

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Instructie voor gebruik:

Dit is het formulier voor de beantwoording van de Beleidskompasvragen ten behoeve van internetconsultatie. Per 29 maart 2023 worden bij nieuwe internetconsultaties de antwoorden op de vragen van het Beleidskompas gepubliceerd. Let op dat dit formulier op enkele punten afwijkt van het reguliere Beleidskompasformulier, aangezien dit formulier terugblijkt op de stappen voorafgaand aan de consultatie.

Alle tekstvakken in het formulier dienen te worden ingevuld en vragen mogen niet worden verwijderd. Indien het voorstel een technische wijziging betreft of om een andere reden beleidsarm is, kan bij de vragen die niet van toepassing zijn worden volstaan met het invullen van "n.v.t."

Verwijder de cursief gedrukte tekst na beantwoording van de vragen.

Titel:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Wetsvoorstel wijziging hospitaverhuur

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

(Potentiële) verhuurders van een kamer/woonruimte in de woning waar de verhuurder zelf ook woont (hospitaverhuurders).

(Potentiële) verhuurders van een zelfstandige woonruimte op hetzelfde kadastrale perceel én adres waar de verhuurder zelf ook woont i.v.m. opzeggronden.

(Potentiële) huurders van een kamer/woonruimte in de woning waar de verhuurder zelf ook woont (hospitahuurders).

Organisaties die een rol spelen in het bemiddelen bij hospitaverhuur (bemiddelaars).

Organisaties die de belangen van huurders behartigen huurders en vertegenwoordigers van woningcorporaties en private verhuurders.

Kredietverstrekkers die een hypotheek verstrekken aan woningeigenaren die willen overgaan tot hospitaverhuur. Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is ook betrokken in geval van een NHG-hypotheek. Daarnaast kunnen kredietadviseurs betrokken zijn.

Gemeenten vanwege de lokale regelgeving, zij kunnen aanvullende regels stellen m.b.t. hospitaverhuur.

Partijen betrokken bij het verkoopproces (makelaars, taxateurs, notaris).

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Er is een onderscheid te maken in huidige (ervaren) huurders en potentiële huurders. De potentiële huurders hebben minder kennis over de regels bij hospitaverhuur.

Er is een onderscheid te maken in huidige (ervaren) verhuurders en potentiële verhuurders. De potentiële verhuurders hebben minder kennis over wat toegestaan is bij hospitaverhuur.

Organisaties (bemiddelaars) die een rol spelen in het bemiddelen bij hospitaverhuur beschikken over kennis en ervaring met het vraagstuk.

Organisaties die de belangen van huurders behartigen huurders en vertegenwoordigers van woningcorporaties en private verhuurders beschikken over relevante kennis en ervaring met het vraagstuk.

Kredietverstrekkers die een hypotheek verstrekken aan woningeigenaren die willen overgaan tot hospitaverhuur beschikken over algemene kennis met betrekking tot hospitaverhuur. Dit geldt ook voor NHG.

Gemeenten beschikken over relevante kennis en ervaring met het vraagstuk.

Vanuit het Rijk wordt ingezet op communicatie om meer duidelijkheid te verschaffen over de wet- en regelgeving en voorwaarden omtrent hospitaverhuur aan gemeenten, bemiddelaars, potentiële verhuurders en huurders. In augustus 2024 is daarom een informatiecampagne 'Word hospita! Jouw huis van grote waarde' gestart.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

In het beleidstraject zijn gesprekken gevoerd met maatschappelijke partijen die betrokken zijn bij hospitaverhuur, zoals bemiddelaars, gemeenten (VNG), kredietverstrekkers, belangenbehartigers van huurders, vertegenwoordigers van woningcorporaties en private verhuurders. Tevens heeft er in oktober 2024 een gezamenlijk vervolgoverleg met stakeholders plaatsgevonden om de voorgestelde wijzigingen op hoofdlijnen te bespreken.

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 in deze tijd. Het eerste onderzoek betreft een *Publieksonderzoek hospitaverhuur* (februari 2024) naar drijfveren en belemmeringen voor potentiële hospitaverhuurders. In navolging daarop is een tweede verdiepend onderzoek, *Peiling hospitaverhuur* (november 2024), uitgevoerd onder huidige hospitaverhuurders, huidige hospitaverhuurders en potentiële hospitaverhuurders.

1. Wat is het probleem?

a) Wat is het probleem?

De huidige krapte op de woningmarkt kan leiden tot knellende situaties. Om het woningtekort terug te dringen moet er meer gebouwd worden, maar ook ingezet worden op het beter benutten van de bestaande voorraad. Er zijn maatregelen ingezet om meer woningen te realiseren, maar dat is op korte termijn niet genoeg. Hospitaverhuur is een belangrijke manier om de bestaande voorraad 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.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Decennialang was het gebruikelijk dat mensen kamers in hun eigen woning aan anderen verhuurden die op zoek waren naar een plek om te wonen. Gezien de voorgeschiedenis van hospitaverhuur en de huidige krapte op de woningmarkt is onderzoek gedaan naar de potentie van hospitaverhuur in de huidige tijd. Uitgaande van de mensen die tevens een geschikte ruimte hiervoor hebben, komt het potentieel van hospitaverhuur op circa 100.000 extra woonruimten. Dit aantal komt dan bovenop de huidige hospitaverhuurders. 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.

Hospitaverhuur is mogelijk in koopwoningen, corporatiewoningen en private huurwoningen (bijv. van institutionele beleggers en particuliere verhuurders), maar per sector dienen zich andere uitdagingen en belemmeringen aan. Uit een rondgang langs maatschappelijk betrokkenen, zoals brancheorganisaties, bleek het huurrecht op verschillende punten een belemmering om de potentie van hospitaverhuur volledig te benutten.

- Koopwoningen: kredietverstrekkers geven vaak geen toestemming voor hospitaverhuur van de woning als gevolg van het financiële risico bij (executie)verkoop en overlijden, als er geen wettelijke basis is om het huurcontract met de hospitahuurder te ontbinden. Ook NHG geeft hier geen toestemming voor.
- Huur- en koopwoningen: (potentiële) hospitaverhuurders zijn terughoudend om voor onbepaalde tijd een hospitahuurder in huis te nemen en zouden geholpen zijn met de introductie van een tijdelijk huurcontract. Ook de opzegtermijn van 3 maanden bij aanvang van het hospitahuurcontract kan belemmerend werken voor verhuurders.
- Huurwoningen: potentiële hospitaverhuurders in een huurwoning in het laagsegment (sociale huurwoningen) 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 (IAH).

In dat kader is de Tweede Kamer bij brief van 14 juni 2024 geïnformeerd over de voortgang van hospitaverhuur en welke beoogde wetswijzigingen nodig zijn om de potentie van hospitaverhuur volledig te benutten. Daartoe wordt een aantal aanpassingen in het huurrecht voorgesteld ter vereenvoudiging en stimulans, waarbij rekening wordt gehouden met het faciliteren van potentiële verhuurders en de bescherming van huurders. In het regeerprogramma is dit voornemen ook opgenomen alsook in de kamerbrief 'Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals' van 18 oktober 2024.¹

Zonder wetswijziging blijven belemmeringen voor verhuurders bestaan en zal het aanbod van hospitaverhuur naar verwachting maar beperkt kunnen groeien en zal de duur van hospitaverhuur beperkt blijven.

¹ [Brief - Beter benutten bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving](#)

2. Wat is het beoogde doel?

Het Burgerlijk Wetboek (BW) wordt gewijzigd. Het doel van dit wetsvoorstel is het stimuleren van hospitaverhuur om de bestaande gebouwen beter te benutten. Hospitaverhuur kan zowel in de koop- als de huursector. Daartoe wordt een aantal aanpassingen in het huurrecht voorgesteld ter vereenvoudiging en stimulans, waarbij rekening wordt gehouden met het faciliteren van potentiële verhuurders en de bescherming van huurders. Met dit wetsvoorstel worden vijf wijzigingen geïntroduceerd:

1. Het wordt in de koopsector mogelijk gemaakt dat een hospitaverhuurder een huurcontract beëindigt als de eigenaar-bewoner en tevens verhuurder de woning verkoopt, moet verkopen (executieverkoop) of overlijdt.

Deze specifieke opzeggingsgronden zullen ook gelden 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.

2. Er wordt een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar specifiek voor hospitaverhuur geïntroduceerd en een uitbreiding van de bestaande proeftijd voor hospitaverhuur naar tijdelijke huurovereenkomsten.

3. De opzegtermijn na aanvang van het huurcontract wordt verkort naar één maand. Daarmee wordt afgeweken van de gebruikelijke opzegtermijn voor verhuurders van minimaal 3 maanden.

4. Er wordt een uitzondering gemaakt op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, waarbij het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld in het bepalen van de huurverhoging.

5. Aanvullend op de genoemde wijzigingen met betrekking tot hospitaverhuur wordt voorgesteld drie voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurcontract met het oog op het verkopen van een tweede woning als particulier geschrapt; de zogenoemde proefhokkersregeling die met de Wet vaste huurcontracten is geïntroduceerd.

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Het stimuleren van hospitaverhuur om de bestaande gebouwen beter te benutten kan enkel optimaal worden gerealiseerd door de wetgeving hierop aan te passen. De bestaande ruimte die wet- en regelgeving omtrent hospitaverhuur geeft, biedt momenteel onvoldoende soelaas.

Om een oplossing te bieden voor de belemmeringen in praktijk bij hospitaverhuur wordt een wijziging in het stelsel van hospitaverhuur voorgesteld. Door de wetgeving aan te passen kunnen de volgende onderdelen worden gerealiseerd;

- Kredietverstrekkers geven aan dat de mogelijkheid van beëindiging van het hospitahuurcontract voor hen cruciaal is om hospitaverhuur op grote schaal toe te staan. De opzeggingsgronden (1) (executie)verkoop en (2) het overlijden van de hospitaverhuurder maakt het voor kredietverstrekkers mogelijk om hospitaverhuur veel vaker toe te staan. Deze opzeggingsgronden worden mogelijk gemaakt wanneer er sprake is van hospitaverhuur, en wanneer er sprake is van een huurcontract voor een zelfstandige woning op hetzelfde kadastrale perceel én adres als die van de eigenaar-bewoner. Reden hiervoor is dat kredietverstrekkers aangeven dat zij een risico zien in situaties waarin onduidelijk is of het gaat om een onzelfstandige of zelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld tuinhuisjes). Dit betreft overigens het oprekken van de opzeggronden, de definitie van hospitaverhuur blijft overeind.
- De huurcontracten voor bepaalde en onbepaalde tijd worden beter toegesneden op de wensen en ontwikkelingen in de huidige praktijk en geven een stimulans aan hospitaverhuur. De introductie van tijdelijke huurcontracten met een duur van maximaal 5 jaar levert hierbij een belangrijke bijdrage.
- De verkorting van de opzegtermijn van één maand, in plaats van minimaal 3 maanden, bij aanvang van het huurcontract is bedoeld om de drempel te verlagen om een kamer in de eigen woning te verhuren. Dit moet het risico op een onleefbare situaties minimaliseren en potentiële hospitaverhuurders meer comfort geven. Bij een mismatch of een eventuele onhoudbare situatie kan het contract snel beëindigd worden.
- Er wordt een uitzondering gemaakt op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH, huursector), waarbij het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld in het bepalen van de huurverhoging. De verhuurders behouden in principe de mogelijkheid om de IAH door te voeren, omdat het kan zijn dat de hospitaverhuurder zelf een inkomen heeft die de hogere (gedeeltelijke) huurverhoging zou rechtvaardigen. Daarbij wordt een bezwaargrond opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid aan hospitaverhuurders om aan te tonen dat het verzamelinkomen op het adres hoger is dan de inkomensgrens *als gevolg van* de hospitahuurconstructie en daarmee uitgezonderd dienen te worden (in het laagsegment). Hiermee worden de (financiële) prikkels waar mogelijk zo gunstig en overzichtelijk mogelijk gemaakt voor potentiële verhuurders.
- Aanvullend op de wijzigingen met betrekking tot hospitaverhuur wordt voorgesteld om de volgende drie voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurcontract met het oog op het verkopen van een woning geschrapt. Het betreft: (1) De voorwaarde dat de verhuurder drie maanden voor het beëindigen van de huur een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan; (2) De voorwaarde dat de verhuurder niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid om de huur te beëindigen; (3) De voorwaarde dat er maximaal twee jaar is verstreken sinds het afsluiten van het huurcontract.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

De beoogde wijzigingen hebben gevolgen voor meerdere partijen, namelijk voor (potentiële) huurders, verhuurders, kredietverstrekkers en de rechterlijke macht.

(potentiële) huurders:

Hospitaverhuur wordt met deze wetswijziging gestimuleerd, waardoor er naar verwachting meer woonruimte beschikbaar komt voor de vele woningzoekenden.

Als gevolg van deze wetswijziging wordt het in de koopsector mogelijk om het huurcontract tussentijds op te zeggen bij (executie)verkoop of overlijden van de verhuurder. Ook wordt er een mogelijkheid voor een tijdelijk contract geïntroduceerd van maximaal vijf jaar en een uitbreiding van de bestaande proeftijd voor hospitaverhuur naar tijdelijke huurovereenkomsten. Dit brengt voor huurders onzekerheid met zich mee en vraagt om 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. Het verkorten van de opzegtermijn bij aanvang van een huurcontract zorgt ook voor extra onzekerheid voor huurders. Deze onzekerheden worden gerechtvaardigd vanwege het doel om meer (tijdelijke) woonruimte te creëren voor deze doelgroep.

(potentiële) verhuurders en kredietverstrekkers:

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. Woningeigenaren en kredietverstrekkers lopen door de maatregelen veel minder risico bij verkoop, wat voor hen een belangrijke drempel voor hospitaverhuur wegneemt.

Op basis van onderzoek wordt geschat dat er een potentie is van hospitaverhuur van circa 100.000 extra woonruimten. De verwachting is dat met de maatregelen in het wetsvoorstel hospitaverhuur vaker voor zal komen en ook voor een langere periode, zodat de potentie ook benut kan worden.

De rechterlijke macht

De nieuwe opzeggingsgronden kunnen gevolgen hebben voor de werklast van de rechterlijke macht. In dat kader wordt tegelijkertijd met de internetconsultatie formeel om advies gevraagd aan de Raad voor de Rechtspraak.

Overige wijziging (aanpassing 7:274 BW):

Dit wetsvoorstel bevat diverse wijzigingen met betrekking tot hospitaverhuur. Aanvullend wordt voorgesteld om drie voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurcontract met het oog op het verkopen van een woning geschrapt, omdat deze eisen en regelgeving (inmiddels) overbodig is. Deze drie voorwaarden zijn bij hoofdstuk 3 toegelicht.

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

5. Wat is de voorkeursoptie?

De voorkeursoptie is het Burgerlijk Wetboek te wijzigen in het kader van hospitaverhuur. Het stimuleren van hospitaverhuur om de bestaande gebouwen beter te benutten kan enkel optimaal worden gerealiseerd door de wetgeving hierop aan te passen. De voorgestelde interventies zijn noodzakelijk om op korte termijn te profiteren van (tijdelijke) woonruimte voor woningzoekenden. Het stimuleren van deze woonvorm dient in de context te worden gezien van alle andere overheidsmaatregelen welke verband houden met de hedendaagse krapte op de woningmarkt.