

Vraag 1)

Dat het wetsvoorstel beëindiging van het huurcontract door verkoop/overlijden mogelijk maakt, is een grote en noodzakelijke verbetering. Toch zal er nog een andere mogelijkheid aan het wetsvoorstel moeten worden toegevoegd om echt substantiële aantallen potentiële hospitaverhuurders over de streep te trekken, namelijk dat hospitaverhuurders altijd de mogelijkheid krijgen om eenzijdig zonder tussenkomst van de rechter een huurcontract voor onbepaalde tijd op te zeggen, met na de proefperiode een opzegtermijn van drie maanden en niet langer.

Terecht heeft de Woonbond in de media laten weten dat verhuur van (sociaal beschermde) woonruimte eigenlijk ongeschikt is om over te laten aan particuliere woningeigenaren. De verhuur van dit soort woonruimte kun je inderdaad veel beter overlaten aan woningcorporaties en wellicht pensioenfondsen. Een huurbescherming met contracten voor onbepaalde tijd is daar voor dat type verhuur inderdaad zeer gewenst en uitstekend op z'n plaats. We zitten echter in een wooncrisis en dat maakt particuliere (sociale) verhuur en ook hospitaverhuur vooralsnog een onmisbaar aanvullend segment in de huursector. Voor hospitahuurders is het ongetwijfeld fijn om zekerheid te hebben over het huurcontract, maar als bewoner van je eigen woning met een huurder in zowel je privésfeer als je kostbaarste eigendom, wil je zelf natuurlijk óók zekerheid. Je wilt de zekerheid dat je altijd afscheid kunt nemen van een huurder, zonder een uitermate kostbare, en wellicht complexe en langdurige, maar vooral ook onzekere juridische procedure te moeten voeren tegen een huurder die ook nog eens bij jou in je eigen huis woont. De directie/bestuurders van de Woonbond (hierna kortweg genoemd: 'de Woonbond') lijken het recht op ongestoord eigendom, vastgelegd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, niet te willen erkennen. Ook wil je als eigenaar/bewoner dat wanneer je komt te overlijden, je erfgenamen zonder tussenkomst van de rechter het huurcontract kunnen ontbinden. In dat laatste voorziet het wetsvoorstel gelukkig, maar helaas dus nog niet in het zonder tussenkomst van de rechter kunnen opzeggen van het huurcontract voor onbepaalde tijd.

De Woonbond schermt in zijn reactie op dit wetsvoorstel, ook op zijn eigen website, met onaantastbaarheid van de huurbescherming, maar handelt daarmee helaas niet in het belang van mensen die dringend op zoek zijn naar woonruimte bij iemand anders in huis. Deze woonruimtezoekers hebben namelijk erg weinig aan een nieuwe wet die grote aantallen potentiële hospitaverhuurders nog steeds niet over de streep gaat trekken. Als de huidige wet met dus de belangenafweging door de rechter volstond, zoals de Woonbond beweert maar niet weet

hard te maken, waren allang veel meer eigenaren/bewoners hospitaverhuurder geworden. De op dit punt veel te vergaande huurbescherming staat dus juist het vrijkomen van heel veel woonruimte bij eigenaren/bewoners in huis in de weg. Wat heb je als urgent woonruimtezoekende aan de zekerheid van een hospitahuurcontract met vergaande huurbescherming als jou dat contract überhaupt niet eens wordt aangeboden omdat eigenaren/bewoners terecht terugschrikken voor zo'n contract?

Dat de Woonbond het overlijden van de woningeigenaar ook geen grond wil laten zijn voor ontbinding van een hospitahuurcontract, is nogal bizar. Reguliere particuliere verhuurders dumpen tegenwoordig in grote aantallen hun panden omdat verhuur in veel gevallen niet meer loont. Er zijn zelfs gevallen waarin particuliere verhuurders per jaar meer aan belasting (Box3) moeten betalen, dan ze aan huur ontvangen. Verhuren kost in zo'n geval meer geld dan het oplevert, wat op zichzelf al bizar is. Hoeveel zou een woning met een zeer laag of dus misschien zelfs negatief rendement nog waard zijn voor je erfgenamen? Waarom zou je als eigenaar/bewoner je woning zo aan je erfgenamen willen nalaten? De Woonbond denkt kennelijk dat je als eigenaar/bewoner dit enorme financiële nadeel voor je nabestaanden en/of de in je testament aangewezen goede doelen gewoon maar even moet accepteren als je woonruimte in je huis wilt verhuren volgens hun absolute voorwaarde van een zo goed als onopzegbaar contract voor onbepaalde tijd. Overigens wekt een zo goed als onopzegbaar contract voor onbepaalde tijd daarnaast ook verkeerde, want onrealistische verwachtingen bij de hospitahuurder, die daar zijn leven op in kan gaan richten, met alle problemen van dien. Het overgrote deel van de potentiële hospitahuurders begrijpt waarschijnlijk veel beter dan de Woonbond dat een 'contract voor het leven' bij iemand anders in huis onacceptabel is voor de eigenaar van die betreffende woning. Waar is de stem van deze groep belanghebbende urgent woonruimtezoekenden? Wie komt er wél op voor hun belangen?

De bestaande proefperiode van negen maanden, maar ook de voorgestelde inkorting van de opzegtermijn binnen die negen maanden (van drie maanden naar één maand) en de voorgestelde nieuwe contractmogelijkheid van maximaal vijf jaar, tonen al aan dat hospitaverhuur iets heel anders is dan overige, reguliere verhuur. Maatwerk voor hospitaverhuur is dus noodzakelijk. Zo cruciaal als vaste contracten en de bescherming daarvan bij reguliere verhuur van woningen door woningcorporaties zijn, zo volslagen onrealistisch is het om de acceptatie van deze huurbescherming ook van hospitaverhuurders te verwachten. Het is niet uit te leggen dat je als hospitaverhuurder moeilijker afscheid van je huurder kunt nemen dan een gehuwde van zijn of haar huwelijkspartner zou kunnen nemen wanneer de relatie strandt.

Vraag 4)

Hospitaverhuur zou op twee manieren moeten kunnen: 1) sowieso met een contract voor onbepaalde tijd (met een maand opzegtermijn in de proeftijd van de eerste negen maanden) dat altijd zonder tussenkomst van de rechter opzegbaar is door de verhuurder (of erfgenaam) met een opzegtermijn van drie maanden, of: 2) eventueel ook met opeenvolgende, onbeperkt verlengbare (niet tussentijds opzegbare) jaarcontracten, beginnend met een proefperiode van negen maanden met een maand opzegtermijn in het aanvangscontract. Bestaande contracten voor onbepaalde tijd moeten ook zonder tussenkomst van de rechter opzegbaar worden, met een opzegtermijn van drie maanden en niet langer. Alleen zó gaat hospitaverhuur werken, en anders niet.

Contracten voor bepaalde tijd van langer dan pakweg één à twee jaar, maar voor maximaal vijf jaar, moeten niet mogelijk worden gemaakt, maar juist verboden blijven/worden. Hospitaverhuurders moeten juist beschermd worden tegen zulke lange contracten, omdat je als eigenaar/bewoner nooit zo ver vooruit kunt kijken.

Het tijdelijke contract van maximaal vijf jaar heeft overigens nóg een nadeel: het kan ook uitpakken als te kort, omdat je daarna over moet op een contract van onbepaalde duur en dan nog liever met het verhuren aan je wellicht voorbeeldige huurder stopt. Het zou zonde zijn als je het om juridische redenen niet zou aandurven om met een bepaalde huurder door te gaan, terwijl de relatie en de situatie voor beide partijen als positief worden beoordeeld. Hospitaverhuurders willen zelf in principe graag iemand als huurder behouden met wie het klikt; ze willen het liefst zo min mogelijk opnieuw potentiële huurders hoeven 'uitproberen'.

Vraag 5)

De verkorting van de aanvankelijke opzegtermijn van drie maanden naar één maand in de proefperiode is een verbetering. Als je na een onprettige of zelfs onhoudbare situatie nog meerdere maanden een onwelgevallige huurder in je woning moet accepteren, dan is dat inderdaad duidelijk veel te lang. Het inconsistente is alleen dat ook onder de voorgesteld wet bestaande en nieuwe contracten met onbepaalde duur niet eenzijdig zonder tussenkomst van de rechter door de huurder opgezegd mogen worden. In de beginfase nog meerdere maanden aan je huurder in je woning vastzitten kan dus al wél onacceptabel lang zijn voor een verhuurder, maar voor onbepaalde tijd (en dus misschien wel voor meerdere jaren, voor meerdere tientallen jaren, en misschien wel voor de

rest van je leven) aan iemand in je woning vast kunnen komen te zitten van wie je dringend afscheid wilt nemen, is kennelijk níet te lang. Hoe wil de wetgever dat uitleggen?

Overigens kan bij een bestaand of nieuw contract met onbepaalde duur de opzegtermijn, in het onzekere geval dat de rechter het contract op verzoek van de verhuurder ontbindt, na een aantal jaren verhuur oplopen tot wel zes maanden. Dat geldt voor zowel reguliere (niet-hospita)verhuur als voor hospitaverhuur. Een half jaar is een erg lange tijd als je je woning dringend zelf nodig hebt en/of eventueel gebrouilleerd bent geraakt met je huurder. Wat is er overigens de reden van dat bij langere huur de opzegtermijn elk jaar met een maand oploopt? Waarom heeft iemand die langer bij iemand anders in huis heeft gehuurd bijvoorbeeld meer tijd nodig om alternatieve woonruimte te vinden dan iemand die ergens minder lang bij iemand in huis heeft gehuurd? Opnieuw: durf te kiezen voor maatwerk bij hospitaverhuur en verkort specifiek bij hospitaverhuur de opzegtermijn na de proefperiode van maximaal zes naar drie maanden.

Box 3)

Dat de kamerverhuurvrijstelling er is, is een goede zaak, maar de grens, voor 2025 vastgesteld op € 6.324 inclusief energie etc., ligt veel te laag. Zodra je meer verhuurt dan een enkele, kleine kamer en als verhuurder met het verhuurde deel van je woning dus terechtkomt in Box3, betaal je als verhuurder ineens enorm veel belasting over het verhuurde deel van je woning. Dat komt doordat je woning waarschijnlijk een hoge tot zeer hoge WOZ-waarde per vierkante meter heeft, die dus ineens fors gaat meetellen in Box3. Deze belasting kan sinds 2023 uitkomen op omgerekend meer dan 50 procent van de bruto kale huur, en het schijnt dat de Belastingdienst een nóg hogere belasting voor particuliere verhuur in het vooruitzicht heeft gesteld. Maar waarom zou je als overheid hospitaverhuurders zo hoog belasten als hospitaverhuurders vergeleken met de vrijemarktprijzen al slechts zo'n lage (beschermde) huur incasseren en zij dus min of meer al belasting betalen in natura? En waarom zou je als overheid hospitaverhuurders zo hoog belasten als de huurders in hun woningen ook nog eens niet op de overheid leunen voor huursubsidie omdat deze huurders daar in verband met het onzelfstandige karakter van de woonruimte niet voor in aanmerking komen? Waarom zou je als overheid hospitaverhuurders zo hoog belasten en verhuur dus juist ontmoedigen als woonruimte toch al zo schaars is en je hospitaverhuur daarom juist wilt bevorderen? Het is onbegrijpelijk. Betaalbare huren zijn voor de samenleving een groot goed, maar dan moet de belasting die je vanwege die verhuur moet betalen ook redelijk zijn. Zorg er als wetgever ook voor dat je bij gesplitste huur, dus het je huurder apart laten betalen

voor bijv. energie en water, niet over de grens van de kamerverhuurvrijstelling (die inclusief energie etc. is) kunt worden geduwd door bijvoorbeeld sterk stijgende energieprijzen. En zorg als wetgever dat je als hospitaverhuurder niet verstrikt kunt raken in dezelfde verduurzamingseisen als die (terecht) aan andere/reguliere verhuurders worden gesteld. Het verduurzamen van je woning is zonder huurder die bij je inwoont al complex, kostbaar en tijdrovend genoeg.

Kortom, het huidige wetsvoorstel hospitaverhuur lijkt ingegeven door het uitgangspunt om vooral maar zo min mogelijk aan de huidige huurbescherming voor hospitaverhuurders te hoeven tornen, terwijl daar hem nu juist overduidelijk de crux zit. Hospitaverhuurders willen langdurig aan iemand kúnnen verhuren, maar niet langdurig aan iemand móéten verhuren. Het huidige wetsvoorstel schiet daarin dus aanzienlijk tekort. Redeneer als ministerie(s) en volksvertegenwoordiger(s) niet vanuit het verleden ("hospitahuurcontracten waren standaard altijd vast") en ook niet vanuit de 'politieke werkelijkheid' ("het is nu eenmaal besloten dat huurcontracten in principe vast moeten zijn"), maar vanuit wat goed is voor burgers en vanuit het doel van de wet: hospitaverhuur bevorderen.