

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

Van Lanschot
IBAN NL21 FVLB 0699 4622 74
BIC FVLBNL22
BTW nr. NL 0025.85.339.B01
KvK 40506331

Amersfoort, 18 augustus 2025

Betreft : **Consultatie wetsvoorstel hospitaverhuur**

Geachte mevrouw, heer,

Namens Adfiz, de branchevereniging van onafhankelijk financieel adviseurs in Nederland, reageren wij op het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek in verband met de aanpassing van de regeling van hospitaverhuur. Adfiz is als belangenbehartiger in het voortraject constructief betrokken geweest bij de gesprekken die hebben geleid tot de totstandkoming van dit wetsvoorstel. Wij waarderen de open dialoog met het ministerie, kredietverstrekkers, NHG en andere stakeholders.

Algemene waardering

Adfiz spreekt haar waardering uit voor de intentie van dit wetsvoorstel. Het stimuleren van hospitaverhuur is een waardevolle en praktische manier om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en een bijdrage te leveren aan het verlichten van de druk op de woningmarkt. Wij onderschrijven de analyse in de Memorie van Toelichting (MvT) dat het wegnemen van belemmeringen, met name ten aanzien van de toestemming van kredietverstrekkers, cruciaal is om het potentieel van circa 100.000 extra woonruimten te realiseren. De introductie van een opzeggingsgrond bij verkoop is een essentiële en welkome stap om de financiële risico's voor zowel woningeigenaar als kredietverstrekker te mitigeren.

Hoewel wij de richting van het voorstel steunen, signaleren wij een significant onvoorzien gevolg in de fiscale sfeer dat de doelstellingen van de wet deels dreigt te ondermijnen. Daarnaast hebben wij enkele aanvullende observaties vanuit het perspectief van de financieel adviseur.

1. Kernpunt: De 'box 3-valkuil' als onbedoelde rem op hospitaverhuur

Het wetsvoorstel heeft tot doel drempels weg te nemen. Een van de belangrijkste financiële stimuleringsmaatregelen voor hospitaverhuur is de kamerverhuurvrijstelling in de Wet inkomstenbelasting 2001. Zolang de jaarlijkse huurinkomsten onder een fiscale grens blijven (€ 6.324 in 2025), zijn de inkomsten onbelast en behoudt de woningeigenaar de volledige hypotheekrenteaftrek in box 1.

Het onvoorziene en ongewenste gevolg treedt op zodra de huurprijs deze vrijstellingsgrens overschrijdt. Dit is met name in de huidige markt en in populaire (studenten)steden een realistisch scenario.

Het probleem: Indien de huurinkomsten de vrijstellingsgrens overschrijden, wordt de woning fiscaal gesplitst. Een deel van de woningwaarde en de corresponderende schuld verhuist van box 1 naar box 3. Dit heeft twee zeer negatieve gevolgen die haaks staan op het doel van het wetsvoorstel:

- **Gevolg 1: Complicaties voor de hypotheek.** De woningeigenaar verliest de hypotheekrenteaf trek over het deel van de lening dat naar box 3 verschuift. Dit heeft directe gevolgen voor de netto woonlasten. Voor kredietverstrekkers kan dit aanleiding zijn om de financiering opnieuw te toetsen aan de LTI-normen (loan-to-income). De plotselinge wijziging in de fiscale behandeling van de schuld introduceert een nieuwe onzekerheid, precies wat het wetsvoorstel beoogt weg te nemen.
- **Gevolg 2: Forse extra belastingdruk.** De verschuiving naar box 3 kan leiden tot een aanzienlijke heffing in de vorm van vermogensrendementsheffing, afhankelijk van het totale vermogen van de woningeigenaar. Deze belasting kan de extra huurinkomsten (boven de vrijstelling) volledig tenietdoen of zelfs overstijgen. In plaats van een financiële stimulans, vormt hospitaverhuur dan een financieel nadeel.

In de praktijk creëert de huidige fiscale insteek een ongewenst 'glazen plafond' voor de huurprijs. Het wordt voor verhuurders financieel onlogisch om een huur te vragen die de vrijstellingsgrens overschrijdt. Hierdoor wordt de potentiële huuropbrengst in veel gebieden kunstmatig laag worden gehouden en zal men in veel gevallen geheel van verhuur afzien. Dit leidt onvermijdelijk tot **minder hospitaverhuur in plaats van meer**, wat met dit wetsvoorstel wordt beoogd.

Voorgestelde oplossing:

Om deze 'box 3-valkuil' te dempen en de stimulerende werking van het wetsvoorstel te behouden, stellen wij voor om de fiscale regeling aan te passen. Een effectieve en relatief eenvoudige oplossing is om de harde knip te vervangen door een logischer alternatief: *Belast de huurinkomsten die de kamerverhuurvrijstelling te boven, gaan als 'resultaat uit overige werkzaamheden' in box 1, zonder de woning en schuld deels naar box 3 te verplaatsen.*

Deze aanpak:

1. **Behoudt de Stimulans:** Het blijft financieel aantrekkelijk om een kamer te verhuren, ook als de huur iets hoger is dan de vrijstelling.
2. **Creëert Eenvoud:** Het voorkomt de complexe en voor velen onbegrijpelijke fiscale splitsing van de eigen woning.
3. **Biedt Zekerheid:** De hypotheek blijft volledig in box 1, wat zekerheid biedt aan zowel de woningeigenaar als de kredietverstrekker.
4. **Voorkomt extra administratieve rompslomp:** de kredietverstrekker hoeft niet opnieuw te toetsen aan de LTI-normen.

Wij dringen er bij de wetgever op aan om dit onvoorziene fiscale gevolg te adresseren, idealiter in samenhang met dit wetsvoorstel, om te voorkomen dat de wet zijn doel voor een aanzienlijke groep potentiële huurders en verhuurders voorbij schiet.

2. Overige aandachtspunten

Naast het bovenstaande kernpunt, zien wij de volgende relevante aandachtspunten:

- **De cruciale rol van de financieel adviseur in voorlichting**

De MvT benoemt terecht de rol van makelaars en taxateurs in het verhuur- en verkoopproces. Echter, de financieel adviseur wordt niet expliciet genoemd. Juist de adviseur is de eerst aangewezen professional om de woningeigenaar te begeleiden bij de integrale financiële afwegingen: de impact op de hypotheek, de fiscale gevolgen, de risico's en de algehele financiële haalbaarheid. De complexiteit neemt met dit wetsvoorstel toe (o.a. door nieuwe contractvormen).

Wij pleiten ervoor dat de door het Rijk te ontwikkelen communicatiemiddelen en campagnes—zoals de campagne "Word hospita! Jouw huis van grote waarde"—de centrale rol van de financieel adviseur erkennen en woningeigenaren actief doorverwijzen voor integraal financieel advies.

- **Duidelijkheid van kredietverstrekkers en NHG is essentieel**

Zowel kredietverstrekkers als de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) hebben zich in de gesprekken die aan dit wetsvoorstel voorafgingen constructief en coöperatief opgesteld. Dit is een uitstekende basis voor een succesvolle implementatie.

In het verlengde van deze positieve samenwerking is het voor de adviespraktijk van groot belang dat kredietverstrekkers en NHG op korte termijn heldere, eenduidige en laagdrempelige procedures ontwikkelen voor het aanvragen en verlenen van toestemming. De MvT stelt dat NHG het voornemen heeft hospitaverhuur toe te staan na de wetswijziging. Duidelijkheid over de voorwaarden en het aanvraagproces zal bepalend zijn voor het succes in de praktijk. Onduidelijkheid of administratieve rompslomp kan alsnog een remmende factor zijn.

- **Verkorte opzegtermijn in de eerste maand** De voorgestelde verkorting van de opzegtermijn naar één maand in de eerste maand van de proeftijd (voorgesteld artikel 271b lid 2 BW) is een begrijpelijke maatregel om de drempel voor de hospita te verlagen. Hoewel dit de rechtspositie van de huurder tijdelijk verzwakt, achten wij dit in de context van het nauwe samenleven en het doel van de wet een proportionele en verdedigbare keuze.

Conclusie

Adfiz is positief over de hoofddoelen van het Wetsvoorstel hospitaverhuur. Het creëren van een opzeggingsgrond bij verkoop is een doorbraak die de deur opent naar financierbaarheid en daarmee naar een aanzienlijke uitbreiding van het aanbod aan woonruimte.

Wij roepen u echter met klem op om het gesignaleerde, zeer nadelige fiscale neveneffect van de "box 3-valkuil" te repareren. Zonder een aanpassing op dit punt, zal de wet voor een grote groep woningeigenaren niet de beoogde stimulans bieden, maar juist een financieel risico vormen.

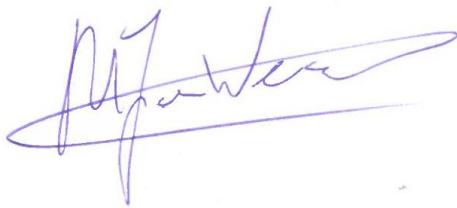
Over Adfiz

Adfiz is de branchevereniging van onafhankelijke financiële adviseurs. Drie op de vier huishoudens en nagenoeg iedere Nederlandse onderneming heeft één of meer verzekeringen afgesloten via een onafhankelijk adviseur. Bij elkaar gaat ongeveer € 40 miljard premie via het intermediair, dat is de helft van alle schade-, leven- en zorgpremies in Nederland. In de schademarkt loopt ongeveer 80% van alle verzekeringen via een financieel adviseur.

De leden van Adfiz bieden samen werk aan 15.000 mensen en bedienen zo'n 7 miljoen relaties. Het marktaandeel van de Adfiz-leden in de intermediaire distributie is 85% in de zakelijke markt en 55% in de particuliere markt.

Wij zijn uiteraard graag bereid een nadere toelichting te geven op deze consultatiereactie en gaan graag verder met u in gesprek om het wetsvoorstel nog verder te verbeteren en in te voeren.

Met vriendelijke groet,



Marc van Westerlaak
Adviseur Public Affairs en Beleid