor woningeigenaren en kredietverstrekkers bij de eigenwoning hypotheek kan worden weggenomen als hospita's de mogelijkheid krijgen om het huurcontract bij verkoop van de woning te beëindigen. Dit wetsvoorstel introduceert daarom voor hospitaverhuur een opzeggingsgrond bij verkoop van de woning. Zo kan in het geval van een koopwoning het contract met de hospitahuurder worden opgezegd als de hoofdbewoner de woning verkoopt. Het doel is het wegnemen van het risico van een lagere woningwaarde bij overdracht van de woning, zodat kredietverstrekkers hospitaverhuur op grote schaal gaan toestaan. Ook in gevallen van executieverkoop door de kredietverstrekker wordt met dit wetsvoorstel opzegging van het huurcontract mogelijk.

Deze mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden de huur op te zeggen in verband met een daadwerkelijke verkoop, beperkt de rechten en zekerheden van hospitahuurders. Deze aanpassing wordt gerechtvaardigd door het persoonlijke karakter van hospitaverhuur: huurder en verhuurder delen gezamenlijk wezenlijke voorzieningen zoals een keuken en toilet of delen de toegang. De beëindiging van de woonrelatie van deze twee (of meer) specifieke personen is aanleiding om ook de huur te kunnen beëindigen. Om de woning voor meer potentiële kopers aantrekkelijk te maken en het financiële risico te verminderen worden er nieuwe opzeggingsgronden gecreëerd. De bijzondere relatie tussen hospitahuurder en verhuurder is tevens de rechtvaardiging voor de huidige aanvullende voorwaarden zoals de proeftijd en de extra opzeggingsgrond voor verhuurders (zie paragraaf 1.2). Bij hospitaverhuur in het geval van een huurwoning is sprake van ongeveer dezelfde situatie: daar heeft de huurder van onzelfstandige woonruimte (hospitahuurder) geen recht op huurbescherming als de hoofdbewoner vertrekt. Het zou gezien het "nauwe contact" te ver gaan dat de hospitahuurder van kamers, al dan niet met gebruik van keuken, toilet en wasruimte, in allerlei varianten, zou kunnen blijven als de hoofdhuur tot een einde komt. Dit werd door de regering destijds aangemerkt als een onaanvaardbare belemmering voor de hoofdverhuurder "om het vrijgekomen gedeelte opnieuw te verhuren". Ook bij eigen woningen is

²⁷ Indien woningeigenaren zonder toestemming een woonruimte verhuren, kan de kredietverstrekker in het uiterste geval de hypotheek direct opeisen (mogelijk met een executieverkoop tot gevolg). Het risico voor de huurder is dat het huurcontract ontbonden kan worden, in het geval van executieverkoop, als de verhuurder geen toestemming heeft gevraagd aan de kredietverstrekker. Wel komt executieverkoop zelden voor. Uit studie van CHOICE Insights + Strategy blijkt dat onder het algemene panel ongeveer een kwart van de verhuurders geen toestemming heeft gevraagd aan hun kredietverstrekker en onder het panel van Hospi Housing circa de helft.

sprake van dit nauwe contact en zou het een belemmering zijn voor de eigenaar om een koper te vinden die de gehele woning over zou willen nemen met de huurder in de woning.

Naast situaties waarbij er sprake is van (executie)verkoop is er nog een situatie waarin het wenselijk is dat de huurovereenkomst kan worden beëindigd, namelijk na het overlijden van de hospita. Het is mogelijk dat de hospita tijdens de verhuurperiode overlijdt. In dat geval eindigt de bijzondere relatie tussen de hospita en de hospitahuurder. In dit wetsvoorstel wordt daarom voorgesteld dat de hospitahuurovereenkomst na het overlijden van de hospita beëindigd kan worden door de erfgenamen. De erfgenamen gaan mogelijk zelf in de woning wonen, maar de woning kan ook worden verkocht. Het is natuurlijk ook mogelijk dat een eventuele partner van de overleden hospita nog wel in de woning blijft wonen. Indien de partner de huurrelatie wil voortzetten, dan kan deze ervoor kiezen het huurcontract gewoon door te laten lopen.

Opzegging en opzeggingstermijn

Als het huurcontract wordt beëindigd, dient de huurder een nieuwe woning te vinden. Hiervoor moet de hospitahuurder voldoende tijd krijgen. Een opzegtermijn van (minimaal) drie maanden voor de verhuurder is gebruikelijk in het huurrecht en wordt hier daarom ook gehanteerd. Er wordt niet gekozen voor de optie om de opzegtermijn per jaar met een maand te verlengen tot een maximum van zes maanden. De reden hiervoor is dat dit het verkoopproces te veel zou belemmeren. Bij de overdracht van de woning aan een nieuwe eigenaar is het namelijk wenselijk dat de woning vrij van huur is. Ook voor de nieuwe eigenaar van de woning kan er anders onzekerheid ontstaan over de huurovereenkomst en diens verplichtingen richting de hospitahuurder. Het is wel mogelijk dat de verhuurder en huurder een langere opzegtermijn afspreken. Dit kan bijvoorbeeld als koper en verkoper van de woning een overdrachtsdatum verder in de toekomst afspreken. Stel dat de periode tussen koopcontract en overdracht vijf maanden betreft, dan kan de verhuurder ook opzeggen met inachtneming van een termijn van vijf maanden. Het staat de huurder vrij om al op een eerder moment de woning te verlaten (en de huur op te zeggen), als de huurder bijvoorbeeld al een nieuwe woning heeft gevonden.

Om te borgen dat de verkoop daadwerkelijk plaatsvindt en de opzeggingsgrond niet misbruikt wordt, dienen deze drie maanden opzegtermijn ná het tekenen van de koopovereenkomst en de wettelijke bedenktijd te liggen. Daarmee ligt er een juridisch bindend document ten grondslag aan de opzegging. Dat betekent dat de overdracht niet binnen drie maanden na het sluiten van de koopovereenkomst kan plaatsvinden, tenzij de koper akkoord gaat met een (korte) periode dat de huurder nog in de woning verblijft na de overdracht van de woning. De gemiddelde termijn tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de overdracht is bij verkopen door eigenaar-bewoners circa 2,7 maanden.²⁸ In bijna 60% van de gevallen ligt de termijn onder de 3 maanden.²⁹ Dit betekent dat verkopers – als gevolg van de opzegtermijn – gemiddeld iets meer tijd moeten rekenen voor de periode tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de overdracht. Overigens kan de verhuurder de huurovereenkomst ook al opzeggen vóór het tekenen van de koopovereenkomst, echter, de termijn van drie maanden vangt pas aan na het verlopen van de wettelijke bedenktijd. De koper van de woning laat veelal een taxatie uitvoeren gedurende het koopproces. Omdat de woning bij oplevering en na het verstrijken van de bedenktijd vrij van huur wordt geleverd, moet bij de taxatie worden uitgegaan van een woning vrij van huur.

In het geval van een executieverkoop door de kredietverstrekker wordt er een ander traject doorlopen dan bij reguliere verkoop. Als de kredietverstrekker overgaat tot het opeisen van de hypothecaire lening, dan eindigt dit vaak met een veiling van de woning. De verkoper van de woning zou dan na de veiling het huurcontract kunnen opzeggen, conform de aanvullende opzeggingsgrond in dit wetsvoorstel. Het is echter ook voorstelbaar dat de verkoper dit niet doet, vanwege de complexe situatie waar de verkoper in is beland met de executieverkoop. Daarom voorziet dit voorstel – in het geval van executieverkoop – in de mogelijkheid voor de koper om – na de eigendomsoverdracht – het huurcontract op te zeggen. Het huurcontract wordt in dat geval na drie maanden beëindigd, zonder rechterlijke tussenkomst. Dit geeft de koper zekerheid dat de woning vrij van huur wordt.³⁰ De opzegtermijn gaat lopen na de overdracht van de woning.

²⁸ Kadaster

²⁹ Kadaster

³⁰ Op dit moment is het zo dat – indien de verhuurder geen toestemming heeft van de kredietverstrekker – de huur bij een executieverkoop beëindigd kan worden. Met dit wetsvoorstel kan – ook al is er toestemming van de kredietverstrekker – de huur toch beëindigd worden.

In het geval van overlijden van de hospita kunnen de erfgenamen – na het overlijden – de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie maanden. De nabestaanden hebben acht maanden om de huurovereenkomst na het overlijden van de hospita op te zeggen. Dit sluit aan bij de termijn die geldt voor de aangifte van de erfbelasting.

Beëindiging zonder rechterlijke tussenkomst

Een bijzonderheid van de voorgestelde opzeggingsregeling is dat de huurovereenkomst in alle gevallen eindigt zonder rechterlijke tussenkomst, dus ook als de huurder niet schriftelijk heeft ingestemd met de beëindiging daarvan.

Op grond van het huidige recht kan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door de verhuurder op in artikel 7:274 BW limitatief opgesomde gronden worden opgezegd. Indien de huurder niet schriftelijk instemt met deze beëindiging, kan de verhuurder de rechter vragen om het tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen. De verhuurder kan de rechter dan ook meteen vragen een ontruimingsdatum vast te stellen. De voorgestelde opzeggingsregeling bij hospitaverhuur voorziet, in afwijking van deze regeling, in een directe beëindiging van de huurovereenkomst als aan de gestelde voorwaarden is voldaan, dus ook als de huurder daar niet schriftelijk mee instemt. Voor het eindigen van de huurovereenkomst hoeft de verhuurder dus niet naar de rechter. Dat moet hij wel als de huurder weigert de woonruimte te verlaten en de verhuurder ontruiming wil bewerkstelligen.

Zelfstandige woonruimte op hetzelfde kadastrale perceel en adres

Uit gesprekken met kredietverstrekkers komt naar voren dat in de praktijk niet altijd duidelijk is of de (hospita)verhuur waarvoor toestemming is of wordt verleend ook daadwerkelijk hospitaverhuur is. Hierbij is het voorbeeld genoemd van een zelfstandige woonruimte op hetzelfde kadastrale perceel als dat van de woning waarin de verhuurder als eigenaar-bewoner zijn hoofdverblijf heeft. Het verhuren van een zelfstandige woonruimte kan niet worden gerekend tot hospitaverhuur aangezien de elementen als het delen van essentiële voorzieningen en/of het delen van een toegang niet aan de orde zijn. De woonruimte wordt in dat geval aangemerkt als zelfstandig en hospitaverhuur ziet alleen op onzelfstandige woonruimte. Het risico is dat de kredietverstrekker geen toestemming geeft voor verhuur van een zelfstandige woonruimte op hetzelfde perceel en adres waar de eigenaar-bewoner zijn hoofdverblijf heeft. Die toestemming wordt immers pas gegeven wanneer het financiële risico voor eigenaar-bewoners en kredietverstrekkers beperkt wordt. Om die reden wordt het met dit voorstel mogelijk gemaakt om bij een zelfstandige woning op hetzelfde kadastrale perceel en adres als dat waarop de verhuurder als eigenaar-bewoner woont, de voor hospitaverhuur voorgestelde opzeggingsgronden toe te passen. Met dit voorstel wordt dus ook voor deze afgebakende categorie van zelfstandige woonruimten opzegging mogelijk bij de verkoop van de woning (inclusief executieverkoop door de kredietverstrekker) en bij overlijden van de verhuurder. Deze regeling geldt ook voor zelfstandige woonruimten op een bedrijfsterrein, mits de eigenaar-bewoner op datzelfde terrein woont. Met dit voornemen worden net als bij hospitaverhuur de rechten en zekerheden van huurders beperkt. Deze beperking wordt echter gerechtvaardigd door het streven om geschikte woonruimten volledig te benutten ten behoeve van potentiële huurders. Bovendien gaat het om een afgebakend deel van de koopsector.

Om oneigenlijk gebruik te voorkomen zijn er strikte voorwaarden gesteld aan deze constructie. Zo dient er een huurcontract te zijn afgesloten (waardoor er sprake is van een zakelijke relatie) en dienen de verhuurder en de huurder allebei op hetzelfde kadastrale perceel en adres ingeschreven te staan.

2.2 Tijdelijk huurcontract

Het verhuren van een onzelfstandige woonruimte waarbij de hospita en hospitahuurder voorzieningen en/of de toegang delen, kan een impact hebben op de privacy van beiden. Er is daarom gekozen om voor hospitaverhuur een nieuw tijdelijk huurcontract te introduceren. Dit wordt in deze paragraaf verder toegelicht.

Doel en noodzaak tijdelijk huurcontract

In het geval van hospitaverhuur geldt onder het huidige recht dat het aangaan van een huurcontract in beginsel slechts mogelijk is voor onbepaalde tijd met een proeftijd van 9 maanden. Gebleken is dat (potentiële) hospita's terughoudend zijn om voor onbepaalde tijd een huurder in

huis te nemen. Reden is dat verhuurders niet voor onbepaalde tijd hun woning willen delen met een huurder. Dat maakt dat hospitaverhuur vaak kortdurend is doordat gebruik wordt gemaakt van opzegging binnen de proefperiode, terwijl huurder en verhuurder mogelijk wel tevreden zijn met de huurrelatie en deze best voor bepaalde periode zouden willen voortzetten. Uit de gesprekken met hospitabemiddelaars en de peiling onder huurders kwam naar voren dat hospitaverhuur ook door huurders veelal als een tijdelijke woonoplossing wordt gezien. Bijvoorbeeld tijdens de studie, voor een expat of als er na een scheiding acuut een nieuwe woning gezocht moet worden. De wensen en ontwikkelingen in de huidige praktijk zijn aanleiding geweest om de huidige contractvorm voor hospitaverhuur tegen het licht te houden en te onderzoeken of het juridisch mogelijk is om daarnaast een andere contractvorm mogelijk te maken.

Sinds 1 juli 2024 is de Wet vaste huurcontracten van kracht, waardoor vaste huurcontracten de norm zijn en tijdelijke huurcontracten alleen nog mogen worden gebruikt voor specifieke doelgroepen. Deze wetgeving geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. Verhuurders kunnen op basis van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst – tevens sinds 1 juli 2024 van kracht – voor woningzoekenden uit die specifieke groepen nog wel gebruik maken van een huurcontract voor maximaal 2 jaar (artikel 7:271 lid 2 BW dat wordt vervangen door het voorgestelde artikel 7:271a lid 1 onder a BW). In principe biedt deze contractvorm potentiële hospita's nog de mogelijkheid tijdelijk te verhuren, mits zij verhuren aan iemand in die doelgroep. Gezien het bijzondere karakter van hospitaverhuur waarbij verhuurder en huurder een nauwe relatie onderhouden en wezenlijke voorzieningen delen, overwegen veel potentiële verhuurders alleen hospitaverhuur in het geval er een proeftijd kan worden afgesproken. Die mogelijkheid van een proeftijd bestaat nog niet bij voornoemd huurcontract van maximaal twee jaar. Daarmee blijkt deze contractvorm in veel gevallen nog steeds ongeschikt voor hospitaverhuur.

Uit het onderzoek 'Peiling hospitahuurders' blijkt dat een zeer ruime meerderheid van de deelnemers aan het onderzoek die momenteel hospitahuurder zijn korter dan 1 jaar op het huidige hospita-adres woont. Voorts is gebleken dat potentiële huurders die korter dan 1 jaar op hun huidige adres wonen vaker hospitahuur overwegen zonder een vast huurcontract dan potentiële huurders die langer dan 5 jaar op hun huidige adres wonen. Bij hospita's is gebleken dat de meerderheid in de afgelopen jaren met name een tijdelijk huurcontract heeft gebruikt. Indien gebruik is gemaakt van een vast contract, was de uiteindelijke huurtermijn over het algemeen korter dan drie jaar. Dit komt overeen met de ideale huurtermijn van de meerderheid van (potentiële) huurders. De huurders zien hospitaverhuur namelijk veelal als een tijdelijke woonoplossing: de ideale huurtermijn ligt tussen de 6 maanden en 2 jaar.³¹ Bij deze uitkomsten dient opgemerkt te worden dat de ideale termijn een beeld geeft van de duur van hospitaverhuur maar niet per se welk type huurcontract als wenselijk wordt gezien. De huurders is tevens voorgelegd hoe zij tegen hospitahuur aankijken als een aantal voorwaarden zou wijzigen, zoals een tijdelijk huurcontract. In dat geval zou een grote groep nog steeds hospitahuur overwegen.

Het tijdelijke karakter van hospitaverhuur kwam ook naar voren in de gesprekken met hospitabemiddelaars. Hierbij is naar voren gekomen dat hospitaverhuur ook door huurders als een tijdelijke woonoplossing wordt gezien. De verwachting is dat de meeste hospitahuurders uiteindelijk een andere woonsituatie zoeken. Bemiddelaars geven ook aan dat verhuurders vaak kiezen voor een vast contract en vervolgens tijdens de proeftijd opzeggen, zodat de maximale verhuurperiode (inclusief 3 maanden opzegtermijn) een jaar betreft.

Vormgeving tijdelijk huurcontract

Om een oplossing te bieden voor de problematiek rondom de duur van huurcontracten bij hospitaverhuur wordt daarom een tijdelijk huurcontract – specifiek voor hospitaverhuur – geïntroduceerd.

Dit nieuwe tijdelijke huurcontract heeft de volgende kenmerken:

- 1) Hospita en huurder kunnen een bepaalde tijd overeenkomen voor de verhuur van de onzelfstandige woonruimte tot maximaal 5 jaar. Dit kan dus ook een kortere termijn zijn van bijvoorbeeld twee jaar of drieënhalf jaar. De duur is gebaseerd op de situatie voor 1 juli 2024, waarin onzelfstandige woonruimte verhuurd konden worden voor maximaal 5 jaar. Een tijdelijke verlenging van het huurcontract is niet mogelijk. Als na afloop van het tijdelijke huurcontract aansluitend opnieuw een huurcontract wordt aangegaan, wordt dit laatste contract opgevat als een verlenging van het tijdelijke contract voor onbepaalde tijd. Dit is nu ook al gebruikelijk in het huurrecht.

³¹ [Peiling Hospitahuurders | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

- 2) Er geldt een proeftijd van 9 maanden waarin de hospita het tijdelijke contract zonder opgave van redenen kan opzeggen. Deze proeftijd is op eenzelfde wijze te onderbouwen als de bestaande proeftijd bij huurcontracten voor onbepaalde tijd zoals vermeld in paragraaf 1.2. Ook bij tijdelijke verhuur is er immers sprake van een nauwe relatie tussen verhuurder en huurder en delen zij wezenlijke voorzieningen, zoals toilet en badkamer.
- 3) De voorgestelde verkorte opzegtermijn van minimaal een maand bij opzegging gedurende de eerste maand na aanvang van het hospitahuurcontract (dus in de proeftijd) geldt ook voor dit tijdelijke huurcontract. Zie hierna onder 2.3.
- 4) Na het verstrijken van de proeftijd, kan de hospita het tijdelijke huurcontract alleen tussentijds (dat wil zeggen vóór het verstrijken van de overeengekomen duur) opzeggen op de opzeggingsgronden die met dit wetsvoorstel worden geïntroduceerd (a. verkoop van de woning, b. executieverkoop en c. overlijden van de hospita). In dat geval geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden en doet de opzegging het huurcontract in alle gevallen zonder rechterlijke tussenkomst eindigen (zie hiervoor).
- 5) De hospita heeft een aanzeggingsplicht. Dit betekent dat hij de huurder binnen een bepaalde termijn (niet eerder dan drie maanden en uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd is verstreken) schriftelijk moet informeren over de dag waarop het tijdelijke huurcontract eindigt. Als de verhuurder deze verplichting niet nakomt, wordt het huurcontract - na het verstrijken van de overeengekomen duur - voor onbepaalde tijd verlengd. De huurder heeft dan dus een huurcontract voor onbepaalde tijd, met de bijbehorende huurbescherming.

Met de onderdelen 2 en 4 wordt afgeweken van de gebruikelijke voorwaarden bij tijdelijke huurcontracten, waar tussentijdse opzegging door verhuurders volledig is uitgesloten. De onderdelen 2 tot en met 5 geven onzekerheden voor de hospitahuurder. Dit is in deze specifieke situatie echter noodzakelijk om potentiële hospita's te stimuleren in het aanbieden van deze bijzondere en persoonlijke vorm van verhuur en daarmee het woningaanbod te vergroten. Dit kan bijdragen aan een betere en snellere totstandkoming van een nieuwe hospitarelatie.

2.3 Verkorten opzegtermijn gedurende eerste maand proeftijd

Doel en noodzaak

Bij het opzeggen van een huurcontract moet de verhuurder zich op basis van artikel 7:271 BW houden aan een opzegtermijn van minimaal drie maanden. Voor elk jaar dat de huurder onafgebroken in de woonruimte heeft gewoond, komt er een maand bij met een maximum van drie extra maanden. De wettelijke opzegtermijn kan op deze manier oplopen tot zes maanden in totaal.

Als onderdeel van het doel om hospitaverhuur onder potentiële verhuurders verder te stimuleren is bekeken of het verkorten van de opzegtermijn hieraan kan bijdragen. De achterliggende gedachte hierbij is dat het openstellen van de persoonlijke woonruimte door de verhuurder zodanig dient te worden ingericht dat de drempel laag is en een risico op een onhoudbare situatie zo beperkt en kort mogelijk is. Uit eerdergenoemd onderzoek blijkt in het algemeen dat circa 13 tot 24% van de verhuurders die deelnamen aan het onderzoek enige tot veel problemen heeft gehad bij het opzeggen van het huurcontract. En – hoewel de meeste verhuurders in het onderzoek aangeven dat de opzegtermijn goed is – geeft ook een deel aan dat drie maanden te lang is.³²

Uit het onderzoek 'Peiling hospitahuur' komt echter ook naar voren dat een toename van onzekerheden de aantrekkelijkheid van hospitahuur voor de huidige huurders vermindert. De duur van de wettelijke opzegtermijn wordt door de huurder over het algemeen goed gevonden. Het aandeel van de huidige huurders dat dan nog steeds interesse zou hebben in hospitahuur neemt sterk af indien de algemene opzegtermijn van hospita's wordt verkort naar één maand.

Gelet op deze onderzoeksresultaten is in dit wetsvoorstel bekeken welke constructie met betrekking tot de opzegtermijn kan bijdragen om potentiële verhuurders te stimuleren, zonder potentiële huurders te veel af te schrikken.

Vormgeving verkorte opzegtermijn

Dit wetsvoorstel bevat een verkorting van de opzegtermijn om de drempel te verlagen voor hospitaverhuur. Ten behoeve van het vinden van de balans tussen extra onzekerheden voor de huurder en het over de streep trekken van potentiële verhuurders is in de voorgenomen wijziging gekozen voor een verkorting van de opzegtermijn louter in de eerste maand na ingang van het

³² 35% van de respondenten die via Hospi Housing is geworven geeft aan de opzegtermijn te lang te vinden. De respondenten uit het panel geven dit niet aan, maar hier is de respons heel laag.

huurcontract. Hierbij wordt afgeweken van de gebruikelijke wettelijke opzegtermijn van minimaal 3 maanden. Dit moet het risico op een mogelijke onleefbare situatie minimaliseren en potentiële hospita's meer comfort geven. Bij een mismatch of een eventuele onhoudbare situatie kan het contract snel beëindigd worden.

Zoals eerder in dit hoofdstuk is genoemd, zal voor alle huurcontracten waarbij sprake is van hospitaverhuur gelden dat de opzegtermijn in de eerste maand na aanvang van het huurcontract (dus in de proeftijd) wordt verkort naar minimaal één maand. Na de eerste maand geldt de gebruikelijke opzegtermijn van minimaal 3 maanden.

2.4 Uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging

Werking inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is er een specifieke wettelijke uitzondering gemaakt voor verhuurders zodat zij inzicht kunnen krijgen in de inkomenscategorie van hun huurder bij de Belastingdienst. Wanneer een verhuurder een inkomensindicatie bij de Belastingdienst opvraagt, vermeldt deze indicatie of er sprake is van een laag, hoog of middeninkomen op basis van het gezamenlijk inkomen van het huishouden van de huurders. Zowel woningcorporaties als overige private verhuurders kunnen hier gebruik van maken. Bij de IAH is de maximale toegestane huurverhoging sinds 2022 een vast bedrag: dat is maximaal € 50,- voor hogere middeninkomens³³ en maximaal € 100,- voor hoge inkomens.³⁴ Het toepassen van de IAH is voor verhuurders geen verplichting.

Aangezien bij de IAH wordt gekeken naar het gezamenlijk inkomen van alle bewoners van de huurwoning, kan het in huis nemen van een hospitahuurder ertoe leiden dat het gezamenlijk inkomen boven de grens komt die dat jaar geldt. Dit kan ertoe leiden dat de hoofdverhuurder besluit tot een hogere huurverhoging als gevolg van het hogere gezamenlijk inkomen door de hospitaverhuur. Daarmee is er een risico dat de huurder die besluit tot hospitaverhuur een deel van de extra opbrengsten moet afdragen via een hogere eigen huur aan de hoofdverhuurder. Als de hospitahuurder weer uit het huis zou vertrekken en het inkomen onder de grens komt, kan de huur op verzoek wel weer verlaagd worden.

Doel en noodzaak uitzondering

Potentiële hospita's die een huurwoning bewonen, zullen bij de keuze om een kamer in hun eigen woning te verhuren onderzoeken wat het effect van hun huuropbrengsten is op hun financiële situatie en voor hen relevante regelingen. Om hospitaverhuur zoveel mogelijk te stimuleren en te laten lonen, is het streven om de (financiële) prikkels waar mogelijk zo gunstig en overzichtelijk mogelijk te maken voor potentiële hospita's die zelf huurder zijn van de woning. Bij veel regelingen geldt al dat de extra inkomsten geen negatief effect hebben. Zo geldt, zoals eerder toegelicht, voor eigenaar-bewoners de zogeheten kamerverhuurvrijstelling, waardoor zij geen inkomstenbelasting hoeven te betalen over de huuropbrengsten, mits de jaarhuur onder de € 6.324 (2025) blijft. Ook is er bijvoorbeeld geen effect op toeslagen, omdat de hospita en hospitahuurder geen gezamenlijk huishouden voeren.

In lijn met deze regelingen wordt met deze wetswijziging beoogd dat hospitaverhuur ook geen effect heeft op de eigen huurprijs van de potentiële hospita. Voor de individuele huurder die overweegt om in zijn huurwoning over te gaan tot hospitaverhuur biedt dit zekerheid over de extra opbrengsten van hospitaverhuur.³⁵ Gezien het feit dat de IAH alleen van toepassing is op gereguleerde contracten in het lage huursegment en op dit moment zeer beperkt wordt ingezet door verhuurders is de verwachting dat dit op de investeringscapaciteit van verhuurders beperkt negatief effect heeft. Bovendien is hospitaverhuur vaak tijdelijk van aard. Als de inkomsten uit hospitaverhuur wel van invloed zouden zijn op de eigen huurprijs van de hospita, levert dit als praktisch bezwaar (zowel financieel als administratief gezien) op dat de huur het ene jaar wordt

³³ Bij een gezamenlijk inkomen tussen de € 52.754 en € 62.191 voor een huishouden van een persoon en tussen de € 61.047 en € 82.921 bij een huishouden van twee of meer personen (2024).

³⁴ Bij een gezamenlijk inkomen hoger dan € 62.191 voor een huishouden van een persoon en hoger dan € 82.921 bij een huishouden van twee personen of meer (2024).

³⁵ Namelijk dat de keuze om een kamer te verhuren niet leidt tot een hogere huurprijs.

verhoogd en deze het jaar erna weer moet worden verlaagd omdat de hospitahuurder uit de woning is vertrokken. Een uitzondering ligt ook om die reden voor de hand.³⁶

Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot hospitaverhuur

De doelstelling van de IAH was bij invoering meerledig: betaalbaarheid, beschikbaarheid en investeringscapaciteit. Deze doelstellingen worden niet aangetast door een uitzondering te maken voor hospita's. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Allereerst was de insteek dat huurders behorend tot midden- en hoge inkomensgroepen door dit instrument een huurprijs zouden gaan betalen die past bij de kwaliteit van de woning en hun inkomen. Ten tweede was de gedachte dat de hogere huurprijs midden- en hogere inkomens kan stimuleren om te verhuizen naar een koopwoning of een huurwoning in het geliberaliseerde segment, waardoor sociale huurwoningen beschikbaar komen voor huishoudens met een laag inkomen. Een laatste doelstelling was om extra middelen te genereren die verhuurders in staat zouden kunnen stellen tot extra investeringen in nieuwbouw, het verbeteren van de betaalbaarheid of verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Hospita's die enkel door de aanwezigheid van de onderhuurder in een hogere inkomenscategorie vallen, behoren niet tot de doelgroep voor wie de IAH was voorzien. Immers hebben zij zelf geen hogere (midden)inkomens. Wel ontvangen zij extra inkomsten als gevolg van de hospitaverhuur, wat het jaarinkomen van de (verhurende) huurder iets verhoogt, maar dit zal een beperkt bedrag op jaarbasis zijn, omdat hospita's zich moeten houden aan de maximale huurprijzen op grond van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen. Zij behoren dus niet tot de doelgroep voor wie de IAH initieel was voorzien met het idee dat de huurder een prijs kan betalen die meer bij de kwaliteit van de woning past. Bovendien gaat de woonkwaliteit er voor de hoofdhuurder er in principe op achteruit als gevolg van de hospitahuurconstructie: de voorzieningen die zij in eerste instantie alleen hadden, moeten nu gedeeld worden.

Ten tweede is het doorstromingsargument in het geval van hospitaverhuur beperkt van toepassing. Allereerst kon in de evaluatie niet aangetoond worden dat de IAH daadwerkelijk leidde tot meer verhuisc Bewegingen en dus doorstroming. Zoals ook toegelicht in de analyse van de evaluatie blijken bij verhuisc Bewegingen veelal ook andere dan financiële afwegingen te spelen, zoals de vraag in hoeverre het mogelijk is om überhaupt door te stromen gezien de huidige krapte op de woningmarkt. Maar daarnaast is het doel van doorstroming het beter benutten van de bestaande voorraad. Als een huurder ervoor kiest hospita te worden, wordt hiermee ook tegemoetgekomen aan dat doel. Doorstroming in die situatie is daarmee minder urgent omdat er al een extra woonplek wordt gecreëerd voor een ander huishouden.

Tot slot geldt voor de derde doelstelling van investeringsbereidheid dat uit de evaluatie blijkt dat de IAH in den brede zeer beperkt wordt toegepast en dat het een relatief klein extra investeringsbudget oplevert.³⁷ Een uitzondering voor de hospitaconstructie gaat om een beperkt aantal woningen dat hierdoor uitgezonderd zal worden en zal daarmee geen substantieel effect hebben op de toch al beperkte extra investeringscapaciteit die beschikbaar zou komen met de IAH. Bovendien zouden de verhuurders ten aanzien de hospita's ook geen IAH kunnen doorvoeren als die geen hospita zouden zijn geweest.

Vormgeving uitzonderingsgrond IAH voor hospitaverhuur

Bij de uitwerking van deze wetswijzigingen is voor de vormgeving van het uitzonderen van de IAH ervoor gekozen om een bezwaargrond in te voeren. In de meeste huurcontracten is geregeld dat huurders van woningen toestemming moeten vragen aan hun verhuurder om een kamer aan een derde te verhuren in de woning. Dat betekent dat de meeste verhuurders weten dat er in een

³⁶ Begin 2024 is de IAH geëvalueerd. De resultaten zijn meegenomen in de afweging om te kiezen voor een uitzondering op de IAH. RIGO, *Eindrapport evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging*, april 2024, [Kamerbrief over jaarlijkse huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

³⁷ Van de in totaal ruim 2,2 miljoen huurders in het lagere huursegment (voorheen: gereguleerde segment), is in 2023 voor ruim 1,2 miljoen huurders een inkomensindicatie op gevraagd waarvan circa 111.800 huishoudens op basis van de inkomensindicatie in aanmerking komen voor de IAH. Daarvan is voor circa 107.400 huishoudens de IAH daadwerkelijk doorgevoerd. 80% van de private verhuurders voert bij toepassing van de IAH de maximale toegestane IAH door, tegenover 27% van de woningcorporaties. Zie rapport RIGO, *Eindrapport evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging*, april 2024.

woning sprake is van hospitaverhuur. Hiermee kan de verhuurder deze woning actief uitzonderen van de IAH.

Een aantal verhuurders, waaronder woningcorporaties, maar ook private verhuurders, kiest er al voor alle woningen waar sprake is van hospitaverhuur uit te zonderen. Om deze reden is gekozen voor de variant waarbij verhuurders in principe de mogelijkheid houden om de IAH door te voeren, omdat het kan zijn dat de hospita zelf een inkomen heeft dat de hogere huurverhoging zou rechtvaardigen. Daarbij wordt een bezwaargrond opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid aan hospita's om aan te tonen dat het verzamelinkomen op het adres enkel als gevolg van het inkomen van de hospitahuurder hoger is dan de inkomensgrens voor de voorgestelde hogere huurverhogingen. In dat geval dient de hogere huurverhoging niet te worden doorgevoerd, dan wel dient de huurverhoging te worden verlaagd doordat het inkomen zonder dat van de hospitahuurder in de middencategorie valt (maximale huurverhoging € 50) en niet in de hoge categorie (maximale huurverhoging € 100,-). Nadeel van deze variant is dat in dit geval de bewijslast bij de hospita ligt. Die moet door middel van het overleggen van bewijsstukken aantonen dat zijn/haar inkomen onder de inkomensgrens van de voorgestelde hogere huurverhoging komt. Echter, een beperkt deel van de verhuurders zal de IAH doorvoeren. Ook is met de woningcorporaties besproken dat zij de mogelijkheid behouden om de IAH al aan de voorkant uit te zonderen. Dit geldt ook voor de private huursector, waarvan bemiddelaars aangeven dat dit ook al op afspraak gebeurt. Via de bezwaargrond wordt de zekerheid geboden dat de hospitaconstructie op zichzelf niet hoeft te leiden tot een hogere huurverhoging. Daarmee worden de financiële prikkels voor potentiële hospita's overzichtelijker en gunstiger.

2.5 Samenvatting wetswijziging hospitaverhuur

Zoals in voorgaande paragrafen beschreven, heeft dit wetsvoorstel verschillende doelstellingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijzigingen ten aanzien van hospitaverhuur en de bij elk onderdeel behorende doelen.

Voorgestelde wijziging	Doelen
1. Opzeggingsgrond bij (executie-) verkoop en bij overlijden hospita*	✓ Het wegnemen van het risico, in geval van hospitaverhuur door eigenaar-bewoners, op waardeverlies bij verkoop. ✓ Kredietverstrekkers gaan op grote schaal akkoord met hospitaverhuur. ✓ Meer eigenaar-bewoners gaan over tot hospitaverhuur.
2. Invoeren tijdelijk huurcontract van maximaal 5 jaar, met proeftijd	✓ Meer flexibiliteit voor de hospita om voor een langere termijn een huurcontract aan te gaan, zonder een huurcontract voor onbepaalde tijd te hoeven bieden. ✓ Meer mensen gaan over tot hospitaverhuur.
3. Proeftijd voor tijdelijke hospitahuurcontracten	✓ Meer flexibiliteit en bescherming voor de hospita aan de start van de huur. ✓ Meer mensen gaan over tot hospitaverhuur.
4. Opzegtermijn verkorten naar één maand aan start proeftijd	✓ Meer flexibiliteit en bescherming voor de hospita aan de start van de verhuur. ✓ Meer mensen gaan over tot hospitaverhuur.
5. Aanpassen inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)	✓ Potentiële hospita's in een huurwoning in het lage huursegment kunnen geen hogere huurverhoging krijgen als gevolg van de (hospita)huurder in huis. ✓ Financiële prikkels voor hospitaverhuur worden gunstiger en overzichtelijker. ✓ Meer huurders in het lage segment gaan over tot hospitaverhuur.

* Deze specifieke opzeggingsgronden gelden ook wanneer er sprake is van een huurcontract voor onbepaalde tijd voor een zelfstandige woning op hetzelfde kadastrale perceel en adres als die van de eigenaar-bewoner. De onderbouwing hiervan is toegelicht in paragraaf 2.1.

2.6 Aanpassing artikel 7:274 BW

Naast de genoemde wijzigingen met betrekking tot hospitaverhuur bevat dit wetsvoorstel een aanpassing van artikel 7:274 leden 1 onder h en 7 BW. Met deze wijziging worden drie

voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurcontract met het oog op het verkopen van een woning geschrapt.

De Wet vaste huurcontracten is sinds 1 juli 2024 van kracht. Hierbij is het door een amendement mogelijk gemaakt dat een verhuurder eenmalig een huurcontract kan beëindigen om de woning te verkopen (artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW)³⁸. Deze mogelijkheid is bedoeld voor situaties waarin mensen nog niet zeker weten wat ze met een leegstaande woning in hun bezit willen gaan doen, bijvoorbeeld nadat ze zijn gaan samenwonen. Een huurcontract voor onbepaalde tijd, zonder opzeggingsmogelijkheid in het geval van verkoop van de woning, is in een dergelijk geval niet passend en kan leiden tot leegstand. De bij amendement ingevoerde mogelijkheid een huurcontract te beëindigen om de woning te verkopen is aan strikte voorwaarden verbonden: de verhuurder mag niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf, mag niet meer dan één woning verhuren en moet de woning direct voorafgaand aan de verhuur zelf ten minste twee jaar als eigenaar hebben bewoond (artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW). Daarnaast geldt dat de verhuurder slechts eenmalig gebruik mag maken van deze opzeggingsmogelijkheid en dat uitdrukkelijk in de huurovereenkomst moet zijn bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn - van maximaal 2 jaar - kan opzeggen ten behoeve van verkoop (artikel 7:274 lid 7, onderdelen a, c en d, BW). Een laatste voorwaarde is dat de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van die overeengekomen termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan met de persoon met wie hij een gezamenlijke huishouding voert (artikel 7:274 lid 7, onderdeel b, BW).

Het kabinet zet conform het regeerprogramma in op het schrappen van overbodige eisen en regelgeving. In dit wetsvoorstel wordt daarom voorgesteld de volgende drie voorwaarden te schrappen:

1. De voorwaarde dat de verhuurder drie maanden voor het beëindigen van de huur een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan (artikel 7:274 lid 7, onderdeel b, BW);
2. De voorwaarde dat de verhuurder niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid om de huur bij verkoop van de woning te beëindigen (artikel 7:274 lid 7, onderdeel a, BW); en
3. De voorwaarde dat er maximaal twee jaar is verstreken sinds het afsluiten van het huurcontract (artikel 7:274 lid 7, onderdeel c, BW).

Doel van de eerstgenoemde voorwaarde is om misbruik van deze opzeggingsmogelijkheid te voorkomen: uit het sluiten van dit huwelijk of het geregistreerd partnerschap tijdens de looptijd van de huurovereenkomst moet blijken dat het samenwonen succesvol is. Bij de behandeling van de wet in de Eerste Kamer in november 2023 is door de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties toegezegd om te kijken naar andere samenlevingsvormen dan een huwelijk of het geregistreerd partnerschap als voorwaarde. Hierbij is geconcludeerd dat de voorwaarde waarmee moet worden aangetoond dat er sprake is van een zogenaamd "geslaagd samenwonen", door middel van een huwelijk of het geregistreerd partnerschap, in zijn geheel moet worden geschrapt.³⁹ Deze voorwaarde betreft een inmenging in de persoonlijke levenssfeer, waarvan nut en noodzaak onvoldoende zijn aangetoond. Dit is in de brief van 14 juni 2024 over hospitaverhuur aan de Tweede Kamer gemeld.⁴⁰ Dit resulteert in het schrappen van artikel 7:274 lid 7, onderdeel b, van het BW.

Doel van de tweede genoemde voorwaarde dat de verhuurder niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid om de huur te beëindigen, is ook om grootschalig gebruik van de mogelijkheid het huurcontract te kunnen beëindigen, te voorkomen. De verhuurder die de huurovereenkomst opzegt met gebruikmaking van deze grond, moet dat melden bij het meldpunt Goed verhuurderschap van de gemeente. Gemeenten hebben echter geen mogelijkheden, noch de verplichting en/of middelen om hierop toe te zien. Daarnaast is het mogelijk dat iemand later in zijn leven, in een andere woning, wederom aan alle voorwaarden voldoet. In dat geval ontbreekt in de ogen van het kabinet een duidelijke reden om gebruik van deze mogelijkheid te verbieden. Het kabinet acht deze voorwaarde daarom overbodig. Dit betekent dat artikel 7:274 lid 7, onderdeel a, BW kan worden geschrapt.

Ook voor de derde genoemde voorwaarde - dat er maximaal twee jaar is verstreken sinds het afsluiten van het huurcontract - geldt dat het kabinet geen directe meerwaarde ziet. In de wet staat nadrukkelijk dat de verhuurder in de huurovereenkomst moet hebben bedongen dat de

³⁸ Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 32.

³⁹ Toezegging gedaan tijdens EK behandeling Wet vaste huurcontracten op 7 november 2023.

⁴⁰ Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 386.

mogelijkheid er is de huur te beëindigen in verband met verkoop en dat aan die mogelijkheid in het huurcontract een termijn moet zijn verbonden. Er is geen goede onderbouwing waarom deze periode maximaal twee jaar zou moeten zijn en het is in de ogen van het kabinet goed voorstelbaar dat deze periode langer duurt. Het kabinet meent dat dit zowel vanuit het perspectief van de huurder als de verhuurder acceptabel als ook wenselijk is. Ook artikel 7:274 lid 7, onderdeel c, BW kan daarom worden geschrapt.

De overige voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurcontract blijven ongewijzigd en bieden in de ogen van het kabinet voldoende waarborgen om misbruik te voorkomen.

Blijkens de toelichting op het amendement⁴¹ waarmee artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW werd ingevoegd, was de meldplicht (artikel 2 lid 6 Wet goed verhuurderschap) bedoeld om toezicht op en handhaving van de voorwaarde dat deze opzeggingsgrond door de verhuurder slechts een keer kan worden toegepast mogelijk te maken. Nu voorgesteld wordt om die beperking te schrappen, lijkt er geen goede reden meer voor de meldplicht en wordt voorgesteld die ook te schrappen.

⁴¹ Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 32, p. 3.

3. Samenloop met andere beleidsmaatregelen

Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2024 is de wet goed verhuurderschap van kracht. Deze wet geeft duidelijkheid aan verhuurders wat wel en niet mag. Dit biedt huurders ook bescherming. Indien huurders en verhuurders er niet uit komen dan kunnen huurders dit melden bij de gemeente. Gemeenten handhaven de regels uit de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten hebben de mogelijkheid een boete aan de verhuurder op te leggen. Omdat de hospita een verhuurder is, gelden de regels van de wet goed verhuurderschap ook voor hen. Er gelden hierbij geen specifieke extra regels voor de hospita, maar de algemene regels voor verhuurders.

Hospitaverhuur en huurtoeslag

In de huidige situatie van het verhuren van een onzelfstandige woonruimte door een hospita telt een onderhuurder niet als medebewoner mee voor de huurtoeslag als een zakelijke onderhuurovereenkomst is gesloten en aan Dienst Toeslagen is verstrekt.⁴² De financiële positie (inkomen en vermogen) van de onderhuurder telt dan niet mee voor de huurtoeslag van de hospita. De huurinkomsten van de hospita kunnen wel tot hogere inkomsten leiden die gevolgen kunnen hebben voor toeslagen en andere inkomensafhankelijke regelingen. De voorgestelde maatregelen brengen hierin geen verandering.

Wet vaste huurcontracten

Sinds 1 juli 2024 zijn vaste huurcontracten de norm waar het gaat om verhuur van woonruimten. In de wet is een uitzondering gemaakt voor verhuur van zelfstandige woningen voor maximaal twee jaar aan bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën woningzoekenden (het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst).

Dit wetsvoorstel laat het uitgangspunt van de Wet vaste huurcontracten ongemoeid, zij het dat voor hospitaverhuur – dat betreft dus altijd onzelfstandige woonruimte – opnieuw de mogelijkheid wordt geïntroduceerd om tijdelijk te verhuren. Omdat deze mogelijkheid alleen wordt geïntroduceerd voor hospitaverhuur is niet wezenlijk sprake van een inbreuk op de uitgangspunten van de Wet vaste huurcontracten. De vraag of het wenselijk is om die uitgangspunten opnieuw tegen het licht te houden, zal aan de orde kunnen komen bij de evaluatie van de Wet vaste huurcontracten die voor 1 juli 2029 moet plaatsvinden.

Bij de aanpassing van artikel 7:274 BW gaat het niet om tijdelijke huurcontracten, maar om een opzeggingsgrond die voor alle soorten huurcontracten ten aanzien van woonruimte geldt.

3.3 Caribisch Nederland

Sinds 10 oktober 2010 maken Bonaire, Sint Eustatius en Saba onderdeel uit van het Nederlandse staatsbestel. De regering spant zich in om Bonaire, Sint Eustatius en Saba een gelijkwaardig deel van Nederland te laten zijn. Dit brengt met zich mee dat beleidsambities die er in Europees Nederland zijn, ook voor Caribisch Nederland dienen te gelden. Vanuit het principe 'comply or explain' is bekeken of deze wijziging ook van toepassing is voor Caribisch Nederland. Het huurrecht in Caribisch Nederland is geregeld in Titel 7 van Boek 7a Burgerlijk Wetboek BES en kent geen hospitaregeling. Gelet daarop bevat dit voorstel van wet geen wijzigingen voor Caribisch Nederland.

⁴² De persoon die op basis van een schriftelijke overeenkomst met de belanghebbende een deel van de woning huurt, tenzij deze een bloed- of aanverwant in de eerste graad is van de belanghebbende of van diens partner, telt niet mee als medebewoner. De Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (wo artt. 2 en 3) is hierop van toepassing.

4. Gevolgen

Onder burgers zijn verschillende groepen te onderscheiden, namelijk (potentiële) huurders en verhuurders. Daarnaast zijn er gevolgen voor kredietverstrekkers.

4.1 (Potentiële) huurders

De verwachting is dat er meer woonruimte beschikbaar zal komen door de voorgestelde wetwijzigingen. Dit is een voordeel voor potentiële huurders. Voor huurders wordt de huurbescherming wel beperkter: als gevolg van deze wetwijziging wordt het in de koopsector mogelijk om het (hospita)huurcontract (tussentijds) op te zeggen bij verkoop, executieverkoop of overlijden van de verhuurder. Daarnaast wordt specifiek voor hospitaverhuur een tijdelijk contract geïntroduceerd. Dit brengt voor huurders onzekerheid met zich mee en vraagt een zorgvuldige afweging gezien het feit dat het gaat om een basisvoorziening, een woning, en de verantwoordelijkheid van de overheid om minimale (huur) bescherming te regelen.

Deze inperkingen van het huurrecht zijn enerzijds te rechtvaardigen door het bijzondere karakter van hospitaverhuur, waarbij de verhuurder en huurder in dezelfde woning wonen. In de praktijk zijn verhuurders terughoudend met het gebruik van de huurcontracten voor onbepaalde tijd. De verwachting is dat dit tevens geldt voor de situaties waarbij de eigenaar-bewoner een zelfstandige woonruimte verhuurt op het eigen perceel en adres. Uit onderzoek blijkt dat er nu veel gebruik wordt gemaakt van de tijdelijke huurcontracten. Dit is sinds de ingang van de Wet vaste huurcontracten alleen voor specifieke groepen nog mogelijk. Vaste huurcontracten bij hospitaverhuur worden ook geregeld opgezegd binnen de proefperiode.⁴³ Daarnaast is de verwachting dat de doelgroep die gebruik zou maken van deze constructie niet per se gebaat is bij huurbescherming voor onbepaalde tijd. Uit onderzoek blijkt dat de ideale huurtermijn van (potentiële) huurders vooral tussen de 6 maanden en 2 jaar ligt.⁴⁴ Deze woonvorm wordt veelal gezien als een tijdelijke oplossing.

Daarnaast wegen de voordelen op tegen dit nadeel. Qua doelgroep onder huurders is de verwachting dat het bij hospitaverhuur en huur van zelfstandige woonruimte op hetzelfde kadastrale perceel en hetzelfde adres als dat van de eigenaar-bewoner vooral zou gaan om jonge mensen en studenten of mensen in een periode van overbrugging die niet voornemens zijn om jaren in een woning te blijven wonen. Voor hen zou de huurbescherming voor onbepaalde tijd van beperkte toegevoegde waarde zijn. Het voordeel van de verwachting dat aanvullende woonruimten beschikbaar zullen komen als gevolg van het wegnemen van het financiële risico weegt hiermee op tegen het nadeel van een beperking van de huurbescherming die overigens wel past bij de verwachtingen en wensen die betrokkenen hebben van deze verhuurvorm.

Uit onderzoek blijkt dat huurders wel minder snel hospitaverhuur overwegen als het huurcontract bij verkoop beëindigd kan worden. Dat is begrijpelijk omdat het een onzekerheid creëert bij hen. Daarom is de opzegtermijn van drie maanden ook van belang. Bij de huur van zelfstandige woonruimte op het perceel of in het bezit van de eigenaar-bewoner zal dit niet anders zijn. Daarnaast is de verwachting dat verhuurders die verwachten op korte termijn hun woning te verkopen, niet over zullen gaan op verhuur. Deze opzeggingsgrond biedt de mogelijkheid voorafgaand aan de overdracht (bij verkoop) en na de overdracht (bij executieverkoop) het huurcontract te beëindigen. Door het wegnemen van het financiële risico is de verwachting dat verhuurders vaker overgaan tot verhuur. Dit heeft dan een positief gevolg voor woningzoekenden, omdat de verwachting is dat door het wegnemen van de belemmeringen er meer beschikbare kamers bijkomen.

Het verkorten van de opzegtermijn in de eerste maand na aanvang van een huurcontract zorgt ook voor extra onzekerheid. Uit het onderzoek 'Peiling hospitahuur' is gebleken dat het aandeel van de huidige huurders dat dan nog steeds hospitahuur zou overwegen afneemt indien de opzegtermijn wordt verkort naar één maand. Echter, in de voorgenomen wijziging is één maand bij de start van de verhuur in verhouding met het doel om de opzegtermijn te verkorten. Gelet daarop bevat dit voorstel een verkorting van de opzegtermijn tot minimaal één maand bij aanvang van een hospitahuurcontract. Deze verkorte opzegtermijn zal gelden voor huurcontracten voor onbepaalde tijd, tijdelijke huurcontracten van maximaal vijf jaar, specifiek voor hospitaverhuur, en tijdelijke huurcontracten met een minimumduur als bedoeld in artikel 7:271 lid 1, onderdeel h, BW.

⁴³ [Peiling Hospitahuurders | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

⁴⁴ [Peiling Hospitahuurders | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

4.2 (Potentiële) verhuurders

Voor een deel van de maatregelen geldt dat bij de (potentiële) verhuurders onderscheid gemaakt kan worden tussen woningeigenaren en huurders. Voor beide groepen (potentiële) verhuurders geldt dat zij meer flexibiliteit krijgen in het bieden van een huurcontract, met de invoering van een tijdelijk huurcontract en het verkorten van de opzegtermijn aan het begin van de verhuurperiode. De ideale verhuurtermijn van verhuurders ligt op 6 maanden tot 2 jaar – net als bij huurders. Zij krijgen met dit wetsvoorstel de mogelijkheid om bijvoorbeeld te kiezen voor een huurcontract van 2 jaar. Ook kunnen zij een tijdelijk huurcontract in de proefperiode beëindigen als de verhuur niet bevalt. En als de verhuurder in de eerste maand wil opzeggen, dan is de opzegtermijn slechts één maand. Deze maatregelen geven de verhuurder meer mogelijkheden en flexibiliteit bij het kiezen voor deze bijzondere woonvorm welke een persoonlijk karakter heeft. Voor verhuurders in het algemeen geldt dat zij te maken krijgen met alle regelgeving rondom verhuur van een woonruimte. Dit is nu ook het geval, maar zal – bij een toename van het aantal hospita's – vaker voorkomen.

Woningeigenaren

Dit wetsvoorstel geeft woningeigenaren meer mogelijkheden om over te gaan tot hospitaverhuur, de verhuur van zelfstandige woonruimte op het eigen perceel en de verhuur van tweede woningen (dit laatste door het schrappen van enkele voorwaarden uit artikel 7:274 voor opzegging bij verkoop). Woningeigenaren lopen namelijk minder risico als zij overgaan tot verkoop van de woning. De verkoopprijs van een woning in verhuurde staat is doorgaans lager dan een woning vrij van huur. Door de mogelijkheid te creëren om het huurcontract te beëindigen bij verkoop van de woning, loopt de woningeigenaar minder financieel risico bij verhuur. Bovendien zorgt dit ervoor dat woningeigenaren veel vaker toestemming zullen krijgen van een kredietverstrekker. Kredietverstrekkers geven nu vaak geen toestemming of alleen onder voorwaarden vanwege het risico op een lagere woningwaarde bij verkoop. Dit risico valt met dit wetsvoorstel weg.

Hospita's met hoofdverhuurders

Voor huurders die hospita zijn of worden geldt dat zij – als gevolg van hospitaverhuur – niet te maken krijgen met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Hier zou sprake van kunnen zijn als het inkomen op het adres, als gevolg van het inkomen van de huurder, boven de drempel van de IAH uit zou komen. Doordat dit straks niet meer leidt tot een hogere huurverhoging, vergroot dit de prikkel voor huurders om een deel van hun gereguleerde huurwoning te verhuren aan een hospitahuurder. Dit kan zorgen voor extra inkomsten en (mogelijk) gezelschap. Ook kan dit een bijdrage aan de maatschappij leveren doordat een woonruimte wordt verschaft.

4.3 Hoofdverhuurders

Doordat hoofdverhuurders geen IAH kunnen doorvoeren, lopen zij mogelijk enige extra huurinkomsten mis. De IAH is echter per definitie niet voorspelbaar, omdat dit afhangt van het inkomen van het huishouden dat is ingeschreven in de verhuurde woning. Hoofdverhuurders kunnen in hun businesscase dus geen rekening houden met eventuele doorvoering van de IAH. Bovendien zou de hoofdverhuurder de huurverhoging zonder de hospitahuurconstructie ook niet kunnen doorvoeren. De verwachting is dat het effect van de uitzonderingsgrond voor hoofdverhuurders dan ook beperkt is. Bovendien voeren woningcorporaties en sommige private verhuurders de hogere huurverhoging nu vaak al niet door als er sprake is van hospitaverhuur.

4.4 Kredietverstrekkers

Deze aanpassing neemt het risico weg dat de verkoopprijs van de betreffende woning lager is als gevolg van de verhuur van (een deel van) de woning. Verhuurde woningen leveren bij verkoop doorgaans namelijk minder op dan woningen die vrij van huur zijn.

Kredietverstrekkers geven aan dat de mogelijkheid van beëindiging van het huurcontract bij overdracht voor hen cruciaal is, om (hospita)verhuur op grote schaal toe te staan. Deze aanpassing maakt het voor kredietverstrekkers mogelijk om hospitaverhuur veel vaker toe te staan. In aanloop naar deze wetwijziging zal ook met kredietverstrekkers gesproken worden op welke wijze dit zo soepel mogelijk kan verlopen voor kredietverstrekkers en woning-eigenaren.

Ook de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) staat hospitaverhuur niet toe bij NHG-hypotheeken. Zij wijst daarbij vooral op het risico voor de woningeigenaar dat de woning bij verkoop minder oplevert. Na implementatie van de beoogde wetwijziging heeft NHG het voornemen om hospitaverhuur toe te staan bij consumenten met een NHG-hypotheek.

4.5 Makelaars en taxateurs

Veel verkopers en kopers laten zich bijstaan door een makelaar en doen gedurende het koopproces een beroep op een taxateur (bijvoorbeeld voor de financiering van de woning). Voor makelaars is het van belang dat zij de kopende en verkopende partij goed adviseren over de wijze waarop wordt omgegaan met de hospitahuurder. Bijvoorbeeld door samen met de verkoper alert te zijn op het juiste moment van opzeggen van het huurcontract. Voor de kopende partij is het van belang om bevestiging te vragen dat het huurcontract is opgezegd, zodat de woning bij de overdracht vrij van huur zal zijn. Makelaars kunnen kopers en verkopers bij dit proces adviseren. Voor taxateurs is het daarnaast belangrijk om vast te stellen dat de woning vrij van huur geleverd zal worden, zodat zij bij het bepalen van de taxatiewaarde uit kunnen gaan van een woning die vrij is van huur.

4.6 Regeldrukeffecten

Algemeen

Dit wetsvoorstel wijzigt de wettelijke mogelijkheden in het geval van hospitaverhuur en de verhuur van zelfstandige woningen op hetzelfde perceel en adres. Mensen die willen overgaan tot hospitaverhuur zullen zich moeten vergewissen van de geldende regelgeving om verhuurder te worden. Hetzelfde geldt voor de potentiële hospitahuurder. Dat is op dit moment ook al zo. Als meer mensen overgaan tot hospitaverhuur – wat het doel is van deze wetswijziging – dan zullen meer mensen te maken krijgen met deze regelgeving en ook met de bijbehorende regeldruk. Regeldruk valt uiteen in administratieve lasten en nalevingskosten. De administratieve last betreft de tijd die wordt besteed en de (eventuele) kosten die worden gemaakt omdat voldaan moet worden aan de gestelde landelijke regels omtrent hospitaverhuur.

Het is op voorhand lastig in te schatten in hoeverre hospitaverhuur toe zal nemen als gevolg van deze wetswijziging, omdat er momenteel geen inzicht is in de precieze toename van het aantal hospita(ver)huurders. Als we uitgaan van het eerdere publieksonderzoek, dan kan het aantal verhuurders op basis van de gestelde potentie met 100.000 toenemen. Van deze woonruimten zit circa 37% in de huursector en 63% in de koopsector⁴⁵. Wat betreft het aantal hospitahuurders is in het jaar 2006 een schatting gemaakt van 87.000 huurders. In deze fictieve analyse gaan we uit van dit aantal, waarbij het belangrijk is om te benoemen dat die 87.000 destijds een ruwe schatting betrof die inmiddels ook gedateerd is.

Als gevolg van de voorgestelde wijzigingen is de verwachting dat de potentie voor hospitaverhuur – ca. 100.000 (onzelfstandige) woonruimte – zo veel mogelijk wordt benut. Het toepassen van de nieuwe wettelijke regels omtrent hospitaverhuur – zoals het aanpassen van het contract – wordt gerekend tot de administratieve lasten. De berekening is gebaseerd op het Handboek Meting regeldrukkosten uit 2018. Hieronder staan in de categorie huurders, verhuurders en kredietverstrekkers de verwachte effecten ten aanzien van regeldruk. Tevens wordt de regeldruk in kaart gebracht voor de Belastingdienst vanwege de maatregel met betrekking tot de IAH.

Administratieve lasten hospitahuurders

Regeldruk voor burgers wordt veroorzaakt door de tijd en de bijbehorende kosten die burgers kwijt zijn aan het voldoen aan wettelijke verplichtingen. Het gaat hierbij vooral om tijdsbelasting. Vanwege de merkbaarheid voor burgers wordt nog steeds gewerkt met tijdsbelasting, maar worden bij rapportages de totalen in uren aan regeldruk voor burgers omgerekend in euro's. Het bedrag van de omrekenfactor betreft een netto uurtarief. Burgers moeten immers vanuit hun netto inkomen deze regeldrukactiviteiten 'bekostigen'. Vanwege de enorme diversiteit in inkomens en persoonlijke situaties wordt gebruik gemaakt van een standaardbedrag. De standaard is daarbij bepaald op € 15 (1 uur = € 15). De potentie wordt geschat op 100.000 extra hospitawoonruimten en dus extra huurders. Deze inschatting wordt gebruikt voor de regeldrukberekening. Om zich te informeren over de mogelijkheden en regels rondom hospitaverhuur, het uitzoeken op bijvoorbeeld de website van de Rijksoverheid, het doorlopen van de checklist of het inschakelen van een bemiddelingsbureau en het controleren of de regels in het hospitahuurcontract kloppen, dient de hospitahuurder tijd te investeren. Het tijdsbeslag hiervan wordt geschat op een half uur. Dit resulteert in een administratieve last van circa 100.000 * 30 minuten * € 15 = ca. € 750.000. Voor huidige hospitahuurders geldt dat zij zich enkel hoeven te vergewissen van de wijzigingen als gevolg van dit wetsvoorstel. Het tijdsbeslag hiervan wordt geschat op 5 minuten. Als wordt

⁴⁵ [Publieksonderzoek Hospitaverhuur Choice p. 18](#)

uitgegaan van 87.000 huurders, dan resulteert dit in een stijging van de administratieve last van circa $87.000 * 5 \text{ minuten} * € 15 = \text{ca. } € 108.750$.

Administratieve lasten verhuurders

Verhuurders dienen zich in het hospitahuurcontract te houden aan de gewijzigde landelijke regelgeving voor hospitaverhuur. In deze fictieve situatie wordt er geen rekening gehouden met eventuele gemeentelijke ruimtelijke regels die van invloed zijn op hospitaverhuur, deze gelden namelijk momenteel ook al. Voor nieuwe hospita's geldt dat zij zichzelf moeten vergewissen van de regelgeving rondom hospitaverhuur. Om het bewustzijn rondom hospitaverhuur te vergroten en potentiële hospita's te inspireren en stimuleren is de informatiecampagne 'Jouw huis van grote waarde' ontwikkeld met diverse middelen. Verhuurders kunnen hiervoor de filtertool hospitaverhuur op de website van de Rijksoverheid raadplegen of van de algemene dan wel specifieke brochure van de toolkit hospitaverhuur. Deze middelen worden in de aanloop naar de inwerkingtreding aangepast op de nieuwe situatie. De kennisnemingskosten zijn hierdoor gering. Indien het aantal hospita's toeneemt met 100.000 dan stijgt voor hen de administratieve last. Het tijdsbeslag voor nieuwe verhuurders wordt geschat op 60 minuten. Dit resulteert in een administratieve last van circa $100.000 * 60 \text{ minuten} * € 15 = \text{ca. } € 1.500.000$. Voor huidige hospita's geldt dat zij zich enkel hoeven te vergewissen van de wijzigingen als gevolg van dit wetsvoorstel. Het tijdsbeslag hiervan wordt geschat op 5 minuten. Als wordt uitgegaan van 87.000 huurders, dan resulteert dit in een stijging van de administratieve last van circa $87.000 * 5 \text{ minuten} * € 15 = \text{ca. } € 108.750$.

Bij de verhuurders kan ook nog gekeken worden naar het effect op *hoofdverhuurders*. Dit betreffen woningcorporaties en private verhuurders. De inschatting is dat controle op de dan geldende wet- en regelgeving ongeveer vijf minuten zal bedragen. Het interne uurtarief van administratief personeel dat de berekening maakt en controleert is € 39 per uur. De kosten voor arbeid zijn $(€ 39 * 5/60) = € 3,25$ per keer. Dit geldt overigens niet voor de eigenaar-bewoners of de private hoofdverhuurder met één woning (bij al dan niet verlenen van toestemming) omdat in deze gevallen doorgaans geen sprake zal zijn van administratief personeel. De potentie wordt geschat op ca. 100.000. Als er vanuit wordt gegaan dat dit voor circa 37% huurders betreft en 63% woning-eigenaren, dan zijn er voor de hoofdverhuurders in de huursector ca. $37.000 * (€ 39 * 5/60) = \text{ca. } € 120.250$ aan administratieve lasten verbonden. Voor de hoofdverhuurders in de koopsector betreft dat ca. $63.000 * (€ 39 * 5/60) = \text{ca. } € 204.750$ aan administratieve lasten.

Administratieve lasten huurders en verhuurders i.r.t. huurtoeslag

Indien de huurder van een zelfstandige woonruimte op hetzelfde perceel als de woning van de verhuurder, huurtoeslag wil ontvangen, zal hij daar inspanningen voor moeten plegen. In beginsel bestaat er geen recht op huurtoeslag als de huurder en de verhuurder op hetzelfde adres staan ingeschreven. Indien de huurder van die zelfstandige woonruimte huurtoeslag wil ontvangen zal hij de feitelijke woonsituatie met bewijsstukken aannemelijk moeten maken en aan moeten tonen dat geen sprake is van een gezamenlijk huishouden.

Het tijdsbeslag voor huurder wordt conform het kopje administratieve lasten huurders tevens geschat op een half uur. Dit resulteert in een extra administratieve last van circa $100.000 * 30 \text{ minuten} * € 15 = \text{ca. } € 750.000$.

Voor verhuurders geldt dat conform het kopje administratieve lasten verhuurders het tijdsbeslag wordt geschat op 15 minuten extra. Dit resulteert in een administratieve last van circa $100.000 * 15 \text{ minuten} * € 15 = \text{ca. } € 375.000$. Op dit moment is er in deze situatie geen sprake van huidige (ver)huurders in een dergelijke constructie omdat deze nog niet van kracht is.

Administratieve lasten woningeigenaren en kredietverstrekkers

Naast de effecten hierboven beschreven voor verhuurders, geldt voor woningeigenaren dat zij doorgaans te maken hebben met een kredietverstrekker. Woning-eigenaren hebben toestemming nodig van de kredietverstrekker als zij willen overgaan tot hospitaverhuur. Dat is op dit moment al het geval. Ook na de wetwijziging blijft dit zo, tenzij de kredietverstrekkers generiek toestemming gaan geven voor hospitaverhuur. Indien dit niet zo is, omdat zij bijvoorbeeld nog bepaalde controles willen doen, dan zal de woningeigenaar aan de kredietverstrekker om toestemming vragen. De verwachting is dat meer woningeigenaren toestemming zullen vragen aan hun kredietverstrekker. Zowel omdat de verwachting is dat meer mensen overgaan tot hospitaverhuur als dat de verwachting is dat meer mensen hier toestemming voor vragen (nu zijn er ook mensen die geen toestemming vragen).

Voor kredietverstrekkers geldt dat zij – net als nu – bij een aanvraag voor het toestaan van hospitaverhuur door hun klanten, moeten nagaan of zij dit toestaan. Met de wetwijziging wordt

het risico voor kredietverstrekkers beperkt, waardoor zij makkelijker toestemming kunnen geven. Als kredietverstrekkers bepaalde voorwaarden loslaten, dan vermindert voor hen de administratieve last mogelijk enigszins. Wel is de verwachting dat meer mensen toestemming zullen vragen voor hospitaverhuur, wat macro tot een toename van de regeldruk leidt. Hoe eenvoudiger het is om voor de kredietverstrekker vast te stellen dat er sprake is van hospitaverhuur, hoe lager de regeldrukeffecten. Deze regeldruk geldt alleen in het geval van koopwoningen. De administratieve last wordt geschat op vijftien minuten op basis van de gevraagde gegevens. Indien ca. 63.000 van de potentie van 100.000, koopwoningen betreft, komt de geschatte administratieve last uit op $\text{ca. } 63.000 * (\text{€ } 39 * 15/60) = \text{€ } 614.250,-$.

Belastingdienst

Hospitaverhuur heeft voor de uitvoering van de IAH geen gevolgen. Er komt namelijk een bezwaargrond voor hospita's om bij de hoofdverhuurders aan te voeren. Hierbij rust de bewijslast op de hoofdhuurder (hospita). Hiervoor moet door de hoofdhuurder een inkomensverklaring worden overlegd en in sommige gevallen ook een huurovereenkomst met de hospitahuurder. Dat kan tot bezwaren leiden bij de hospita en tot een klacht leiden. Bij de Belastingdienst kunnen klachten worden ingediend over de IAH. Deze worden behandeld door het klachtenteam van de Centrale Administratieve Processen (CAP). Regelmatig worden er klachten ingediend over privacy schending wat gepaard gaat met het afgeven van de inkomensindicatie. Dat is met name het geval waarbij de aanvraag is gedaan en uit de inkomensindicatie is gebleken dat de IAH niet doorgevoerd mag worden, maar de hoofdverhuurder daarmee reeds (onterecht) inzage heeft gekregen in de financiële situatie van betrokkene. Het overleggen van een huurovereenkomst kan tevens hiertoe worden gerekend. Omdat de Belastingdienst de instantie is die de inkomensindicatie kan afgeven is het voor (ver)huurders niet duidelijk dat de daadwerkelijke oorzaak de voorgenomen wijziging is dat een bezwaargrond voor de IAH regelt voor hospitaverhuur.

Het klachtenteam voorziet een toename van klachten, maar kan op voorhand lastig inschatten hoeveel meer dat oplevert vanwege de gevolgen van de voorgenomen bezwaargrond IAH. Momenteel komen er jaarlijks het eerste half jaar ongeveer 100 klachten binnen. Voor de huursector is de schatting dat de voorgenomen wijzigingen circa 37.000 potentiële woonruimten binnen de huursector zullen opleveren. Binnen deze sector is een scheiding te maken tussen laag-midden en het hoog segment. Het aantal klachten is afhankelijk van factoren als het al dan niet binnen het laagsegment vallen (zonder het inkomen van de hospitahuurder), het al dan niet doorvoeren van de IAH door hoofdverhuurder en het al dan niet ervaren van privacy schending (achteraf).

Aanpassing artikel 7:274 BW

Met deze wijziging worden drie voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurcontract in het geval van verkoop van de woning (artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW) geschrapt. Daarmee neemt de regeldruk af. De overige voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurcontract blijven ongewijzigd.

5. Uitvoering

5.1 Belastingdienst

Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Voor de huidige werking van de IAH verstrekt de Belastingdienst – indien een verhuurder dit opvraagt – een inkomensindicatie waarin wordt aangegeven of er sprake is van een laag, hoog of middeninkomen op basis van het gezamenlijk inkomen van het huishouden van de huurder(s). Hierbij wordt gekeken naar het gezamenlijk inkomen van alle bewoners van de huurwoning. Deze werkwijze verandert niet na de invoering van deze wet en er is dus geen effect op de uitvoering door de Belastingdienst. Wat wel verandert, is dat huurders de mogelijkheid krijgen om bezwaar aan te tekenen bij de hoofdverhuurder indien er sprake is van hospitaverhuur.

Huurtoeslag

Door de nieuwe opzeggingsgronden zullen er mogelijk verhuursituaties ontstaan die er nu (formeel) nog niet zijn. Dit vergt meer handmatige verwerking van aanvragen door Dienst Toeslagen aangezien de feitelijke situatie afwijkt van de gegevens in de basisregistratie persoonsgegevens (BRP) en – als de woningen niet zijn gesplitst – BAG aanduiding (zie uitgebreider de toelichting onder Hoofdstuk 3, Wet op de huurtoeslag). Het toekennen van huurtoeslag aan (hospita)huurders die een onderhuurder in de woning hebben, heeft evenals in de huidige situatie ook gevolgen voor de uitvoering.

Om te voorkomen dat de onderhuurder als medebewoner van de huurder wordt meegeteld, is een handmatige beoordeling van een zakelijke overeenkomst tussen huurder en onderhuurder vereist. De maatregelen in dit wetsvoorstel die ten doel hebben de aantallen hospitaverhuur te vergroten, zorgen voor meerwerk, uiteraard afhankelijk van de aantallen. Deze aantallen zijn echter niet te concretiseren. De verwachting is dat de impact op de huurtoeslag zeer gering is zowel ten aanzien van het budget als de administratieve lasten.

5.2 Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechter voor huurders en verhuurders. De Huurcommissie biedt hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten. De Huurcommissie beoordeelt het geschil aan de hand van wet- en regelgeving. Beide partijen moeten zich houden aan uitspraken van de Huurcommissie.

De Huurcommissie doet geen uitspraak over opzeggingsgronden, waar het grootste deel van dit wetsvoorstel op ziet. De uitzonderingsgrond bij de IAH kan leiden tot geschillen over de hogere huurverhoging voor een zeer beperkt aantal zaken. Zoals toegelicht in paragraaf 2.4 is bekend dat weinig verhuurders de IAH echter doorvoeren, en nog minder in het geval van een hospitahuurconstructie. De introductie van de bezwaargrond kan dus leiden tot extra zaken, als verhuurder en huurder het niet eens worden over de hogere huurverhoging, maar de verwachting is dat dit minimaal zal zijn.

PM: Tijdens de internetconsultatie wordt verkend of een uitvoeringstoets nodig is.

5.3 Raad voor de Rechtspraak

PM: Deze toets loopt tijdens de internetconsultatie.

6. Toezicht en handhaving

Voor handhaving wordt aangesloten bij de gebruikelijke systematiek van het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomsten tussen huurder en verhuurder zijn privaatrechtelijke overeenkomsten. Indien een van de partijen meent dat de overeenkomst wordt geschonden, kan deze partij zich wenden tot de rechter. Bij huurbescherming is sprake van dwingend recht. Indien partijen in de overeenkomst afwijken van hetgeen bij wet is bepaald, is dat deel van de overeenkomst nietig. Dit betekent dat de wet een sterke bescherming biedt aan huurders. Indien een huurder na opzegging weigert de woning te verlaten, is het aan de verhuurder om beëindiging van de overeenkomst en ontruiming van de woonruimte te eisen.

7. Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen voor de Rijksbegroting voorzien als gevolg van dit wetsvoorstel.

8. Advies en consultatie

In aanloop naar de internetconsultatie is gesproken met diverse stakeholders en zijn er twee onderzoeken gedaan. Ook is er in het najaar van 2024 een klankbordbijeenkomst gehouden met relevante stakeholders waarin de wijzigingen zijn besproken. Op basis van alle input is dit voorstel verder vormgegeven. Middels de internetconsultatie kan inzicht gekregen worden of de precieze uitwerking goed werkbaar blijkt in de praktijk.

Nader in te vullen na afrondingen van de consultatiefase.

9. Overgangsrecht en inwerkingtreding

9.1 Inwerkingtreding

Deze wet zal inwerkingtreden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip waarbij rekening wordt gehouden met de systematiek van de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijn.

9.2 Overgangsrecht

Voor de (aanvullende) opzeggingsgronden bij verkoop, executieverkoop en overlijden van de verhuurder is geen overgangsrecht voorzien. Het is wenselijk dat deze wijziging onmiddellijke werking heeft en daarmee dus ook voor bestaande huurcontracten gaat gelden. Dit is eenvoudiger en eenduidiger voor huidige hospita's en kredietverstrekkers. Zo hoeven kredietverstrekkers geen onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwe gevallen en is de kans het grootst dat zij op grote schaal toestemming gaan geven voor hospitaverhuur. Daarnaast kan er een positief effect zijn op huidige huurcontracten. Hospita's die bij het eerder afgesloten huurcontract bijvoorbeeld het voornemen hadden het huurcontract tijdens de proefperiode te beëindigen, overwegen mogelijk – op het moment dat deze opzeggingsgrond geldt – het huurcontract door te laten lopen, omdat het financiële risico bij potentiële verkoop weggenomen is. Om te voorkomen dat deze hospitahuurders niet op de hoogte zijn van de opzeggingsgrond bij verkoop wordt vanuit de rijksoverheid ingezet op informatieverstrekking via de website op rijksoverheid.nl en volkshuisvestingnederland.nl.

Voor de wijzigingen die zien op de introductie van een nieuw tijdelijk huurcontract van maximaal 5 jaar (zie paragraaf 2.2) geldt per definitie dat deze pas in zullen gaan bij nieuwe huurcontracten. Na inwerkingtreding van deze wet kan een verhuurder namelijk pas een tijdelijk huurcontract afsluiten met de voorwaarden die met dit wetsvoorstel worden geïntroduceerd.

Wel wordt voorzien in een overgangsbepaling met betrekking tot het van toepassing worden van de proeftijd op huurovereenkomsten voor bepaalde tijd en de verkorting van de opzegtermijn tijdens de proeftijd (zie paragraaf 2.3 en de artikelsgewijze toelichting bij artikel V).

Ook voor de uitzondering op de IAH is geen overgangsrecht voorzien om de financiële prikkels zo overzichtelijk en gunstig mogelijk te maken, en de huurverhogingsvoorstellen niet onnodig complex te maken. Na ingang van de wet geldt voor alle hospita's dat ze niet *als gevolg* van het inkomen van hun hospitahuurders een hogere huurverhoging kunnen krijgen.⁴⁶ Afweging daarbij is dat de IAH per definitie niet voorspelbaar is, omdat dit afhangt van het inkomen van het huishouden dat is ingeschreven in de verhuurde woning. Hoofdverhuurders kunnen in hun businesscase dus geen rekening houden met eventuele doorvoering van de IAH. Daarnaast gaat het om een zeer beperkt aantal woningen, zoals toegelicht in paragraaf 2.4. Daarmee doet de uitzondering ook geen afbreuk aan mogelijke toekomstige inkomsten.

⁴⁶ Gezien het feit dat de IAH alleen van toepassing is in het lage huursegment, geldt de uitzondering ook alleen voor verhuurders in het lage huursegment.

10. Communicatie

Dit hoofdstuk wordt verder ingevuld naar aanleiding van de internetconsultatie.

B. Artikelsgewijze toelichting

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

Onderdeel A (vervallen artikel 7:232 lid 3)

Naar huidig recht geldt er in het geval van hospitaverhuur een proeftijd voor huurcontracten voor onbepaalde tijd (artikel 7:232 lid 3 BW). Deze proeftijd bedraagt negen maanden. Gedurende de proeftijd kan de verhuurder de huurovereenkomst zonder opgave van redenen opzeggen. Voorgesteld wordt om deze proeftijdregeling te verbreden naar huurovereenkomsten voor bepaalde tijd en om de proeftijdregeling over te hevelen naar een nieuw artikel 7:271b BW (zie artikel I, onderdeel D), dat hierna wordt toegelicht. Het huidige artikel 7:232 lid 3 BW kan hierdoor komen te vervallen.

Onderdeel B (wijziging van artikel 7:252a lid 6 BW); inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Dit onderdeel voert een wijziging door in de regeling over de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Verhuurders mogen huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning (laag segment) een hogere jaarlijkse huurverhoging voorstellen. Afhankelijk van het inkomen is dat een verhoging van maximaal € 50 of € 100 per maand. Naast de woningeigenaar, kan ook de huurder een deel van de huurwoning verhuren (hospitaverhuur). In die situatie wordt de huurder aangeduid als hoofdhuurder en de partij die van hem huurt als hospitahuurder. De hoofdhuurder kan door het inkomen van de hospitahuurder worden geconfronteerd met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Voor de vraag of die huurverhoging mag worden toegepast, wordt namelijk gekeken naar het 'huishoudinkomen'. Hiervoor telt ook het inkomen van de hospitahuurder mee (artikel 252a lid 2, onderdeel b, BW). Om te voorkomen dat hospitaverhuur leidt tot een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor hoofdhuurders waarvoor de hoofdhuurders zonder het inkomen van de hospitahuurder niet in aanmerking zouden zijn gekomen (en daarmee een negatieve prikkel vormt), wordt voorgesteld om artikel 7:252a lid 6, onderdelen b en c, BW aan te passen. Deze aanpassing houdt in dat er geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging plaatsvindt als het huishoudinkomen onder de daarvoor gestelde grens blijft wanneer het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld. Wordt de hoofdhuurder toch geconfronteerd met een voorgenomen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, dan kan hij daartegen bezwaar maken bij zijn verhuurder (de hoofdverhuurder). Dat kan hij doen op de grond dat het huishoudinkomen alleen door de aanwezigheid van de hospitahuurder boven de grens uitkomt dan wel dat de huurverhoging verlaagd moet worden doordat het inkomen zonder dat van de hospitahuurder in de midden categorie valt (maximale huurverhoging € 50) en niet in de hoge categorie (maximale huurverhoging € 100). Het ligt op de weg van de hoofdhuurder om dit te bewijzen.

Onderdeel C (wijziging van artikel 7:271 BW)

Dit wetsvoorstel introduceert een nieuw tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar, specifiek voor hospitaverhuur. De vormgeving van dit contract vertoont gelijkenissen met het reeds bestaande tijdelijke huurcontract van maximaal twee jaar dat kan worden gesloten met bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen (zie het huidige artikel 7:271 lid 2 BW). Omwille van de duidelijkheid, wordt voorgesteld om beide tijdelijke huurcontracten te regelen in een nieuw artikel (zie ook hierna bij de toelichting op Artikel I, onderdeel D, nieuw artikel 7:271a BW). Dit leidt tot een aantal wijzingen van artikel 7:271 BW. Zo komen de leden 2 en 9, door de verplaatsing naar het nieuwe artikel 7:271a BW, te vervallen. Dit gebeurt onder vernummering van de overige leden van artikel 7:271 BW. Vanwege die vernummering moeten in dat artikel ook enkele verwijzingen worden aangepast. Zo wordt in artikel 7:271 lid 6 (nieuw) de verwijzing naar "lid 4 of 6 onder a" vervangen door "lid 3 of lid 5 onder a" en wordt "lid 6 onder b" vervangen door "lid 5 onder b". Ook de verwijzingen in artikel 7:271 lid 7 (nieuw) worden langs deze lijnen aangepast.

De overige voorgestelde wijzigingen van artikel 7:271 BW houden verband met de introductie van de (aanvullende) opzeggingsgronden en afwijkende opzegtermijnen in het geval van hospitaverhuur (zie het voorgestelde 7:271c BW). Artikel 7:271 lid 4 (nieuw) bepaalt dat een opzegging door de verhuurder op andere dan de in artikel 7:274 lid 1 genoemde gronden, nietig is. Vanuit het oogpunt van huurbescherming is het wenselijk dat dit ook gaat gelden voor een opzegging op andere dan de in artikel 7:271c BW genoemde gronden. In artikel 7:271 lid 4 (nieuw) wordt daarom ook een verwijzing opgenomen naar artikel 7:271c BW. Artikel 7:271 lid 6 (nieuw) bepaalt dat een opzegging die op een kortere termijn is gedaan dan die van lid 6, onderdeel b, niettemin geldt als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Verder is in artikel 7:271 lid 7 (nieuw) bepaald dat elk beding nietig is, waarbij in strijd met lid 6, onderdeel b, een kortere opzegtermijn wordt overeengekomen. Deze bepalingen beogen de huurder, kort gezegd, te beschermen tegen te korte opzegtermijnen. Het is de bedoeling dat deze bepalingen ook gaan gelden voor de (afwijkende) opzegtermijnen bij hospitaverhuur. In artikel 7:271 leden 6 en 7 (nieuw) wordt daarom een verwijzing opgenomen naar de artikelen 7:271b lid 2 BW (verkorte opzegtermijn gedurende de eerste maand van de proeftijd) en 7:271c lid 2 BW (opzegtermijn van drie maanden bij opzegging op grond van dat artikel).

Onderdeel D (nieuwe artikelen 7:271a, 7:271b en 7:271c BW)

Het voorgestelde artikel 7:271a BW (tijdelijke huurcontracten voor twee en vijf jaar)

Het voorgestelde artikel 7:271a regelt twee soorten tijdelijke huurcontracten:

- 1) het reeds bestaande tijdelijke huurcontract van maximaal twee jaar met bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen (zie het voorgestelde lid 1, onderdeel a); en
- 2) het nieuwe tijdelijke huurcontract van maximaal vijf jaar, specifiek voor hospitaverhuur (zie het voorgestelde lid 1, onderdeel b).

Er is sprake van een overheveling van artikel 7:271, leden 2 en 9, BW naar het nieuwe artikel 7:271a BW. Omwille van de leesbaarheid, is de bepaling uit het huidige artikel 7:271 lid 2 BW bij deze nieuwe vormgeving in verschillende artikelleden opgenomen.

Het hiervoor onder 2) genoemde contract kan alleen worden gebruikt in het geval van huur van een woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft (hospitaverhuur). Verder geldt nagenoeg dezelfde regeling als voor het hiervoor onder 1) genoemde contract. Dit betekent dat het huurcontract eindigt wanneer de tussen partijen overeengekomen duur is verstreken (artikel 7:228 lid 1 BW), mits de verhuurder heeft voldaan aan zijn aanzeggingsplicht. Indien de verhuurder deze verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst, na het verstrijken van de overeengekomen termijn, voor onbepaalde tijd verlengd (zie het voorgestelde lid 2). Indien na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van de eerstgenoemde huurovereenkomst (zie het voorgestelde lid 3). De huurder kan het tijdelijke contract tussentijds opzeggen (zie het voorgestelde lid 4). Voor beide genoemde tijdelijke huurcontracten, geldt dat deze, in het geval van hospitaverhuur, ook tussentijds kunnen worden opgezegd op de gronden genoemd in artikel 7:271c BW (zie het voorgestelde lid 5). De opzeggingsgronden genoemd in artikel 7:274 lid 1 BW zijn niet van toepassing.

Het voorgestelde artikel 7:271b BW

Lid 1 (proeftijd)

Dit wetsvoorstel breidt de proeftijdregeling voor hospitaverhuur uit naar tijdelijke huurcontracten indien aangegaan door een hospita.

Huurcontracten voor onbepaalde tijd

Voor huurcontracten voor onbepaalde tijd geldt dat het huidige artikel 7:232 lid 3 BW nagenoeg ongewijzigd is overgenomen in het voorgestelde artikel 7:271b lid 1 BW. Aan de opsomming van

artikelen die gedurende de proeftijd niet van toepassing zijn, wordt alleen artikel 271c toegevoegd. Dit houdt verband met de introductie van aanvullende opzeggingsgronden in het geval van hospitaverhuur. Is de proeftijd verstreken, dan kan de huurovereenkomst worden opgezegd op de gronden genoemd in de artikelen 7:274 lid 1 en 7:271c BW.

Huurcontracten als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW

Het voorgestelde lid 1 regelt verder dat ook tijdelijke huurcontracten als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW (contract met minimumduur) gedurende de proeftijd tussentijds kunnen worden opgezegd. Dit is een afwijking van artikel 7:271 lid 1 BW. Is de proeftijd verstreken, dan geldt de regel van artikel 7:271 lid 1 BW onverkort: de huurovereenkomst kan door de verhuurder alleen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. In dat geval kan de huurovereenkomst worden opgezegd op de gronden genoemd in de artikelen 7:274 lid 1 en 7:271c BW.

Tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar met bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen

Het voorgestelde lid 1 regelt tot slot dat ook tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar, als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271a lid 1, onderdeel a, BW gedurende de proeftijd tussentijds kunnen worden opgezegd. Dit is een afwijking van artikel 7:271a lid 2 BW. Is de proeftijd verstreken, dan kunnen deze huurcontracten door de verhuurder alleen tussentijds worden opgezegd op de gronden genoemd in het voorgestelde artikel 7:271c BW (zie het voorgestelde artikel 7:271a lid 5 BW).

Huurcontracten hospitaverhuur van maximaal vijf jaar

Het voorgestelde lid 1 regelt tot slot dat ook tijdelijke huurcontracten van maximaal vijf jaar, als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271a lid 1, onderdeel b, BW gedurende de proeftijd tussentijds kunnen worden opgezegd. Dit is een afwijking van artikel 7:271a lid 2 BW. Is de proeftijd verstreken, dan kunnen deze huurcontracten door de verhuurder alleen tussentijds worden opgezegd op de gronden genoemd in het voorgestelde artikel 7:271c BW (zie het voorgestelde artikel 7:271a lid 5 BW).

Lid 2 (verkorte opzegtermijn gedurende de eerste maand van de proeftijd)

Het voorgestelde artikel 7:271b lid 2 bevat een verkorte opzegtermijn voor de verhuurder gedurende de eerste maand van de proeftijd. De verhuurder dient in dat geval een opzegtermijn van minimaal een maand in acht te nemen. Dit betreft een afwijking van de opzegtermijn van minimaal drie maanden (zie het huidige artikel 7:271 lid 6, onderdeel b, BW).

Het voorgestelde artikel 7:271c BW (introductie bijzondere opzeggingsregeling hospitaverhuur)

Het voorgestelde artikel 7:271c BW introduceert een bijzondere regeling voor opzegging van de huurovereenkomst in het geval van hospitaverhuur. Het voorgestelde lid 1 bevat drie opzeggingsgronden (onderdelen a-c). Deze gronden vormen voor huurcontracten voor onbepaalde tijd en huurcontracten als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW een aanvulling op de bestaande opzeggingsgronden genoemd in het huidige artikel 7:274 lid 1 BW. Voor tijdelijke huurcontracten als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271a lid 1, onderdelen a en b, BW geldt dat deze *alleen* tussentijds kunnen worden opgezegd op de gronden genoemd in artikel 7:271c BW (zie het voorgestelde artikel 7:271a lid 5 BW).

Lid 1

Onderdeel a (opzegging bij verkoop van de woning)

Het voorgestelde lid 1, onderdeel a, regelt dat de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen in het geval van verkoop van de woning. In overeenstemming met de terminologie van artikel 7:274 lid 1, onderdeel c, BW wordt dit aangeduid met "de woning vervreemdt". Een voorwaarde voor opzegging op deze grond is dat de verhuurder het oogmerk heeft om elders zijn hoofdverblijf te hebben. Met andere woorden: de verhuurder moet daadwerkelijk van plan zijn om te verhuizen.

Onderdeel b (opzegging na executieverkoop)

Het voorgestelde lid 1, onderdeel b, bevat een regeling voor het geval de woning executoriaal wordt verkocht als bedoeld in artikel 3:268 BW. Dit kan een openbare verkoop zijn ten overstaan van een bevoegde notaris (artikel 3:268 lid 1 BW) of een onderhandse verkoop (artikel 3:268 lid 2 BW). Degene die na een executoriale verkoop de eigendom van de woning verkrijgt, wordt automatisch de nieuwe verhuurder (zie artikel 7:226 BW). Lid 1, onderdeel b regelt dat die nieuwe verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen. Hij heeft hier een maand de tijd voor, te rekenen vanaf de dag van de eigendomsoverdracht. Daarna is opzegging op deze grond niet meer mogelijk.

Onderdeel c (opzegging na overlijden hospita)

Het voorgestelde lid 1, onderdeel c, maakt opzegging van de huurovereenkomst mogelijk na het overlijden van de hospita. Dit betreft een afwijking van de regel in artikel 7:229 lid 1 BW dat de dood van de verhuurder de huur niet doet eindigen. Normaal gesproken zetten de erfgenamen de huurovereenkomst voort. Zij kunnen deze uitsluitend opzeggen op de gronden genoemd in artikel 7:274 lid 1 BW. Het voorgestelde lid 1, onderdeel c bepaalt dat de erfgenamen van de hospita de huurovereenkomst kunnen opzeggen. Hier hebben zij acht maanden de tijd voor, te rekenen vanaf de dag van het overlijden. Deze termijn sluit aan bij de termijn voor de aangifte erfbelasting. Is deze termijn verstreken, dan is opzegging op deze grond niet meer mogelijk. Tot slot is in het voorgestelde lid 1, onderdeel c, verduidelijkt dat indien de nalatenschap ingevolge artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld (de zogenoemde wettelijke verdeling), de bevoegdheid tot opzegging van de erfgenamen toekomt aan zijn echtgenoot of geregistreerd partner.

Lid 2 (opzegtermijn bij opzegging op de gronden genoemd in lid 1)

Het voorgestelde lid 2 bepaalt dat bij opzegging op de gronden genoemd in lid 1 een opzegtermijn geldt van minimaal drie maanden. In afwijking van artikel 7:271 lid 5, onderdeel b, BW (nieuw), wordt deze termijn dus niet met één maand verlengd voor elk jaar dat de huurder krachtens overeenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad (tot ten hoogste zes maanden). Verder bepaalt het voorgestelde lid 2 dat deze opzegtermijn in het geval van opzegging op de grond in lid 1, onderdeel a (verkoop van de woning), niet eerder aanvangt dan met ingang van de dag na het eindigen van de in artikel 7:2 lid 2 BW bedoelde termijn. Deze termijn staat bekend als de wettelijke bedenktijd na het kopen van een woning.

Lid 3 (artikelen 7:272, 273 en 277 BW niet van toepassing)

Het voorgestelde lid 3 verklaart de artikelen 7:272, 7:273 en 7:277 BW buiten toepassing in het geval van opzegging op de gronden genoemd in lid 1. Dit betekent dat een opgezegde huurovereenkomst in dat geval zonder rechterlijke tussenkomst eindigt, óók als de huurder niet schriftelijk akkoord gaat met de opzegging. Weigert de huurder vervolgens om de woning te verlaten, dan kan de verhuurder door tussenkomst van de rechter een ontruiming van de woning bewerkstelligen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat artikel 7:271 lid 3 (nieuw) onverminderd van kracht is. Dit betekent dat ook een opzegging op de gronden genoemd in lid 1 moet geschieden bij exploit of aangetekende brief.

Lid 4 (leden 1-3 van overeenkomstige toepassing op bepaalde zelfstandige woningen)

Het voorgestelde lid 4 verklaart de bijzondere opzeggingsregeling voor hospitaverhuur, zoals opgenomen in de leden 1 t/m 3, van overeenkomstige toepassing op de huur van een zelfstandige woning die is gelegen op hetzelfde kadastrale perceel en adres. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Onderdeel E (wijziging van artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW en vervallen lid 7)

Zoals in het algemeen deel van deze memorie van toelichting is toegelicht, wordt voorgesteld om drie voorwaarden voor het kunnen toepassen van de opzeggingsgrond van artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW te schrappen. Het betreft de voorwaarden in het huidige artikel 7:274 lid 7 BW dat a) de verhuurder niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze opzeggingsgrond, b) de

verhuurder niet eerder dan drie maanden voor de datum waartegen de huurovereenkomst wordt opgezegd een huwelijk of geregistreerd partnerschap is aangegaan met de persoon met wie hij een gezamenlijke huishouding voert en c) sinds de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet meer dan twee jaren zijn verstreken. Om redenen van wetseconomie wordt voorgesteld de nog resterende voorwaarde in het huidige artikel 7:274 lid 7 (zie onderdeel d) te integreren in de tekst van artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW. Dit gebeurt door toevoeging van de zinsnede "en uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van verkoop". Als gevolg van deze overheveling kan artikel 7:274 lid 7 BW komen te vervallen.

Artikel II

Zoals in paragraaf 2.6 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is toegelicht, is het voor gemeenten lastig om een vervolg te geven aan meldingen met betrekking tot de toepassing van de opzeggingsgrond in artikel 7:274 lid 1, onderdeel h, BW. Als gevolg van het voorgestelde schrappen van drie specifieke voorwaarden voor de toepassing van die opzeggingsgrond, heeft een melding bij het meldpunt, bedoeld in de Wet goed verhuurderschap, geen duidelijke meerwaarde meer. Om die reden wordt voorgesteld om de meldverplichting in artikel 2 lid 6 van de Wet goed verhuurderschap te schrappen.

Artikelen III, IV, VI en VII

Het reeds bestaande tijdelijke huurcontract van maximaal twee jaar met bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen is thans geregeld in artikel 7:271 leden 2 en 9 BW. Met dit wetsvoorstel wordt deze regeling overgeheveld naar het nieuwe artikel 7:271a BW (zie artikel I, onderdeel D). Als gevolg daarvan komen de leden 2 en 9 van artikel 7:271 BW te vervallen, onder vernummering van de overige leden van artikel 7:271 BW (zie Artikel I, onderdeel C). Vanwege deze overheveling en vernummering dienen ook in enkele andere wetten verwijzingen te worden aangepast. Dit betreft een aanpassing van de verwijzingen in artikel 305 lid 1 van de Faillissementswet (zie Artikel III), artikel 15 lid 1 en 16 leden 7 en 9 van de Leegstandwet (zie Artikel IV), artikel 28 van de Successiewet 1956 (zie Artikel V) en artikel 5.20 lid 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (zie Artikel VI).

Artikel V

het voorgestelde artikel 208hb Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek

eerste lid

Het voorgestelde artikel 7:271b BW bevat de regeling van de proeftijd in geval van verhuur door een hospita. De bepaling komt grotendeels overeen met het bestaande artikel 7:232 lid 3 BW dat hierdoor wordt vervangen.

Nieuw is dat de proeftijd ook gaat gelden voor tijdelijke hospitahuurcontracten. De in het bestaande artikel 7:232 lid 3 BW geregelde proeftijd voor hospitahuurcontracten geldt niet voor deze typen huurcontracten. Het is niet wenselijk dat huurders die voor inwerkingtreding van het voorgestelde artikel 7:271b BW een tijdelijk hospitahuurcontract hebben gesloten, te maken krijgen met een proeftijd die nog niet gold toen ze het huurcontract sloten. Om die reden bepaalt het voorgestelde artikel 208hb van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek dat het voorgestelde artikel 7:271b BW niet van toepassing is op tijdelijke hospitahuurcontracten die zijn gesloten voor de inwerkingtredingsdatum van artikel 7:271b BW.

Het voorgestelde artikel 7:271b BW heeft ook betrekking op hospitahuurcontracten voor onbepaalde tijd. Op die contracten is het geldende artikel 7:232 lid 3 BW van toepassing en daarom ligt het voor de hand ook het voorgestelde artikel 7:271b lid 1 BW – dat in de plaats treedt van artikel 7:232 lid 3 BW – direct van toepassing te laten zijn op reeds gesloten hospitahuurcontracten voor onbepaalde tijd. (Zie ook de toelichting bij het voorgestelde artikel 208hb lid 2 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.)

Het voorgestelde artikel 7:271b BW heeft eveneens betrekking op hospitahuurcontracten voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal vijf jaar als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271a lid 1, onderdeel b, BW. Onder de bestaande regels is een dergelijk hospitahuurcontract voor bepaalde tijd niet mogelijk, dergelijke hospitahuurcontracten kunnen pas worden gesloten na inwerkingtreding van het voorgestelde artikel 7:271a BW. Aangezien in het wetsvoorstel is voorzien in gelijktijdige inwerkingtreding van de voorgestelde artikelen 7:271a en 7:271b BW is een overgangsbepaling ten aanzien van artikel 7:271b BW niet noodzakelijk.

tweede lid

Nieuw in het voorgestelde artikel 7:271b BW ten opzichte van artikel 7:232 lid 3 BW is dat in de eerste maand van de proeftijd een verkorte opzegtermijn geldt van ten minste één maand, in tegenstelling tot de overigens geldende opzegtermijn van ten minste drie maanden. Het is niet wenselijk dat huurders die voor inwerkingtreding van het voorgestelde artikel 7:271b lid 2 BW een hospitahuurcontract voor onbepaalde tijd hebben gesloten, te maken krijgen met een verkorte opzegtermijn gedurende de eerste maand van de proeftijd die nog niet gold toen ze het huurcontract sloten. Om die reden bepaalt het voorgestelde artikel 208hb lid 2 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek dat het voorgestelde artikel 7:271b lid 2 BW niet van toepassing is op hospitahuurcontracten voor onbepaalde tijd die zijn gesloten voor de inwerkingtredingsdatum van artikel 7:271b BW.

Artikel VII

Het huidige artikel 7:271 lid 2 BW bevat de grondslag voor het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst. Met dit wetsvoorstel wordt deze bepaling overgeheveld naar het nieuwe artikel 7:271a lid 1, onderdeel a, BW (zie artikel I, onderdelen C en D). Het voorgestelde artikel VII regelt daarom dat het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst wordt omgehangen. Dat betekent dat de grondslag voor dit besluit na inwerkingtreding van deze wet is gelegen in artikel 7:271a lid 1, onderdeel a, BW.

Artikel VIII

Dit artikel bepaalt dat de wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Bij het bepalen van de inwerkingtredingsdatum zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijn.

Deze memorie van toelichting wordt ondertekend mede namens de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,