

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

I. Algemeen

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 wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving, zoals het plaatsen van mantelzorgwoningen, optoppen, splitsen, boerenerven 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 voor vormen van woningdelen. 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. Dit wetsvoorstel is ervoor bedoeld om de woonvorm hospitaverhuur te stimuleren, door belemmeringen weg te nemen.¹

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 bewoning waarbij de huurder wezenlijke voorzieningen, zoals een toilet en keuken, deelt met de hoofdbewoner/verhuurder. 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 acht procent van de Nederlanders hospitaverhuur zou overwegen op enig moment in hun leven, waarvan een kwart (dus twee procent van de Nederlanders) 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, woningcorporatiewoningen 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 hospita's³ tijdelijkheid als een voorwaarde te zien om tot deze vorm van verhuur, met effect op de privacy, over te gaan. Ook zijn er financiële prikkels die hospitaverhuur ontmoedigen: zo kan een huurder 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 voorgesteld die in de brieven van 14 juni 2024⁴ en van 18 oktober 2024⁵ reeds zijn aangekondigd. Hierbij wordt rekening gehouden met het faciliteren van potentiële hospitaverhuurders en de bescherming van hospitahuurders. Deze voorstellen worden in hoofdstuk 2 van het algemeen deel

¹ In het coalitieakkoord staat het wegnemen van belemmeringen voor hospitaverhuur benoemd. Het akkoord, met de titel 'Aan de slag, Bouwen aan een beter Nederland', is op 30 januari 2026 gepresenteerd.

² Publieksonderzoek Hospitaverhuur, Choice, februari 2024.

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

⁴ Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 386.

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1209.

van deze memorie van toelichting nader omschreven en toegelicht. De definitie van hospitaverhuur blijft hierbij ongewijzigd, maar er komen meer mogelijkheden voor hospitaverhuur.

Daarnaast worden met dit wetsvoorstel specifieke opzeggingsgronden voorgesteld voor de huur van een zelfstandige woning op hetzelfde kadastrale perceel en bij aanvang van de huur hetzelfde adres als dat waarop de verhuurder als eigenaar-bewoner woont. Deze wijzigingen gaan niet over hospitaverhuur, aangezien ze gaan over zelfstandige woningen, maar houden daar wel inhoudelijk verband mee. De onderbouwing is toegelicht in paragraaf 3.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

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 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Aanvullend op de wijzigingen 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. Deze wijziging wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

1.2 Wat is hospitaverhuur

Van hospitaverhuur is sprake als de verhuurder een deel van de woning verhuurt waarin de verhuurder zelf zijn hoofdverblijf heeft. In het vervolg wordt die verhuurder aangeduid als hospita⁶. Bij hospitaverhuur gaat het altijd om een onzelfstandige woonruimte: dat betekent dat hospita en huurder een toegang en/of wezenlijke voorzieningen delen, zoals een keuken of badkamer.⁷ 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.⁸

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 maar ook deel van de woning van de verhuurder is. En de huurder moet door de woning van de verhuurder 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).⁹

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

Vanwege de bijzondere relatie tussen de hospita en huurder – die voorzieningen en/of een toegang delen – gelden verschillende bijzondere bepalingen in het bestaande huurrecht. Zo geldt er een proeftijd van negen maanden bij hospitahuurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, waarbij de hospita zonder opgave van redenen de huurovereenkomst kan opzeggen.¹⁰ 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 opgeeft 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 wil opzeggen is hij of zij gebonden aan een opzegtermijn van drie maanden. Als de proefperiode voorbij is, geldt voor hospitaverhuur een extra opzeggingsgrond

⁶ 'Hospita' is de vrouwelijke term en 'hospes' de mannelijke term. Echter, in de praktijk wordt het woord 'hospita' doorgaans gebruikt. Hier wordt in dit wetsvoorstel bij aangesloten.

⁷ De overige beleidsvoorwaarden zijn: een (zakelijk) huurovereenkomst met elkaar hebben afgesloten, geen geregistreerd partnerschap van elkaar zijn en allebei op het betreffende adres staan ingeschreven.

⁸ Of woonwagen of een woonwagenstandplaats, maar dit zal in de praktijk weinig voorkomen.

⁹ 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.

¹⁰ Artikel 7:232 lid 3 BW.

ten opzichte van andere huurvormen: de hospita kan de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen als de hospita aannemelijk kan maken dat haar/zijn belangen 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.¹¹ 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 de huurovereenkomst wordt beëindigd op initiatief van de hoofdverhuurder, heeft de hospitahuurder/onderhuurder geen recht om in de woning te blijven (in tegenstelling tot de situatie waarbij de (hoofd)huurder diens volledige woning heeft onderverhuurd).¹² De achterliggende gedachte hierbij is dat de bijzondere relatie tussen de hospita en huurder – waar de huurovereenkomst op is gebaseerd – wordt verbroken.¹³

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 enkele (wettelijke) belemmeringen zijn. Zo 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 hospitahuurder 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 zij als kredietverstrekker de verantwoordelijkheid hebben 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 snel voor kiezen.

Daarnaast bleek dat er onder hospita's een terughoudendheid is om aan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd vast te zitten, waardoor veel hospita's kiezen voor een huurovereenkomst voor bepaalde tijd of voor het opzeggen van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tijdens de proeftijd. Ook zijn er belemmeringen ten aanzien van regelgeving van gemeenten, zoals vergunningen¹⁴ of onwetendheid bij potentiële hospita's over wat toegestaan is in de gemeente. 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

Na de inventarisatie heeft de Rijksoverheid in 2024 twee onderzoeken uitgevoerd naar hospitaverhuur om nog 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.

¹¹ Artikel 7:274lid 1 onder f BW.

¹² Artikel 7: 269 lid 1 BW.

¹³ Daarnaast gelden nog minder ingrijpende regelingen in het geval van hospitaverhuur, waaronder het uitsluiten van het dwingende recht om zelf onderhoudsgebreken te verhelpen onder verrekening van de kosten met de huur (artikel 7:206 lid 3 BW), evenals dat van de indeplaatsstelling na een geweigerde woningruil (artikel 7:270 BW). Omdat deze twee regelingen los staan van dit wetsvoorstel wordt hier verder niet op ingegaan.

¹⁴ In sommige gemeenten wordt op basis van het omgevingsplan of de huisvestingsverordening een vergunning gevraagd voor inwoning van een extra huishouden.

Het eerste onderzoek betreft een *Publieksonderzoek hospitaverhuur* (februari 2024) naar drijfveren en belemmeringen voor potentiële hospita's.¹⁵ In navolging daarop is een tweede verdiepend onderzoek, *Peiling hospitahuurders* (november 2024), uitgevoerd onder huidige hospita's, huidige hospitahuurders en potentiële hospitahuurders.¹⁶ 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. Ten behoeve van een verkenning naar de kamerverhuurvrijstelling¹⁷ is er onlangs een inschatting gemaakt van het aantal huidige hospitaverhuurders. In de verkenning wordt een aantal databronnen bekeken. Op basis hiervan is een benadering gemaakt van het aantal hospitaverhuurders. De conclusie is dat het aannemelijk is dat het aantal verhuurders in ieder geval rond de 30.000 ligt.

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 respondenten¹⁸ 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.¹⁹ 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 (circa 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.

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 de Rijksoverheid in augustus 2024 een informatiecampagne gestart. Deze campagne en dit wetsvoorstel zien echter niet op het wegnemen van belemmeringen ten aanzien van verminderde privacy en het gevoel van veiligheid. Dat is een persoonlijke afweging en kan niet met (informatie over) wet- en regelgeving worden weggenomen omdat het inherent verbonden en kenmerkend is aan de woonvorm hospita.

Wensen en behoeften hospitahuurders en -verhuurders

¹⁵ Publieksonderzoek Hospitaverhuur, Choice, februari 2024.

¹⁶ Peiling Hospitahuurders, Choice, november 2024.

¹⁷ Verkenning kamerverhuurvrijstelling, juni 2025, Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening & ministerie van Financiën. Brief Tweede Kamer 'Platform Hypotheken 2025', 14 oktober 2025, kenmerk: 2025-0000539533

¹⁸ Respondenten waren 25 jaar en ouder

¹⁹ Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen, Eindhoven, Leiden, Delft, Maastricht, Nijmegen, Enschede, Wageningen of Tilburg

Aanvullend op het onderzoek naar potentiële hospita's, is een vervolgonderzoek gedaan naar potentiële hospitahuurders, huidige hospitahuurders en huidige hospita's.²⁰ Voor dit onderzoek zijn bij de dataverzameling respondenten benaderd via een hospitabemiddelaar²¹ 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 hospitahuurders, huidige hospitahuurders en huidige hospita's) 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 huurovereenkomst 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 studentenhuur. 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 volgens de respondenten tussen de zes maanden en twee jaar. De potentiële huurders is ook voorgelegd hoe zij tegen hospitahuur aankijken als een aantal voorwaarden zou wijzigen. Het niet kunnen krijgen van een huurovereenkomst 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 de huurovereenkomst wordt beëindigd als de hospita de woning verkoopt. Huurovereenkomsten voor bepaalde tijd lijken minder invloed te hebben op de interesse van huurders.

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 huurovereenkomst voor bepaalde tijd te hebben en de helft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.²² 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 (drie 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 huurovereenkomsten zou een groep nog steeds hospitaverhuur overwegen, maar bij de andere potentiële wijzigingen, namelijk een eventuele verlenging van de proeftijd en het beëindigen van de huurovereenkomst bij verkoop van de woning 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 met kinderen worden als doelgroep genoemd. Circa driekwart van de deelnemers heeft korter dan drie jaar ervaring met hospitahuur. Circa 70% van de deelnemers geeft aan in de afgelopen jaren vooral huurovereenkomsten voor bepaalde tijd te hebben gebruikt.

²⁰ Peiling Hospitahuurders, Choice, november 2024.

²¹ Dit betreft Hospi Housing. Hospi housing bemiddelt tussen kamerzoekers en hospita's

²² Respondenten die een vast huurovereenkomst in de proeftijd opzeggen, hebben hier mogelijk ook geantwoord dat zij gebruik maken van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Dus mogelijk is er een overschatting van het aantal respondenten dat aangeeft een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te hebben.

In gevallen waarbij gebruik is gemaakt van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, was de uiteindelijke huurtermijn over het algemeen korter dan drie jaar. De meeste deelnemers geven aan dat de ideale verhuurtermijn tussen de zes maanden en twee jaar ligt. Dit komt overeen met de ideale huurtermijn van (potentiële) huurders.

De ruime meerderheid ervaart nauwelijks of geen problemen bij het opzeggen van de huurovereenkomst. 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.²³ Daarnaast geeft ongeveer een derde van de hospita's aan dat de kamerverhuurvrijstelling²⁴ 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.²⁵ 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 uit de genoemde 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 dat naar voren komt, wordt met dit wetsvoorstel geadresseerd:

- Koopwoningen: kredietverstrekkers geven vaak geen toestemming voor hospitaverhuur in de woning in verband met het mogelijke financiële risico bij verkoop omdat er geen wettelijke basis is om de huurovereenkomst 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 huurovereenkomst voor bepaalde tijd.
- Huurwoningen: potentiële hospita's in een huurwoning in het lage segment 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.²⁶ 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 woningcorporaties 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 de voorgestelde wetswijzigingen wordt beoogd met een nieuwe impuls van de campagne de aanpassingen om drempels voor hospitaverhuur weg te nemen onder de aandacht te (blijven) brengen van verhuurders, gemeenten en burgers.

Ook informeert de Rijksoverheid 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

²³ 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.

²⁴ De kamervrijstelling is een vrijstelling bij de inkomstenbelasting. Eigenaar-bewoners hoeven geen inkomstenbelasting hoeven te betalen over de huuropbrengsten, mits de jaarhuur onder de € 6.324 (2025) blijft.

²⁵ Circa 20% van de respondenten van het algemene panel en circa 50% van de respondenten die via Hospi Housing zijn benaderd.

²⁶ In de Kamerbrief over voortgang hospitaverhuur is – naar aanleiding van motie Rietkerk (Kamerstukken I 2023/24, 36 195, E) een overzicht gegeven van de mogelijkheden en belemmeringen van hospitaverhuur.

mogelijk én gemakkelijker maken²⁷ biedt gemeenten handvatten om woningdelen, waaronder hospitaverhuur, op verschillende manieren te faciliteren en stimuleren. Ook tijdens de webinarreeks voor professionals is hier aandacht aan besteed. Tot slot wordt onderzocht in hoeverre prikkels in het sociaizekerheidsstelsel, zoals de gevolgen voor toeslagen en uitkeringen, hospitaverhuur en woningdelen in den brede kunnen belemmeren.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

In hoofdstuk 1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting 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 regeling van hospitaverhuur in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De wijzigingen zijn:

1. Er komen **vier nieuwe opzeggingsgronden** voor hospitaverhuur, namelijk:

In de koopsector:

- a) verkoop van de woning
- b) executieverkoop van de woning
- c) overlijden van de hospita

In de huursector:

- d) verhuizing van de hospita

Daarnaast wordt in de huursector voorzien in het van rechtswege eindigen van de hospitahuurovereenkomst indien na het overlijden van de hospita de hoofdhurovereenkomst niet wordt voortgezet door een medebewoner van de hospita.

De vier nieuwe opzeggingsgronden vormen voor hospitahuurovereenkomsten voor onbepaalde tijd een aanvulling op de reeds bestaande opzeggingsgronden (opgenomen in artikel 7:274 lid 1 BW). Voor hospitahuurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor maximaal vijf jaar (het voorgestelde artikel 7:271a lid 1 onder b BW) bieden deze opzeggingsgronden mogelijkheden om de huurovereenkomst op te zeggen voor het verstrijken van de overeengekomen looptijd.

De opzeggingsgronden in de koopsector (a, b en c) gaan ook gelden voor huurovereenkomsten met betrekking tot zelfstandige woningen²⁸ op hetzelfde kadastrale perceel en hetzelfde adres bij aanvang van de huur als dat van de eigenaar-bewoner die de woning verhuurt (dan is er géén sprake van hospitaverhuur).

2. Er wordt een **huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar** geïntroduceerd, specifiek voor hospitaverhuur (het voorgestelde artikel 7:271a lid 1 onder b BW). De huurovereenkomst eindigt wanneer de overeengekomen tijd is verstreken, mits de verhuurder heeft voldaan aan zijn aanzeggingsplicht. De aanzeggingsplicht houdt in dat de verhuurder de huurder binnen een bepaalde termijn schriftelijk informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Doet hij dat niet, dan wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd. De nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar kan uitsluitend worden aangegaan door een hospita.

Dit wetsvoorstel regelt tevens dat **voor hospitahuurovereenkomsten altijd een proeftijd** geldt, dus ook voor hospitahuurovereenkomsten voor bepaalde tijd; dat laatste is nu nog niet het geval. Na het verstrijken van de proeftijd, kan de hospitahuurovereenkomst voor bepaalde

²⁷ Handreiking: Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken, Platform 31, februari 2025

²⁸ Met zelfstandige woningen worden woningen bedoeld waarbij de huurder en de verhuurder geen essentiële voorzieningen delen en de huurder evenmin door de woonruimte van de verhuurder hoeft om bij het gehuurde te komen.

tijd tussentijds alleen worden opgezegd op grond van de nieuwe opzeggingsgronden (verkoop, executieverkoop, verhuizing en overlijden).²⁹

3. Er wordt een **uitzondering gemaakt op de IAH**. Deze uitzondering houdt in dat het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld bij het bepalen van de hogere huurverhoging. De hospita kan door middel van het maken van bezwaar deze uitzondering inroepen.

Er komen dus meer mogelijkheden voor hospitaverhuur. De definitie van wat hospitaverhuur is, verandert niet. De genoemde wijzigingen worden nader toegelicht in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

In de uitwerking van dit wetsvoorstel zijn de belangen van de huurder en verhuurder gewogen. Aanpassing van de regels moet bijdragen aan het stimuleren van hospitaverhuur en het bevorderen van extra woongelegenheid binnen de bestaande voorraad. Elementen als verminderde privacy en gevoel van veiligheid behoren tot de persoonlijke levenssfeer van de (eigenaar)bewoner en kunnen alleen persoonlijk worden afgewogen. Hospita's die aangeven geïnteresseerd te zijn in deze woonvorm hebben hoogstwaarschijnlijk deze afweging al gemaakt. Dit wetsvoorstel dient om de concrete belemmeringen aanzienlijk te verminderen zodat het doel, het (zoveel mogelijk) benutten van de bestaande woningvoorraad, kan worden bereikt. Hierbij is rekening gehouden met voldoende woonzekerheid voor potentiële en huidige hospitahuurders. Per onderdeel van het wijzigingsvoorstel is deze afweging gemaakt. Dit wordt hierna verder toegelicht.

Naast de hiervoor genoemde wijzigingen met betrekking tot hospitaverhuur wordt een **aanpassing van artikel 7:274 BW** voorgesteld. Deze wijziging staat los van het stimuleren van hospitaverhuur. Door de Wet vaste huurcontracten is het mogelijk gemaakt dat een verhuurder eenmalig – onder specifieke voorwaarden – een huurovereenkomst kan beëindigen om de woning te verkopen (artikel 7:274 lid 1 onder h BW).³⁰ Bij de behandeling van het wetsvoorstel vaste huurcontracten in de Eerste Kamer in november 2023 is toegezegd om één van de voorwaarden met betrekking tot de burgerlijke staat van de verhuurder nader te bekijken. Hierbij is geconcludeerd dat deze voorwaarde dient te worden geschrapt.³¹ Als gevolg van nadere bestudering van de voorwaarden wordt voorgesteld in totaal drie voorwaarden voor het kunnen beëindigen van een huurovereenkomst met het oog op het verkopen van een woning te schrappen. Deze wijziging wordt toegelicht in hoofdstuk 7 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

3. Nieuwe opzeggingsgronden

Dit wetsvoorstel introduceert verschillende opzeggingsgronden voor hospitahuurovereenkomsten. Die opzeggingsgronden gaan gelden voor hospitahuurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en voor hospitahuurovereenkomsten voor bepaalde tijd als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271a lid 1 onder b BW. In de koopsector wordt het mogelijk om de huur op te zeggen bij verkoop, executieverkoop en overlijden. Voor de huursector wordt het mogelijk om de huur op te zeggen bij verhuizing en wordt voorzien in een automatisch einde van de hospitahuurovereenkomst twee maanden na het overlijden van de hospita indien de hoofdhuurovereenkomst niet wordt voortgezet. Omdat de opzeggingsgronden verschillend zijn voor de huur- en koopsector, wordt in dit hoofdstuk eerst toegelicht wat er verandert in de koopsector. Daarna wordt ingegaan op de huursector.

3.1 Nieuwe opzeggingsgronden in de koopsector

Doel en noodzaak nieuwe opzeggingsgronden

Hospitaverhuur in de huidige vorm brengt financiële risico's mee voor woningeigenaren en kredietverstrekkers. De waarde van een woning waarin 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.

²⁹ De opzeggingsgronden genoemd in artikel 7:274 lid 1 BW, zoals de belangenafweging, zijn derhalve niet van toepassing.

³⁰ Amendement Inge van Dijk, Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 32.

³¹ Toezegging gedaan tijdens EK behandeling Wet vaste huurcontracten op 7 november 2023.

Kredietverstrekkers zijn daarom terughoudend met het toestaan van hospitaverhuur bij een eigenwoning hypotheek. Vanwege de mogelijke risico's en ook vanuit hun verantwoordelijkheid 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.³² Ook de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) staat hospitaverhuur niet toe bij NHG-hypotheeken. De NHG wijst daarbij vooral op het risico voor de woningeigenaar dat de woning bij verkoop minder zal opleveren.

3.1.1 Nieuwe opzeggingsgrond: bij verkoop

Met kredietverstrekkers en NHG is over mogelijke oplossingen gesproken zodat 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 de huurovereenkomst 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 de huurovereenkomst met de hospitahuurder worden opgezegd als de hoofdbewoner/hospita de woning verkoopt. Het doel is het wegnemen van het risico van een lagere woningwaarde bij verkoop van de woning, zodat kredietverstrekkers hospitaverhuur op grote schaal gaan toestaan. Het is namelijk een grote belemmering voor de eigenaar van de woning om een koper te vinden die de gehele woning over zou willen nemen met de huurder in de woning.

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. De hospita dient zich te uiteraard wel te houden aan een opzegtermijn van ten minste drie maanden (zie ook paragraaf 3.4), zodat de hospitahuurder in staat wordt gesteld een nieuwe woonruimte te vinden. Deze termijn dient ná het tekenen van de koopovereenkomst en de wettelijke bedenktijd te liggen. Zo wordt geborgd dat de verkoop daadwerkelijk plaatsvindt en de opzeggingsgrond niet misbruikt wordt en ligt er een juridisch bindend document ten grondslag aan de opzegging. Dit 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 bij verkopen door eigenaar-bewoners is circa 2,7 maanden.³³ In bijna 60% van de gevallen ligt de termijn onder de drie maanden.³⁴ 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 hospita 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. Omdat de verkoop in praktijk zowel zichtbaar als onzichtbaar (stille verkoop) kan plaatsvinden, bestaat er een geringe kans dat het voor de hospitahuurder niet met zekerheid is vast te stellen dat de woning daadwerkelijk is verkocht. Inzage in de verkoopovereenkomst is namelijk wettelijk niet afdwingbaar. Echter, na eigendomsoverdracht van de woning is de koopsom en nieuwe eigenaar op te vragen via het Kadaster (tegen een kleine betaling). Bij (vermoedens van) misbruik is een gang naar de rechter mogelijk.

De koper van de woning laat veelal een taxatie uitvoeren gedurende het koopproces. Omdat de woning bij oplevering en na het verstrijken van de opzegtermijn vrij van huur wordt geleverd, kan bij de taxatie worden uitgegaan van een woning vrij van huur.

3.1.2 Nieuwe opzeggingsgrond: bij executieverkoop

³² Indien woningeigenaren zonder toestemming een woonruimte verhuren, kan de kredietverstrekker in het uiterste geval de lening direct opeisen (mogelijk met een executieverkoop tot gevolg). Het risico voor de huurder is dat de huurovereenkomst 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.

³³ Kadaster; cijfers t.a.v. 2023.

³⁴ Kadaster; cijfers t.a.v. 2023.

Ook in gevallen van executieverkoop door de kredietverstrekker wordt met dit wetsvoorstel opzegging van de hospita huurovereenkomst mogelijk. Hierbij 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 hospita zou dan de huurovereenkomst kunnen opzeggen, conform de aanvullende opzeggingsgrond in dit wetsvoorstel. Het is echter ook voorstelbaar dat de hospita dit niet doet, vanwege de complexe situatie waar deze 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 – de huurovereenkomst op te zeggen. De huurovereenkomst wordt in dat geval na drie maanden beëindigd, zonder rechterlijke tussenkomst. Dit geeft de koper zekerheid dat de woning vrij van huur wordt.³⁵ De opzegtermijn van (ten minste) drie maanden dient na de overdracht van de woning in te gaan.

3.1.3 Nieuwe opzeggingsgrond: bij overlijden

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 relatie tussen de hospita en de hospitahuurder.

In dit wetsvoorstel wordt daarom voorgesteld dat de hospita huurovereenkomst 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 de hospita huurovereenkomst gewoon door te laten lopen. In dit geval gelden daarna de reguliere regels voor een hospita huurovereenkomst en kan bijvoorbeeld bij een latere verkoop de huurovereenkomst alsnog opgezegd 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 erfgenamen hebben acht maanden om de huurovereenkomst na het overlijden van de hospita op te zeggen. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke termijn voor de aangifte van de erfbelasting.³⁶ Hiermee wordt rekening gehouden met de ruimte voor afwikkeling die nodig is voor de erfgenamen en de rechten van de hospitahuurder. Een periode van acht maanden wordt gezien als een redelijke termijn om beide belangen te respecteren. Na deze acht maanden gelden de reguliere opzeggingsmogelijkheden ten aanzien van hospitaverhuur. Bij verkoop kan dan bijvoorbeeld de huur alsnog worden beëindigd.

3.2 Nieuwe opzeggingsgrond in de huursector en beëindiging na overlijden

Doel en noodzaak nieuwe opzeggingsgrond

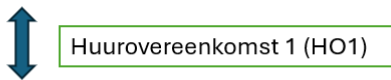
Ook huurders van (zelfstandige) woningen kunnen hospita worden. Op grond van artikel 7:244 BW hebben zij het recht om een deel van de gehuurde woning onder te verhuren aan een hospitahuurder. Dit kan wel door de verhuurder worden uitgesloten in de huurovereenkomst. Indien de verhuurder geen bezwaar heeft tegen onderverhuur van een deel van de gehuurde woning of actief toestemming geeft, ontstaat de situatie dat de huurder van een woning die hospita wil worden zelf (onder)verhuurder (hierna: huurder/hospita) wordt.

De huursector verschilt van de koopsector, omdat er in geval van onderverhuur sprake is van drie partijen: één hoofdverhuurder, één huurder/hospita en een onderhuurder/hospitahuurder. Zie hieronder de schematische weergave van deze drie partijen. Er zijn in deze situatie twee huurovereenkomsten. Voor alle drie de partijen gelden andere opzeggingsmogelijkheden. Eerst wordt toegelicht wat de mogelijkheden zijn van de eigenaar van de woning (de hoofdverhuurder (A)). Vervolgens wat de mogelijkheden zijn van de hoofdhuurder/hospita (B). Omdat de onderhuurder altijd kan opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn, wordt hier niet afzonderlijk op ingegaan.

³⁵ 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.

³⁶ Belastingplan 2026 is sinds 1 januari 2026 van kracht. De termijn voor aangifte erfbelasting is daarbij gewijzigd van acht naar twintig maanden. Acht maanden was decennialang de norm. De verlengde termijn van twintig maanden wordt in deze context niet als redelijk geacht voor de huursector.

Eigenaar woning / hoofdverhuurder (A)



Hoofdhuurder/ hospita (B)



Onderhuurder/ hospitahuurder (C)

- i. Opzegging door eigenaar woning/ hoofdverhuurder (A)
Voor onderverhuur van een onzelfstandige woning geldt dat in artikel 7:278 lid 1 BW expliciet is bepaald dat als de hoofdverhuurder (A) de huurovereenkomst met de hoofdhuurder (HO1) opzegt, de onderverhuurovereenkomst (HO2) eindigt op het door de rechter vastgestelde tijdstip van ontruiming.³⁷

De hoofdverhuurder (A) zal na rechtsgeldige beëindiging van de huurovereenkomst (HO1) dus niet geconfronteerd kunnen worden met een eventuele hospitahuurder waarmee hij een huurovereenkomst moet aangaan of wordt geacht te zijn aangegaan.

- ii. Opzegging door de huurder/hospita (B)
De hospita die zelf huurder (B) is van een (zelfstandige) woning kan zijn eigen huurovereenkomst (HO1) opzeggen. Echter, de opzegging van HO1 is momenteel geen rechtsgeldige grond om de hospitahuurovereenkomst (HO2) op te zeggen. Indien de hoofdhuurder/hospita (B) wil verhuizen, dan dient hij eerst de hospitahuurovereenkomst (HO2) op te zeggen op een rechtsgeldige grond.

Als de hospita (B) de huurovereenkomst met de hospitahuurder (HO2) niet rechtsgeldig opzegt, zal de hoofdverhuurder (A) niet een huurovereenkomst aan hoeven gaan met de onderhuurder (C); alleen in geval van onderverhuur van een gehele zelfstandige woning treedt de hoofdverhuurder bij opzegging van de hoofdhuurovereenkomst in de plaats van de onderverhuurder (zie artikel 7:269 lid 1 BW). Bij een niet-rechtsgeldige opzegging van de hospitahuurovereenkomst (HO2) is de hoofdhuurder/hospita (B) echter wel in gebreke richting de onderhuurder (C) en zal de daaruit voor de hospitahuurder voortvloeiende schade moeten vergoeden.

3.2.1 Nieuwe opzeggingsgrond: bij verhuizing van de hoofdhuurder/hospita

Op dit moment is het verhuizen van een huurder/hospita (B) geen grond om de hospitahuurovereenkomst (HO2) op te zeggen. De huurder/hospita kan – indien hij wil verhuizen – wel voor een belangenafweging naar de rechter, maar dit vergt tijd, is een drempel en geeft geen zekerheid dat de hospita de huurovereenkomst kan beëindigen en kan verhuizen. Ook kan dit alleen bij vaste huurovereenkomsten (en dus niet bij de tijdelijke huurovereenkomst die met dit wetsvoorstel geïntroduceerd worden). Er zijn diverse redenen waarom een hospita (onverwacht) wil verhuizen. Verandering van een relatie, het stichten van een gezin, ziekte, nieuw werk, et cetera. Als de hospita door een hospitahuurovereenkomst wordt beperkt in de mogelijkheden om te verhuizen, dan wordt de vrijheid van de hospita te veel beperkt en is er een kans dat de hospita niet overgaat tot verhuur. Daarnaast kan het voor de hoofdverhuurder beperkend werken en kan het zijn dat de hoofdverhuurder om die reden onderhuur niet zal toestaan. Een woningcorporatie kan bijvoorbeeld een meer geschikte (zorg)woning hebben voor de hoofdhuurder, maar dan moet de hoofdhuurder wel de mogelijkheid hebben om te verhuizen.

Om deze reden introduceert dit wetsvoorstel een opzeggingsgrond in het geval van voorgenomen verhuizing van de hospita die zelf huurder is. Om de hospitahuurder (C) genoeg ruimte te geven om een nieuwe woning te vinden, wordt hier – net als bij de andere opzeggingsgronden – een opzegtermijn van drie maanden voorgeschreven. Bij opzegging geldt dat deze termijn niet eerder aanvangt dan met ingang van de dag van verzending van de opzegging van de hoofdhuur. Dit betekent dat de hoofdhuurder (B) tijdig het huurcontract (HO2) moet opzeggen. Zelf zal

³⁷ In geval van onderverhuur van een gehele zelfstandige woning wordt de onderhuurder bij het eindigen van de huurovereenkomst tussen de huurder/onderverhuurder op grond van artikel 7:269 lid 1 BW huurder van de woning. Met andere woorden indien de huurder/onderverhuurder vertrekt, ontstaat een huurovereenkomst tussen de voormalige onderhuurder en de verhuurder.

hoofdhuurder (B) veelal een opzegtermijn van één maand hebben met de hoofdverhuurder (A). Om te borgen dat er daadwerkelijk sprake is van verhuizing, ligt het voor de hand dat hoofdhuurder/hospita (B) een bewijs van opzegging van de hoofdhuurovereenkomst (HO1) toevoegt bij de opzegging van de hospitahuurovereenkomst (HO2). Bijvoorbeeld een kopie van de opzegging richting A.

3.2.2 Nieuwe beëindiging hospitahuurovereenkomst: bij overlijden

Voor de situatie waarin sprake is van overlijden van een hospita die tevens huurder is, wordt voorzien in een specifieke regeling. Op grond van de geldende regels eindigt de huurovereenkomst van de overleden hospita (HO1) van rechtswege twee maanden na het overlijden (zie artikel 7:268 lid 6 BW). Echter eindigt de hospitahuurovereenkomst (HO2) niet door het overlijden van de hospita (zie artikel 7:229 BW).

Om te voorkomen dat de erfgenamen van de overleden hospita gebonden blijven aan een hospitahuurovereenkomst terwijl de huurovereenkomst van de woning is geëindigd, wordt een toevoeging voorgesteld aan artikel 7:269 BW. Die toevoeging houdt in dat in geval van overlijden van een hospita die tevens huurder is, de hospitahuurovereenkomst tegelijk eindigt met de hoofdhuurovereenkomst, dat wil zeggen twee maanden na het overlijden van de huurder/hospita. Hiermee wordt voor de erfgenamen zekerheid geboden dat ze niet met een hospitahuurovereenkomst worden geconfronteerd die ze niet kunnen nakomen. Ook voor de hospitahuurder biedt deze toevoeging duidelijkheid.

Indien een medebewoner van de hospita (bijvoorbeeld de partner (gehuwd/geregistreerd partner) of een medebewoner die op de huurovereenkomst staat) de woning blijft bewonen, betekent dit dat hij/zij de hospitahuurovereenkomst overneemt. Een medebewoner die een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder/hospita – anders dan gehuwd/geregistreerd partnerschap dan wel medehuurder op basis van de huurovereenkomst – voerde zet de huur gedurende zes maanden voort en kan bij de rechter vorderen dat hij/zij de hoofdhuurovereenkomst van de overleden huurder/hospita mag voortzetten. Indien de huurovereenkomst niet wordt voortgezet door vorengenoemde medebewoner, eindigen de hoofdhuurovereenkomst en de hospitahuurovereenkomst van rechtswege op dezelfde datum.

3.3 Beëindiging zonder rechterlijke tussenkomst

Een bijzonderheid van de voorgestelde opzeggingsregeling (opzeggingsmogelijkheid in het geval van verhuizing, executieverkoop en overlijden) 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 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 in het voorgestelde artikel 7:271b BW geregelde specifieke opzeggingsregeling voor hospitaverhuur voorziet, in afwijking van de algemene regeling met een rol voor de rechter bij de beëindiging, in een directe beëindiging van de (hospita)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.

3.4 Opzeggingstermijn

Voor de hierboven beschreven opzeggingsgronden geldt een opzegtermijn van drie maanden. Dit stelt de hospitahuurder in staat een nieuwe woning te vinden. Een opzegtermijn van 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 huurjaar met een maand te verlengen tot een maximum van zes maanden. Dit zou het verkoop- en verhuisproces van hospita's te veel belemmeren. Het staat de hospitahuurder vrij om al op een eerder moment de woning te verlaten (en de huur op te zeggen), als die bijvoorbeeld al een nieuwe woning heeft gevonden.

3.5 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 conform de vereisten van de wet. 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 er geen sprake is van het delen van essentiële voorzieningen en/of het delen van een toegang. De woonruimte wordt in dat geval aangemerkt als zelfstandig, terwijl hospitaverhuur alleen ziet op *onzelfstandige* woonruimte binnen de woning van de verhuurder. Het risico is dat de kredietverstrekker geen toestemming geeft voor hospitaverhuur, omdat voor de kredietverstrekker onvoldoende zeker is dat er daadwerkelijk sprake is van hospitaverhuur. 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 bij aanvang van de huurovereenkomst op hetzelfde adres³⁸ als dat waarop de verhuurder woont, de voor hospitaverhuur voorgestelde opzeggingsgronden toe te passen. Met dit wetsvoorstel 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 verhuurder/eigenaar-bewoner op datzelfde terrein woont (de woonruimten zijn gelegen op hetzelfde kadastrale perceel en bij aanvang van de huurovereenkomst hetzelfde adres). 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 huurovereenkomst te zijn afgesloten (waardoor er sprake is van een zakelijke relatie), en dient de woonruimte zich bij aanvang van de huur op hetzelfde adres en hetzelfde kadastrale perceel te bevinden als dat van de woning waarin de verhuurder als eigenaar-bewoner zijn hoofdverblijf heeft. De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna: BAG) wordt gehanteerd om te bekijken of er sprake is van hetzelfde adres. De gemeente krijgt na inschrijving van het woonadres van huurder het signaal dat de huurder op een bepaald adres staat ingeschreven. De BAG helpt als middel om vast te stellen of er inderdaad sprake is van één enkel adres. Het is mogelijk dat er een verplichte toekenning van een ander adres tijdens zelfstandige bewoning ontstaat indien sprake is van een zelfstandige woning die voldoet aan bijbehorende eisen op grond van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Om een dergelijke verandering te ondervangen, is bij de voorwaarde in het BW opgenomen dat er bij de aanvang van de huurovereenkomst sprake was van één adres. Omdat momenteel niet is te overzien hoe vaak het toekennen van een eigen adres in praktijk zal voorkomen en de verwachting is dat het aantal situaties waarin dat zich daadwerkelijk voordoet gering is, wordt dit punt (hetzelfde adres bij aanvang van de huurovereenkomst) meegenomen in de evaluatie om te toetsen of dit middel in praktijk geschikt en afdoende is.

Deze toevoeging van zelfstandige woonruimte geldt enkel voor de opzeggingsgronden die gelden voor hospita's die eigenaar-bewoner zijn. Dit volgt uit de formulering van het voorgestelde artikel 7:271b lid 4 BW en is gegeven door de wens tot uitvoerbaarheid voor kredietverstrekkers. Deze toevoeging geldt derhalve niet voor situaties waarin de hospita zelf hoofdhuurder is van de woonruimten op het perceel.

4. Tijdelijke huurovereenkomst

Het BW kent verschillende termijnen voor de duur van huurovereenkomsten voor woonruimte. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, de huurovereenkomst voor bepaalde tijd die niet van rechtswege eindigt (artikel 7:271 lid 1 BW) en de huurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt indien voor maximaal twee jaar aangegaan met een huurder die behoort tot een van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën personen (artikel 7:271 lid 2 BW, in het wetsvoorstel artikel 7:271a lid 1 onder a BW).

Voorgesteld wordt om daar een vierde variant aan toe te voegen, namelijk een hospitahuurovereenkomst voor bepaalde tijd die van rechtswege eindigt indien aangegaan door

³⁸ De verplichte koppeling tussen het woon- of briefadres in de Basisregistratie Personen (BRP) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) geldt sinds 1 januari 2024.

een hospita voor maximaal vijf jaar (het voorgestelde artikel 7:271a lid 1 onder b BW). Dit wordt in dit hoofdstuk verder toegelicht.

Doel en noodzaak huurovereenkomst voor bepaalde tijd

In het geval van hospitaverhuur geldt onder het huidige recht dat het aangaan van een huurovereenkomst in beginsel mogelijk is voor onbepaalde tijd met een proeftijd van negen maanden. Gebleken is dat (potentiële) hospita's terughoudend zijn om voor onbepaalde tijd een huurder in huis te nemen en daardoor vaak gebruik maken van de mogelijkheid tot opzegging aan het einde van de proeftijd. Reden is dat verhuurders niet voor onbepaalde tijd hun woning willen delen met een huurder. Dat maakt dat hospitaverhuur vaak kortdurend is, terwijl huurder en verhuurder mogelijk wel tevreden zijn met de huurrelatie en deze best voor een 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 wenselijk is om daarnaast een andere contractvorm mogelijk te maken.

Op 1 juli 2024 is de Wet vaste huurcontracten in werking getreden waardoor vaste huurovereenkomsten de norm zijn en huurovereenkomsten voor bepaalde tijd die niet hoeven te worden opgezegd alleen nog mogen worden gebruikt voor specifieke doelgroepen. Dit geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten. Verhuurders kunnen op basis van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst – tevens sinds 1 juli 2024 van kracht – voor woningzoekenden uit die specifieke groepen gebruik maken van een huurovereenkomst voor maximaal twee jaar (artikel 7:271 lid 2 BW, in dit voorstel artikel 7:271a lid 1 onder a BW). In principe biedt deze contractvorm potentiële hospita's ook de mogelijkheid tijdelijk te verhuren, mits zij verhuren aan iemand uit die doelgroep.

Uit het onderzoek 'Peiling hospitahuurders' blijkt dat een zeer ruime meerderheid van de deelnemers aan het onderzoek die momenteel hospitahuurder zijn korter dan één jaar op het huidige hospita-adres woont. Voorts is gebleken dat potentiële huurders die korter dan één jaar op hun huidige adres wonen vaker hospitahuur overwegen zonder een vaste huurovereenkomst dan potentiële huurders die langer dan vijf jaar op hun huidige adres wonen. Bij hospita's is gebleken dat de meerderheid in de afgelopen jaren met name een tijdelijke huurovereenkomst heeft gebruikt. Indien gebruik is gemaakt van een overeenkomst voor onbepaalde tijd, 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 zes maanden en twee jaar.³⁹ 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 huurovereenkomst als wenselijk wordt gezien. De huurders is tevens voorgelegd hoe zij tegen hospitahuur aankijken als een aantal voorwaarden zou wijzigen, zoals een tijdelijke huurovereenkomst. 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 overeenkomst voor onbepaalde tijd en vervolgens tijdens de proeftijd opzeggen, zodat de maximale verhuurperiode (inclusief drie maanden opzegtermijn) één jaar betreft.

Vormgeving tijdelijke hospitahuurovereenkomst

Om een oplossing te bieden voor de problematiek rondom de duur van huurovereenkomsten bij hospitaverhuur wordt daarom een huurovereenkomst voor bepaalde tijd – specifiek voor hospitaverhuur – geïntroduceerd.

Deze nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd heeft de volgende kenmerken:

- 1) Hospita en huurder kunnen een bepaalde tijd overeenkomen voor de verhuur van de onzelfstandige woning tot maximaal vijf jaar. Dit kan dus ook een kortere termijn zijn van bijvoorbeeld twee jaar of drieënhalf jaar. De duur is gebaseerd op de situatie van voor 1 juli 2024, waarin onzelfstandige woningen verhuurd konden worden voor maximaal vijf jaar. Een tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst is niet mogelijk. Als na afloop van de tijdelijke

³⁹ Peiling Hospitahuurders, Choice, november 2024

huur aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, is die overeenkomst een verlenging van de tijdelijke overeenkomst voor onbepaalde tijd. Dit is nu ook al het geval voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd.

- 2) Er geldt een proeftijd van negen maanden waarin de hospita de huurovereenkomst zonder opgave van redenen kan opzeggen. Deze proeftijd is op eenzelfde wijze te onderbouwen als de bestaande proeftijd bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zoals vermeld in paragraaf 1.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting. Ook bij tijdelijke hospitaverhuur is er immers sprake van een nauwe relatie tussen verhuurder en huurder en delen zij wezenlijke voorzieningen, zoals toilet en badkamer.⁴⁰
- 3) Na het verstrijken van de proeftijd, kan de hospita de huurovereenkomst voor bepaalde tijd alleen tussentijds (dat wil zeggen vóór het verstrijken van de overeengekomen duur) opzeggen op de opzeggingsgronden die met dit wetsvoorstel worden geïntroduceerd (verkoop, executieverkoop, verhuizing en overlijden). In dat geval geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden en doet de opzegging de hospitahuurovereenkomst in alle gevallen zonder rechterlijke tussenkomst eindigen. De opzeggingsgrond waarbij de rechter de belangen van huurder en verhuurder afweegt⁴¹, is niet van toepassing voor deze huurovereenkomst voor bepaalde tijd.
- 4) De hospita heeft een aanzeggingsplicht. Dit betekent dat de hospita 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 de huurovereenkomst voor bepaalde tijd (aangegaan voor maximaal vijf jaar) eindigt. Als de hospita deze verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst - na het verstrijken van de overeengekomen duur - voor onbepaalde tijd verlengd. De huurder heeft dan dus een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, met de bijbehorende huurbescherming.

Met de onderdelen 2 en 3 wordt afgeweken van de gebruikelijke voorwaarden bij tijdelijke huurovereenkomsten, waarbij tussentijdse opzegging door verhuurders volledig is uitgesloten. Het introduceren van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd met proeftijd geeft een onzekerheid 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.

5. Uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging

Werking inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor het toepassen van de IAH is geregeld dat de verhuurder bij de Belastingdienst een huishoudverklaring ten aanzien van de huurder kan opvragen. Die huishoudverklaring vermeldt of er sprake is van een laag, hoog of middeninkomen op basis van het gezamenlijk inkomen van de op het adres van de huurwoning ingeschreven persoon. Zowel woningcorporaties als 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 middeninkomens⁴² en maximaal € 100,- voor hoge inkomens.⁴³ 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

⁴⁰ De proeftijd geldt met dit wetsvoorstel voor alle soorten huurovereenkomsten indien sprake is van hospitaverhuur. De woonvorm hospitaverhuur is hierbij leidend, niet het type huurovereenkomst. Alle type huurovereenkomsten voor hospitaverhuur hebben dezelfde proeftijd.

⁴¹ Artikel 7:274 lid 1 onder f BW.

⁴² Bij een gezamenlijk inkomen tussen de € 57.143 en € 67.366 voor een huishouden van een persoon en tussen de € 66.126 en € 89.821 bij een huishouden van twee of meer personen (2025).

⁴³ Bij een gezamenlijk inkomen hoger dan € 67.366 voor een huishouden van een persoon en hoger dan € 89.821 bij een huishouden van twee personen of meer (2025).

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 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.⁴⁴ Gezien het feit dat de IAH alleen van toepassing is in het lage huursegment en op dit moment 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 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.⁴⁵

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. Ook 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. Daarnaast was de doelstelling 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. Tenslotte hebben zij zelf geen hoger (midden)inkomen. 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. Zoals ook toegelicht in de analyse van de evaluatie blijken bij verhuisbewegingen 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. 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 beperkt wordt toegepast en dat het een relatief klein extra investeringsbudget

⁴⁴ Namelijk dat de keuze om een kamer te verhuren niet leidt tot een hogere huurprijs.

⁴⁵ 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, Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 384.

oplevert.⁴⁶ 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 huurovereenkomsten 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 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 extra 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.

⁴⁶ 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.

6. Samenvatting wetswijziging hospitaverhuur

De wijzigingen die in voorgaande hoofdstukken uitgebreid staan beschreven hebben verschillende doelstellingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijzigingen ten aanzien van hospitaverhuur en de bij elk onderdeel behorende doelen.

Voorgestelde wijziging	Doelen
Nieuwe opzeggingsgronden: verkoop van de woning, executieverkoop, verhuizing van de hospita en overlijden hospita ⁴⁷ (zie hoofdstuk 3)	✓ Het wegnemen van het risico, in geval van hospitaverhuur door eigenaar-bewoners, op waardeverlies bij verkoop. ✓ Kredietverstrekkers gaan op grote schaal akkoord met hospitaverhuur. ✓ Het creëren van meer flexibiliteit voor huurders die hospita willen worden. ✓ Meer eigenaar-bewoners en huurders gaan over tot hospitaverhuur.
Automatisch eindigen van de hospitahuurovereenkomst twee maanden na overlijden bij huurwoningen	✓ Het wegnemen van onduidelijkheid over het al dan niet voortbestaan van de onderhuur/hospitahuurovereenkomst in geval van eindigen van de hoofdhuurovereenkomst na overlijden huurder/hospita.
Invoeren huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar, met proeftijd (zie hoofdstuk 4)	✓ Meer flexibiliteit voor de hospita om voor een langere termijn een huurovereenkomst aan te gaan, zonder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd te hoeven bieden. ✓ Meer mensen gaan over tot hospitaverhuur.
Aanpassen inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) (zie hoofdstuk 5)	✓ 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.

⁴⁷ De specifieke opzeggingsgronden in de koopsector gelden óók wanneer er sprake is van een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning op hetzelfde kadastrale perceel en bij aanvang van de huurovereenkomst hetzelfde adres als die van de eigenaar-bewoner. Dit is toegelicht in paragraaf 3.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting. Het betreft niet de woonvorm hospitaverhuur, dus de proeftijd en andere specifieke regels voor hospitaverhuur zijn hier niet van toepassing.

Onderstaande samenvattende tabel toont wat er na ingang van deze wetswijziging mogelijk is.

	Hospitaverhuur; overeenkomsten onbepaalde tijd en bepaalde tijd tot vijf jaar	Zelfstandige woonruimte op zelfde perceel en adres van de verhuurder (géén hospitaverhuur); overeenkomsten bepaalde en onbepaalde tijd
Opzeggingsmogelijkheden		
<i>Verkoop</i>	Ja	Ja
<i>Executieverkoop</i>	Ja	Ja
<i>Overlijden hospita koopsector</i>	Ja	Ja
<i>Overlijden hospita huursector</i>	Ja*	Nee
<i>Verhuizing huursector</i>	Ja	Nee
<i>Belangenafweging door rechter**</i>	Alleen bij overeenkomst voor onbepaalde tijd	Nee
Specifieke voorwaarden		
<i>Proeftijd van negen maanden</i>	Ja	Nee
<i>Tijdelijke hospita huurovereenkomst tot vijf jaar</i>	Ja	Nee
<i>Uitzondering IAH huursector</i>	Ja	Nee

*Hospitahuurovereenkomst hoeft na overlijden niet te worden opgezegd maar eindigt op het tijdstip waarop de hoofdhuurovereenkomst eindigt.

** Deze opzeggingsgrond wordt door dit wetsvoorstel niet gewijzigd, maar is voor de volledigheid opgenomen, omdat dit ook een bijzondere opzeggingsgrond voor hospitaverhuur betreft.

7. 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 huurovereenkomst met het oog op het verkopen van een woning geschrapt. Deze wijzigingen staan los van hospitaverhuur.

De Wet vaste huurcontracten is op 1 juli 2024 in werking getreden. Hierbij is mogelijk gemaakt dat een verhuurder eenmalig een huurovereenkomst kan beëindigen om de woning te verkopen (artikel 7:274 lid 1 onder h BW)⁴⁸. 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 huurovereenkomst 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. Deze bij amendement ingevoerde mogelijkheid een huurovereenkomst 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 onder 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 twee jaar - kan opzeggen ten behoeve van verkoop (artikel 7:274 lid 7 onder 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 onder b BW).

Vanuit het perspectief van duurzaam beleid wordt ingezet 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 onder 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 onder a BW); en
3. De voorwaarde dat er maximaal twee jaar is verstreken sinds het afsluiten van de huurovereenkomst (artikel 7:274 lid 7 onder c BW).

⁴⁸ Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 32.

Doel van de eerstgenoemde voorwaarde is om misbruik van deze opzeggingsmogelijkheid te voorkomen: uit het sluiten van het 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.⁴⁹ 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.⁵⁰ Dit resulteert in het schrappen van artikel 7:274 lid 7 onder b 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 de huurovereenkomst 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 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 een duidelijke reden om gebruik van deze mogelijkheid te verbieden. De regering acht deze voorwaarde daarom overbodig. Dit betekent dat artikel 7:274 lid 7 onder a BW kan worden geschrapt.

Ook voor de derde genoemde voorwaarde - dat er maximaal twee jaar is verstreken sinds het afsluiten van de huurovereenkomst - geldt dat de regering geen directe meerwaarde ziet. In de wet staat nadrukkelijk dat de verhuurder in de huurovereenkomst moet hebben bedongen dat de mogelijkheid er is de huur te beëindigen in verband met verkoop en dat aan die mogelijkheid in de huurovereenkomst 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 de regering goed voorstelbaar dat deze periode langer duurt. De regering meent dat dit zowel vanuit het perspectief van de huurder als de verhuurder acceptabel als ook wenselijk is. Ook artikel 7:274 lid 7 onder c BW kan daarom worden geschrapt.

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

Blijkens de toelichting op het amendement⁵¹ waarmee artikel 7:274 lid 1 onder 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.

8. Verhouding tot nationale regelgeving

Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2023 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 woning 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.⁵² De financiële positie (inkomen en vermogen) van de onderhuurder telt dan niet mee voor de huurtoeslag van de

⁴⁹ Toezegging gedaan tijdens EK behandeling Wet vaste huurcontracten op 7 november 2023.

⁵⁰ Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 386.

⁵¹ Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 32, p. 3.

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. De hospitahuurder kan geen huurtoeslag aanvragen, omdat het een onzelfstandige woning betreft.

Wet vaste huurcontracten

Sinds 1 juli 2024 zijn vaste huurcontracten de norm waar het gaat om verhuur van woonruimte. In de wet is een uitzondering gemaakt voor verhuur van woonruimte 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 woningen – 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 huurovereenkomsten, maar om een opzeggingsgrond die voor alle soorten huurovereenkomsten ten aanzien van woonruimte geldt.

9. 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.

10. Gevolgen

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

10.1 (Potentiële) huurders

Voor (potentiële) huurders wordt de huurbescherming door de voorgestelde wijzigingen beperkter: als gevolg van deze wetswijziging wordt het mogelijk om de hospitahuurovereenkomst (tussentijds) op te zeggen bij verkoop, executieverkoop, verhuizing door hospita (in de huursector) of overlijden van de hospita die ook eigenaar-bewoner is. Voorts eindigt de hospitahuurovereenkomst van rechtswege twee maanden na het overlijden van een hospita die huurder was. Daarnaast wordt specifiek voor hospitaverhuur een tijdelijke overeenkomst van maximaal vijf jaar geïntroduceerd. Deze inperkingen van het huurrecht zijn te rechtvaardigen door het bijzondere karakter van hospitaverhuur, waarbij de verhuurder en huurder in dezelfde woning wonen.

Verder blijkt uit onderzoek dat hospitaverhuur door huurders veelal als tussenoplossing wordt gezien waardoor het feit dat er minder snel aanspraak is op huur voor onbepaalde tijd voor deze doelgroep overkomelijk is.⁵³ Vaste huurovereenkomsten bij hospitaverhuur worden ook geregeld opgezegd binnen de proefperiode.⁵⁴ Daarnaast is de verwachting dat de doelgroep die gebruik zou maken van deze constructie niet per se gebaat is bij huurbescherming voor onbepaalde tijd.

⁵² 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 is hierop van toepassing.

⁵³ Peiling Hospitahuurders, Choice, november 2024.

⁵⁴ Peiling Hospitahuurders, Choice, november 2024.

Het is de verwachting dat de doelgroep voor hospitaverhuur en huur van zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel en bij aanvang van de huurovereenkomst hetzelfde adres als dat van de eigenaar-bewoner, vooral jonge mensen en studenten zijn of mensen in een periode van overbrugging, die niet voornemens zijn om jaren in een woning te blijven wonen. Het voordeel van het verwachte effect dat aanvullende woonruimten beschikbaar zullen komen als gevolg deze wijzigingen weegt hiermee op tegen het nadeel van een beperking van de huurbescherming. De verwachting is dat door de aanpassingen het aanbod van hospitaverhuur zal toenemen. Daar zijn vooral de potentiële huurders die snel een tijdelijke woning nodig hebben ook weer bij gebaat.

10.2 (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 huurovereenkomst, met de invoering van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. De ideale verhuurtermijn van verhuurders ligt op zes maanden tot twee jaar – net als bij huurders. Zij krijgen met dit wetsvoorstel de mogelijkheid om te kiezen voor een huurovereenkomst van bepaalde tijd tot vijf jaar. Ook kunnen zij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd in de proefperiode beëindigen als de verhuur niet bevalt. Deze maatregelen tezamen geven de verhuurder meer mogelijkheden en flexibiliteit bij het kiezen voor deze bijzondere woonvorm die een persoonlijk karakter heeft.

Woningeigenaren

Dit wetsvoorstel geeft woningeigenaren meer mogelijkheden om over te gaan tot hospitaverhuur. Woningeigenaren lopen namelijk minder risico als zij overgaan tot verkoop van de woning. De verkoopprijs van een woning in verhuurde staat is namelijk doorgaans lager dan een woning vrij van huur. Door de mogelijkheid te creëren om de huurovereenkomst 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 wordt met dit wetsvoorstel aanzienlijk verkleind. De nieuwe opzeggingsgronden - (executie)verkoop en overlijden verhuurder - zijn tevens toepasbaar op de huur van zelfstandige woningen op het hetzelfde kadastrale perceel en bij aanvang van de huurovereenkomst hetzelfde adres als dat van de verhuurder/eigenaar-bewoner.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting, wordt de periode van maximaal twee jaar om gebruik te kunnen maken van de opzeggingsgrond in artikel 7:274 BW lid 1 onder h BW geschrapt. Het is dus ook mogelijk om voor een langere periode te verhuren als aan de andere voorwaarden wordt voldaan. De opzeggingsgrond bij verkoop is, ter bescherming van de huurder, slechts inroepbaar als de woning direct na opzegging van de huurovereenkomst wordt verkocht.

Hospita's met hoofdverhuurders

Dit wetsvoorstel geeft huurders die hospita willen worden meer flexibiliteit om zelf te kunnen verhuizen. Zij krijgen met dit wetsvoorstel een grond om de huurovereenkomst met de onderhuurder/hospitahuurder te beëindigen. Wel dient de huurder rekening te houden met een opzegtermijn van drie maanden. In geval van overlijden van de hospita wordt geregeld dat – als er geen medebewoner is die de hospitahuur overneemt – de huurovereenkomst met de hospitahuurder twee maanden na het overlijden eindigt. Daarnaast geldt dat huurders die hospita zijn of worden – als gevolg van hospitaverhuur – niet te maken krijgen met een IAH. 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 wordt voorzien in een bezwaarmogelijkheid voor de hospita vergroot dit de prikkel voor huurders om een deel van hun huurwoning in het lage segment 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.

10.3 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 op voorhand 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.

10.4 Kredietverstrekkers

De voorgestelde wijzigingen met betrekking tot hospitaverhuur en zelfstandige woningen op hetzelfde perceel en adres nemen 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 de huurovereenkomst bij (executie)verkoop van de woning 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 wetswijziging zal ook met kredietverstrekkers gesproken worden op welke wijze dit zo soepel mogelijk kan verlopen voor kredietverstrekkers en woningeigenaren.

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

10.5 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 huurovereenkomst. Voor de kopende partij is het van belang om bevestiging te vragen dat de huurovereenkomst 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.

10.6 Regeldrukeffecten

Algemeen

Dit wetsvoorstel wijzigt de mogelijkheden in het geval van hospitaverhuur en de verhuur van zelfstandige woningen op hetzelfde perceel en adres als waar de verhuurder woont. 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 en of de volledige potentie benut zal worden, omdat er momenteel geen inzicht is in de precieze toename van het aantal hospita(ver)huurders. Als we uitgaan van het eerdere publieksonderzoek en er voor het gemak van uit gaan dat dit volledig benut zou worden, dan kan het aantal verhuurders op basis van de gestelde potentie met 100.000 toenemen. Van deze verhuurders zit circa 37% in de huursector en 63% in de koopsector⁵⁵. De inschatting is dat er op dit moment 30.000 hospitaverhuurders zijn en daarmee afgeleid in ieder geval 30.000 hospitahuurders⁵⁶. In de volgende sub-paragrafen volgt een fictieve analyse.

Voor deze analyse wordt gekeken naar de administratieve lasten als de potentie voor hospitaverhuur – circa 100.000 (onzelfstandige) woningen – geheel zou worden benut. Het toepassen van de nieuwe wettelijke regels omtrent hospitaverhuur wordt gerekend tot de

⁵⁵ Publieksonderzoek Hospitaverhuur, Choice, februari 2024, pagina 18.

⁵⁶ In paragraaf 1.3 is toegelicht dat wordt aangesloten bij de inschatting die gemaakt is in het kader van een verkenning van de kamerverhuurvrijstelling.

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.

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 hospitawoningen 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 de hospitahuurovereenkomst kloppen, dient de hospita huurder tijd te investeren. Het tijdsbeslag hiervan wordt geschat op een half uur. Dit resulteert in een administratieve last van circa $100.000 * 30 \text{ minuten} * € 15 = \text{circa } € 750.000$. Voor huidige hospita huurders 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 30.000 huurders, dan resulteert dit in een stijging van de administratieve last van circa $30.000 * 5 \text{ minuten} * € 15 = \text{circa } € 37.500$.

Administratieve lasten verhuurders

Verhuurders dienen zich in de hospitahuurovereenkomst 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 checklist hospitaverhuur op de website van de Rijksoverheid raadplegen of de algemene dan wel specifieke brochure van de toolkit hospitaverhuur op de website volkshuisvestingnederland.nl. 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 $100.000 * 60 \text{ minuten} * € 15 = \text{circa } € 1.500.000$. 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 30.000 huurders, dan resulteert dit in een stijging van de administratieve last van circa $30.000 * 5 \text{ minuten} * € 15 = \text{circa } € 37.500$.

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 circa 100.000. Als er van uit wordt gegaan dat dit voor circa 37% huurders betreft en 63% woning-eigenaren, dan zijn er voor de hoofdverhuurders in de huursector circa $37.000 * (€ 39 * 5/60) = \text{circa } € 120.250$ aan administratieve lasten verbonden.

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

Indien de huurder van een zelfstandige woning 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 woning 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. Van de potentieel 100.000 extra hospita's, betreft het naar verwachting

37% huurders. Daarvan zal slechts een deel huurtoeslag ontvangen. Stel dat de helft huurtoeslag ontvangt, dan zou dit resulteren in een extra administratieve last van circa $18.500.000 * 30 \text{ minuten} * € 15 = \text{circa } € 138.750$.

Administratieve lasten woningeigenaren en kredietverstrekkers

Naast de effecten hierboven beschreven voor verhuurders, geldt voor woningeigenaren dat zij doorgaans te maken hebben met een kredietverstrekker. Woningeigenaren hebben toestemming nodig van de kredietverstrekker als zij willen overgaan tot hospitaverhuur. Dat is op dit moment al het geval. Ook na de wetswijziging blijft dit zo, tenzij 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).

Naar verwachting zullen kredietverstrekkers overwegen of ze hun beleid ten aanzien van (hospita)verhuur willen aanpassen. Indien dat het geval is, zullen ze dit vastleggen. Voorts zullen zij – net als nu – bij een aanvraag voor het toestaan van hospitaverhuur door hun klanten, moeten nagaan of zij dit toestaan. Met de wetswijziging 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 circa 63.000 van de potentie van 100.000, koopwoningen betreft, komt de geschatte administratieve last uit op circa $63.000 * (€ 39 * 15/60) = € 614.250$.

Aanpassing artikel 7:274 BW

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

11. Uitvoering

11.1 Belastingdienst

Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Tijdens de internetconsultatie is een Uitvoeringstoets door de Belastingdienst uitgevoerd om de uitvoerbaarheid en de verwachte effecten inzichtelijk te maken van de in dit wetsvoorstel opgenomen maatregelen. De Belastingdienst geeft aan dat de regeling uitvoerbaar is. Hospitaverhuur heeft voor de reguliere 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/hospita een inkomensverklaring worden overlegd en in sommige gevallen ook een huurovereenkomst met de hospitahuurder. Dat kan tot bezwaren leiden bij de hoofdhuurder/hospita en tot een klacht leiden. Bij de Belastingdienst kunnen klachten worden ingediend over de IAH.

Het klachtenteam voorziet een toename van klachten, maar kan op voorhand lastig inschatten hoeveel meer werk dat oplevert vanwege de gevolgen van de voorgenomen bezwaargrond IAH. Momenteel komen er jaarlijks het eerste half jaar ongeveer 100 klachten binnen ten aanzien van de IAH. 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 het lage, het midden en het hoge segment. Het aantal klachten is afhankelijk van factoren als het al dan niet binnen het lage segment 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). Voor de verwachte toename aan klachten rekent de Belastingdienst € 10.000 aan structurele uitvoeringskosten. Incidenteel liggen de kosten op € 90.000.

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 de Dienst

Toeslagen aangezien de feitelijke situatie afwijkt van de gegevens in de basisregistratie persoonsgegevens (BRP) en – als de woningen niet zijn gesplitst - BAG aanduiding.⁵⁷ 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.

11.2 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 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting, is echter bekend dat weinig verhuurders de IAH 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. De Huurcommissie heeft daarom afgezien van een aparte uitvoeringstoets.

12. Toezicht en handhaving

Voor handhaving wordt aangesloten bij de gebruikelijke systematiek van het BW. Overeenkomsten tussen huurder en verhuurder zijn privaatrechtelijke overeenkomsten. Indien een van de partijen meent dat de huurovereenkomst wordt geschonden, kan deze partij zich wenden tot de rechter en bijvoorbeeld nakoming vorderen. Bij huurbescherming is sprake van (semi-)dwingend recht; van het bepaalde in het BW kan niet of niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Indien partijen in de overeenkomst afwijken van hetgeen dwingendrechtelijk is bepaald, is dat deel van de overeenkomst vernietigbaar of nietig. Dit betekent dat het BW 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 huurovereenkomst en ontruiming van de woonruimte te eisen. Voor de in dit wetsvoorstel voorgestelde opzeggingsgronden specifiek voor hospitaverhuur (zie artikel I, onderdeel E, het voorgestelde artikel 7:271b BW) geldt dat de huurovereenkomst eindigt door de opzegging en de verhuurder alleen nog ontruiming hoeft te eisen.

13. Financiële gevolgen

De Belastingdienst heeft € 10.000 aan structurele uitvoeringskosten. Incidenteel liggen de kosten op € 90.000. De kosten worden gedekt op artikel 1.1 van de begroting Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

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

14. 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 voorgenomen wijzigingen zijn besproken. Op basis van alle input is dit voorstel verder vormgegeven.

⁵⁷ De verplichte koppeling tussen het woon- of briefadres in de Basisregistratie Personen (BRP) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) geldt sinds 1 januari 2024.

14.1 Internetconsultatie

Een concept van dit wetsvoorstel is van 2 juli tot en met 26 augustus 2025 openbaar via internet geconsulteerd (www.internetconsultatie.nl). Daarop zijn 77 reacties ontvangen waarvan 55 openbaar. De reacties zijn afkomstig van onder andere (ver)huurdersorganisaties, belangen- en beroepsorganisaties, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) en individuele burgers. Het concept is gedurende de consultatie ter advisering voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (hierna: ATR) en de Raad voor de rechtspraak (hierna: Rvdr).

Bij de consultatie zijn de volgende vragen gesteld:

1. Wat is uw reactie op de opzeggrond bij (executie)verkoop van de woning door de eigenaar-bewoner en het overlijden van de hospita?
2. Wat is uw reactie op het oprekken van netgenoemde opzeggronden op specifiek zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel én adres van eigenaar-bewoner (en daar dus ook woont) en is dat voldoende dekkend?
3. Kredietverstrekkers: in hoeverre is deze opzeggingsgrond werkbaar, zodat hospitaverhuur bij uw klanten in de toekomst veel vaker/standaard door u wordt toegestaan?
4. Wat is uw reactie op het introduceren van een tijdelijke huurovereenkomst bij hospitaverhuur met een maximale duur van 5 jaar met een proeftijd van negen maanden naast een hospitahuurcontract van onbepaalde tijd?
5. Wat is uw reactie op het verkorten van de opzegtermijn van minimaal drie maanden naar één maand in de aanvang van het hospitahuurcontract?

De meeste reacties gaan in op deze vragen. Naast reacties op de gestelde vragen zijn ook reacties binnengekomen die betrekking hebben op andere onderdelen.

De meeste reacties zijn positief over het voorstel om hospitaverhuur te stimuleren door de regels te versoepelen. In veel reacties geeft men aan dat een positief effect van dit wetsvoorstel verwacht wordt op het aanbod van hospitaverhuur. Naast de positieve punten, worden in diverse reacties ook aandachtspunten benoemd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de inhoud van de reacties en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan. Eerst wordt ingegaan op de gestelde vragen en vervolgens op de overige punten die het wetsvoorstel raken. De reacties en adviezen hebben in het algemeen op onderdelen geleid tot aanvullingen, verduidelijkingen (definities) en verbeteringen van het wetsvoorstel. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een reactie op de adviezen van ATR en de Rvdr.

Nieuwe opzeggingsgronden bij (executie)verkoop van de woning en het overlijden van de hospita

Veruit de meeste reacties zijn positief over deze extra opzeggingsgronden. Het belang voor de verhuurder en de kredietverstrekker wordt daarbij genoemd. In diverse reacties wordt ook aandacht gevraagd voor andere situaties waarbij het wenselijk zou kunnen zijn om de huurovereenkomst te laten beëindigen door de hospita, bijvoorbeeld het geval van (ernstige) ziekte van de hospita, wilsonbekwaamheid of het wijzigen van de gezinssituatie. Omdat deze situaties erg afhankelijk zijn van de specifieke situatie en niet op voorhand in algemene regels te vangen zijn, is besloten geen aanvullende opzeggingsgronden van de huurovereenkomst op te nemen in het voorstel. De hospita heeft bij een hospitahuurovereenkomst voor onbepaalde tijd de mogelijkheid om de rechter te vragen met een weging van de belangen van de huurder en verhuurder de huurovereenkomst te beëindigen.⁵⁸ Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is deze mogelijkheid er niet, maar die overeenkomst eindigt – indien tijdig wordt aangezegd – op een vooraf afgesproken moment. Ook wordt er in reacties gevraagd om het beëindigen van de huurovereenkomst in algemene zin eenvoudiger te maken, zoals het te allen tijde kunnen opzeggen van de huurovereenkomst met in achtneming van een (toenemende) opzegtermijn. Voor deze verruiming is niet gekozen, omdat dit zorgt voor een te grote blijvende onzekerheid bij de huurder.

Hoewel de meeste reacties op de nieuwe opzeggingsgronden positief zijn, zijn er ook enkele kritische reacties. Zo wordt de onzekerheid genoemd die dit voor huurders met zich meebrengt. Ook wordt genoemd dat huurders minder huurbescherming hebben, zoals de beëindiging van huurovereenkomsten bij verkoop. Opgemerkt wordt dat de aanvullende opzeggingsgronden alleen bij financiële noodzaak zouden moeten gelden zoals bij executieverkoop. In andere reacties wordt de noodzaak van de nieuwe opzeggingsgronden begrepen. Hierbij wordt gewezen op het belang dat er – zoals ook is opgenomen in het voorstel – in elk geval drie maanden opzegtermijn moet zijn, zodat de huurder een nieuwe woonruimte kan vinden. Een individuele reactie onderschrijft het

⁵⁸ Artikel 7:274 lid 1 onder f BW.

belang van het overgangsrecht voor lopende hospitahuurovereenkomsten, omdat de onmiddellijke werking van deze opzeggingsgrond na inwerkingtreding de woonzekerheid van huurders zou aantasten.

Voorts wordt door de vertegenwoordiging van woningcorporaties gewezen op de situatie van overlijden van de hospita, waarvoor het wetsvoorstel regelt dat de erfgenamen de hospitahuurovereenkomst kunnen opzeggen met uitsluiting van de bescherming van artikel 7:272 BW. Dat zou niet gelden voor de hospitaverhuurder die zelf huurder is, die zal afzonderlijk moeten worden opgezegd. In paragraaf 3.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is nader uiteengezet hoe de situatie is indien de hospita zelf huurder is van de woning. Daarnaast is een wijziging van artikel 7:269 BW aan het wetsvoorstel toegevoegd. Er wordt voorzien in een beëindiging van rechtswege van de hospitahuurovereenkomst in geval van overlijden van de hospita die zelf huurder was en er geen samenwoner is die de hoofdhurovereenkomst voortzet. Tevens is nogmaals goed gekeken naar de opzeggingsmogelijkheden voor huurders die hospita worden en is de mogelijkheid toegevoegd om een hospitahuurovereenkomst te beëindigen op grond van verhuizing van de huurder/hospita.

Alle reacties afwegende wordt het wetsvoorstel met betrekking tot de genoemde opzeggingsgronden bij (executie)verkoop van de woning en het overlijden van de hospita niet wezenlijk aangepast, met uitzondering van de toevoeging van de mogelijkheid tot verhuizing door de huurder die hospita is. De opzeggingsmogelijkheid bij (executie)verkoop van de woning stimuleert de kredietverstrekkers om toestemming te geven voor hospitaverhuur, waardoor de bestaande woningvoorraad beter kan worden benut. Potentiële hospitahuurders kunnen hiervan profiteren. Dit komt uiteindelijk de huurders die een tijdelijke en snelle woonoplossing zoeken ten goede, zoals in paragraaf 3.1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting wordt benadrukt.

Opzeggingsgronden voor specifiek zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel én adres van verhuurder (eigenaar-bewoner)

De reacties op de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen bij (executie)verkoop of overlijden in geval van een zelfstandige woning op hetzelfde kadastrale perceel en hetzelfde adres als dat van de eigenaar-bewoner, zijn verdeeld. In diverse reacties wordt ingegaan op de positieve aspecten hiervan, zoals de zekerheid die dit geeft voor eigenaar-bewoners dat bij verkoop de woningprijs niet negatief wordt beïnvloed. Ook is de verwachting dat dit positief uitpakt voor de mate waarin die kredietverstrekkers in deze situaties toestemming geven voor verhuur. Voor kredietverstrekkers wordt het namelijk beter uitvoerbaar, omdat zij meer zekerheid hebben dat bij eventuele (executie)verkoop de huursituatie voldoet aan de voorwaarden voor de aanvullende opzeggingsgrond. In enkele reacties komt naar voren dat er enige onduidelijkheid is bij welke woonruimten deze opzeggingsgrond van toepassing is en hoe dit zich verhoudt tot hospitaverhuur. Voor duidelijkheid omtrent de definitie en de bijbehorende voorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting: een zelfstandige woning op hetzelfde kadastrale perceel en bij aanvang van de huurovereenkomst hetzelfde adres als dat waarop de verhuurder als eigenaar-bewoner woont. Zelfstandige woningen op een bedrijfsterrein, mits de verhuurder als eigenaar-bewoner op datzelfde terrein woont, vallen hier eveneens onder.

Er worden tevens nadelen van deze mogelijkheid benoemd, namelijk de onzekerheid voor huurders en het oprekken van de grenzen om een huurovereenkomst te beëindigen. Deze oprekking zou het onderscheid tussen inwoning en zelfstandige woning ondermijnen. Ook wordt benoemd dat door deze oprekking er mogelijk ook woningen onder komen te vallen waarbij het eigenlijk reguliere private verhuur betreft (dus geen sprake is van hospitaverhuur) zoals een zelfstandige etage met eigen voorzieningen.

De afbakening van vorengenoemde definitie van zelfstandige woningen op hetzelfde perceel heeft als doel de opzeggingsgronden (executie)verkoop en overlijden van de eigenaar-bewoner slechts in specifieke situaties te laten gelden. Hierbij wordt uitgegaan van de feitelijke situatie in de basisregistratie persoonsgegevens (hierna: BRP) en de BAG-aanduiding. Sinds 1 januari 2024 geldt een verplichte koppeling tussen het woon- of briefadres in de BRP en de BAG. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de gegevens in de BAG en kunnen de BAG gebruiken om misbruik van wooneenheden op te sporen.

De VNG stelt dat zelfstandige woningen op hetzelfde perceel onder hospitaverhuur vallen (artikel 7:271c lid 4 BW). Deze stelling is onjuist. Het verhuren van zelfstandige woningen op het kadastrale perceel met hetzelfde adres is geen hospitaverhuur. Dit is mede naar aanleiding van

deze reactie verduidelijkt in paragraaf 3.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting. De kans dat er misbruik wordt gemaakt in de huurconstructie is niet altijd op voorhand in te schatten en te voorkomen. Indien men handelt in strijd met de wet- en regelgeving is in het algemeen een rechtsgang mogelijk.

Alle reacties afwegende wordt het voorstel met betrekking tot vraag 2 van de internetconsultatie niet aangepast. Deze mogelijkheid stimuleert de kredietverstrekkers toestemming te geven. De bestaande woningvoorraad kan hierdoor beter worden benut en potentiële huurders kunnen hiervan profiteren.

Werkbaarheid voor kredietverstrekkers

Een belangrijk doel van het wetsvoorstel is dat kredietverstrekkers in de toekomst veel vaker toestemming verlenen voor hospitaverhuur. Daarom is in de consultatie aan reagerende kredietverstrekkers (brancheorganisaties) gevraagd of dit wetsvoorstel voor hen werkbaar is. Brancheorganisaties geven aan dat de keuze om hospitaverhuur toe te staan aan hun individuele leden is, maar dat zij wel positieve signalen ontvangen over het wetsvoorstel. Ook zien zij daarin de potentie dat meer kredietverstrekkers hospitaverhuur gaan toestaan. Echter, zij zijn terughoudend om op basis van de conceptwetgeving volmondig toe te zeggen hospitaverhuur met zekerheid toe te gaan staan. Dit wetsvoorstel vergt een wijziging van interne processen bij kredietverstrekkers en of het wetsvoorstel de huidige vorm behoudt, is pas na de parlementaire behandeling vast te stellen. Daarnaast kunnen er verschillen ontstaan tussen kredietverstrekkers, waarbij een deel wel toestemming verleent en een deel niet. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) steunt het wetsvoorstel en is voornemens om – na inwerkingtreding van de wet – hospitaverhuur toe te gaan staan voor NHG-hypotheek en het beleid daarop aan te passen. Dit kan ook een positief effect hebben op de bereidheid van hypotheekverstrekkers om hospitaverhuur toe te staan. De vraag om op korte termijn heldere, eenduidige en laagdrempelige procedures te ontwikkelen door kredietverstrekkers voor het aanvragen en verlenen van toestemming is hierbij tevens gesteld. De voorzichtige houding van kredietverstrekkers en de oproep van belangenorganisaties onderstreept echter het belang om gedurende de wetsbehandeling met de sector in gesprek te blijven. Uiteindelijk is het doel immers dat (een overgroot deel van) de kredietverstrekkers meestal/vaker toestemming gaan verlenen. Kredietverstrekkers gaan uiteindelijk zelf over hun beleid.

Ten slotte wordt gewezen op kwetsbaarheid in het geval van executieverkoop, omdat de opzegging van de huurovereenkomst in dat geval pas kan plaatsvinden na de eigendomsoverdracht en niet eerder (moment van gunning). Hierdoor kan er door kredietverstrekkers kritischer worden gekeken naar de constructie, omdat op het moment van overdracht de woning nog niet vrij is van huur. Er is inderdaad voor gekozen dat bij een executieveilig de huurovereenkomst pas opgezegd kan worden op het moment van de overdracht. Met deze opzeggingsgrond voor de koper van de woning, is er zekerheid dat de huurovereenkomst (bij opzegging) drie maanden na de overdracht eindigt. Het risico dat de woningprijs bij de veiling hierdoor lager uitvalt is daarmee minimaal. Bovendien geeft het moment van gunning (of eerder) juridisch gezien de koper niet de rechten om te beschikken over de te verkrijgen woning en dus kan de koper de huur nog niet opzeggen.

Tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 5 jaar met een proeftijd

Nagenoeg alle reacties die ingaan op de introductie van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd met proeftijd zijn positief. Het wordt als een kans gezien voor hospita en huurder om een langere huurperiode te bewerkstelligen dan de negen maanden proeftijd met een opzegtermijn van drie maanden (dus één jaar in totaal), omdat hospita's in de huidige praktijk de overeenkomst vaak aan het einde van de proefperiode opzeggen, om te voorkomen dat het bij verlenging een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt. Het wordt gezien als een goed compromis: voldoende flexibiliteit voor hospita's zonder onbegrensde woononzekerheid voor huurders. Wel wordt o.a. door de VNG en de Woonbond een aantal suggesties gedaan om aanpassingen te doen zoals aanpassing van de duur van de proeftijd.

De proeftijd geldt voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd en onbepaalde tijd indien sprake is van hospitaverhuur.⁵⁹ In alle gevallen geldt bij hospitaverhuur dezelfde proeftijd. De woonvorm hospitaverhuur is hierbij leidend, niet het type huurovereenkomst. In de gesprekken met de stakeholders is geen andere wens uitgesproken voor de duur van deze proeftijd. In de praktijk is gebleken dat de duur van negen maanden goed werkbaar is.

⁵⁹ Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst

Er wordt aandacht gevraagd voor het gevaar van versnippering en complexiteit door verschillende vormen van tijdelijke huurovereenkomsten, met name voor een doelgroep als studenten. Daarnaast bestaan er straks vier type huurovereenkomsten waarmee hospitaverhuur mogelijk is, wat mogelijk tot onduidelijkheid leidt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er twee soorten huurovereenkomsten mogelijk zijn voor hospitaverhuur; de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en de huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar. In beide gevallen is de proeftijd van toepassing in het geval sprake is van hospitaverhuur.

In enkele reacties is gevraagd om meer flexibiliteit voor de hospita door huurovereenkomsten voor bepaalde tijd te mogen stapelen. Deze suggestie dient te worden gezien in de context van de Wet vaste huurcontracten en het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst die sinds 1 juli 2024 van kracht zijn. Eén van de voornaamste redenen om generieke tijdelijke huurcontracten af te schaffen was omdat het huurders geen perspectief biedt maar veelal woononzekerheid. Daarnaast was de kans op het inzetten van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd als machtsmiddel niet uit te sluiten. Het brengt de huurder namelijk in een afhankelijke positie. Woonzekerheid is een belangrijk begrip. Met het introduceren van een mogelijkheid om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor hospitaverhuur te verlengen wordt geen perspectief geboden aan de hospitahuurder, omdat vooraf niet duidelijk is of de hospita een dergelijke verlenging wil aanbieden. De woonzekerheid en huurdersbescherming komen daarmee in het geding. Deze suggestie wordt derhalve niet overgenomen.

Het verkorten van de opzegtermijn van minimaal drie maanden naar één maand in de aanvang van de hospitahuurovereenkomst

Meerdere reacties gaan in op de verkorte opzegtermijn in de eerste maand van de verhuur. In een aantal reacties van met name particuliere verhuurders wordt aangegeven dat dit een positieve ontwikkeling is. Er wordt echter ook ingegaan op de keerzijde, namelijk op de onzekerheid die het voor huurders meebrengt en of er wel sprake is van voldoende balans tussen de belangen van de hospitaverhuurder en de hospitahuurder. Daarbij wordt onder andere aangegeven dat één maand een erg korte periode is voor de huurder om een nieuwe woning te vinden. Dat is in de huidige woningmarkt voor alle woningzoekenden, ook diegene met een groot netwerk en voldoende financiële middelen, een beperkte periode.

Er is besloten om af te zien van de verkorte opzegtermijn, omdat dit de rechtsbescherming van de hospitahuurder te veel aantast. Dit onderdeel is daarom uit dit wetsvoorstel verwijderd.

Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt aandacht gevraagd voor de kans op constructies waarbij kinderen bij elkaar (buren, kennissen) staan ingeschreven. Daarnaast zou er als gevolg van deze regels een zekere ongelijkheid tussen lagere inkomensgroepen ontstaan, omdat huishoudens met een hospitahuurder wel dit voordeel hebben, maar huishoudens met volwassen kinderen die nog thuis wonen niet. Ook wordt aandacht gevraagd voor eventueel misbruik van de hospitahuurovereenkomst terwijl er feitelijk sprake is van een stel dat een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voert.

De in dit wetsvoorstel opgenomen uitzondering geldt alleen voor hospitaverhuur en dat betekent automatisch dat er een verschil ontstaat met situaties waarin geen sprake is van hospitaverhuur. Het uitbreiden van de uitzonderingsgrond voor inwonende kinderen (23+) via een hogere leeftijdsgrens of het ook invoeren van een uitzondering voor het inkomen van inwonende kinderen schiet echter het doel van de maatregel voorbij (meer hospitaverhuur). Misbruikconstructies zijn nooit helemaal te voorkomen. De verwachting is dat dit beperkt is. In de huurtoeslag telt het inkomen van een hospita-onderhuurder ook niet mee voor het recht op huurtoeslag van de hoofdhuurder. In de evaluatie kan ten slotte gekeken worden naar eventuele effecten en misbruik bij de IAH.

Overgangsrecht

Enkele reacties gaan in op het overgangsrecht. Er wordt gevraagd of er gekozen kan worden de nieuwe opzeggingsgronden enkel voor nieuwe huurovereenkomsten te laten gelden. Ook wordt gevraagd of de opzeggingsgrond bij overlijden van de verhuurder ook bij bestaande overeenkomsten mogelijk is en of deze grond ook van toepassing is bij een overlijden in het verleden.

In lijn met het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is het wetsvoorstel aangepast zodat de nieuwe opzeggingsgronden alleen gelden voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten. De nieuwe opzeggingsgrond bij overlijden van de verhuurder is dus alleen van toepassing bij nieuwe huurovereenkomsten. Hier is voor gekozen om geen inbreuk te maken op de verworven rechten van de huidige hospitahuurders.

Kamerverhuurvrijstelling, WWSO- en servicekosten

Diverse reacties gaan in op de kamerverhuurvrijstelling (zie hierover ook paragraaf 1.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting). Veelal wordt hierbij opgemerkt dat deze niet ruim genoeg is, wat met name lastig is in grote steden waar de gemiddelde huurprijs voor een onzelfstandige woningen hoog ligt. Ook wordt opgemerkt dat het vrijgestelde bedrag per kamer zou moeten gelden. Voorstellen met betrekking tot de kamerverhuurvrijstelling gaan over een onderwerp buiten de reikwijdte van dit wetsvoorstel. Voor de stand van zaken met betrekking tot de kamerverhuurvrijstelling wordt verwezen naar het rapport 'Verkenning kamerverhuurvrijstelling' van het ministerie van VRO en het ministerie van Financiën⁶⁰. Voor vragen met betrekking tot huurprijzen van onzelfstandige woningen wordt verwezen naar de keuzes die reeds gemaakt zijn bij de Wet betaalbare huur en het gewijzigde Woningwaarderingssysteem voor Onzelfstandige woningen (WWSO, bijlage bij het Besluit huurprijzen woonruimte) die sinds 1 juli 2024 van kracht zijn.

Ook zijn er zorgen geuit over de complexiteit van de servicekostenregelgeving voor met name particuliere verhuurders. De servicekostenregeling is geen onderdeel van dit wetsvoorstel. Over de servicekostenregeling kan wel worden opgemerkt dat naar verwachting in 2026 de Wet van 23 april 2025, houdende wijzigingen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten (Stb. 2025, 156) in werking zal treden.

Gemeentelijk beleid

Meerdere reacties gaan in op gemeentelijk beleid en regelgeving die van invloed zijn op de mogelijkheid om over te gaan op hospitaverhuur. Zo wordt gevraagd naar een overzicht van het gemeentelijk beleid. Ook wordt gevraagd om een landelijke toestemming voor hospitaverhuur, zodat verhuurders lokale regels niet hoeven te kennen of naleven. De suggestie wordt gedaan om een maximaal aantal inschrijvingen per adres toe te staan op basis van het aantal vierkante meters van een woning en niet per adres.

Er bestaat op dit moment geen volledig overzicht van gemeentelijk beleid en regels die van invloed kunnen zijn op hospitaverhuur. Er is niet gekozen om in landelijke regelgeving automatische toestemming te geven voor hospitaverhuur, omdat dit afhankelijk is van de specifieke situatie en raakt aan de gemeentelijke autonomie en bevoegdheden op basis van onder meer de Huisvestingswet en de Omgevingswet. Wel wordt het gesprek gevoerd met de VNG om te kijken hoe gemeentelijke belemmeringen zoveel mogelijk kunnen worden weggenomen. Ook werken het Rijk en de VNG aan ondersteuning en informatievoorziening richting gemeenten over hoe zij hun beleid kunnen aanpassen om hospitaverhuur toe te staan.

Hoofdverhuurders

Er wordt in twee reacties aangegeven dat hoofdverhuurders (zowel private verhuurders als woningcorporaties) niet altijd toestemming geven voor hospitaverhuur. Op grond van het BW is toestemming van de verhuurder geen vereiste (artikel 7:221 BW). Tevens wordt gewezen op risico's voor hoofdverhuurders. Bijvoorbeeld als er sprake is van overlast. Verhuurders kunnen contractueel vastleggen dat onderverhuur/hospitaverhuur niet (zonder toestemming) is toegestaan. Het is aan verhuurders zelf om hier voorwaarden aan te stellen. In het kader van de woningnood is het wenselijk dat hoofdverhuurders hier zo soepel mogelijk mee omgaan.

Ook wordt gevraagd om expliciet in de memorie van toelichting op te nemen dat in geval van verhuur, de hospita huurovereenkomst eindigt als de hoofdhuur eindigt. In paragraaf 3.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is de verhouding tussen de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder/hospita enerzijds en de onderhuurovereenkomst tussen de hospita en de hospitahuurder anderzijds nader toegelicht. Voorts is voorzien in een wijziging van artikel 7:269 BW waarin wordt geregeld dat na het overlijden van de hospita de huurovereenkomst en de hospita huurovereenkomst op hetzelfde moment (drie maanden na dat overlijden) eindigen.

Overige inbreng ten aanzien van hospitaverhuur

⁶⁰ Verkenning kamerverhuurvrijstelling, juni 2025, bijlage bij Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1384.

Een reactie geeft aan dat hospitaverhuur nooit ten koste zou moeten gaan van een uitkering of toeslag van de hospita.

Potentiële hospitaverhuurders moeten bij hun keuze om over te gaan tot verhuur onderzoeken wat het effect van hun huuropbrengsten is op voor hen relevante regelingen, zoals toeslagen. Voor hospitaverhuur gelden verschillende (specifieke) voorwaarden waarmee de verhuurder en huurder rekening moeten houden. Er is wet- en regelgeving waardoor de positie van de hoofdbewoner in principe verandert als hij een hospitahuurder in huis neemt. In de sociale zekerheid betreffen dit bijvoorbeeld de bijstand en de aanvullende inkomensvoorziening ouderen (IAO) uit de Participatiewet. Voor deze twee regelingen dient de aspirant-hospitaverhuurder contact op te nemen met de gemeente of met de SVB (voor de AIO) als hij een kamer gaat verhuren, vanwege een wijziging in de persoonlijke omstandigheden en om te bezien wat het gevolg kan zijn voor het recht op bijstand, of voor de hoogte van de uitkering. Omdat dit vangnetregelingen zijn met een complementair karakter wordt gekeken naar alle mogelijke inkomsten van een ontvanger van deze uitkeringen en dus ook naar huurinkomsten.⁶¹ De afgelopen periode is door de Rijksoverheid geïnterviewd waar huurders en verhuurders rekening mee moeten houden en is de communicatie hierover verbeterd.

Er wordt ook gevraagd om minder regels ten aanzien van hospitaverhuur in het algemeen. Specifiek voor hospitaverhuur gelden enkele aanvullende mogelijkheden die bij een reguliere huurovereenkomst niet mogelijk zijn. Tegelijkertijd is het van belang dat er genoeg zekerheden blijven voor huurders. Met gemeenten wordt gesproken over belemmerende gemeentelijke regelgeving.

Ook wordt gevraagd naar een duidelijke communicatie vanuit het Rijk over onder andere het effect op toeslagen, de voor- en nadelen van hospitaverhuur, de risico's (bijvoorbeeld bij overlast), praktische en emotionele aspecten van hospitaverhuur en over het belang van het inwinnen van financieel advies. Bij verdere communicatie over hospitaverhuur door de Rijksoverheid zal gekeken worden op welke manier deze aandachtspunten meegenomen kunnen worden.

In enkele reacties wordt gevraagd om een evaluatiebepaling op te nemen. Een dergelijke bepaling is toegevoegd aan het wetsvoorstel. Zie hiervoor hoofdstuk 11 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Wijziging 'proefhokkersregeling'

In dit wetsvoorstel is een wijziging meegenomen van de zogenoemde 'proefhokkersregeling' (artikel 274 lid 1 onder h en lid 7 BW) die met de Wet vaste huurcontracten is geïntroduceerd, zie hierover hoofdstuk 7 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

In enkele reacties wordt ingegaan op de aanpassing van de 'proefhokkersregeling'; de opzeggingsgrond ten aanzien van het beëindigen van verhuur in verband met verkoop van een woning en het daarbij afschaffen van een drietal voorwaarden. Het schrappen zou volgens enkele reacties duidelijke kaders doen wegnemen en misbruik in de hand werken.

Zoals in hoofdstuk 7 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting uiteen is gezet, heeft het schrappen van de voorwaarde dat de huur van de woning maximaal twee jaar heeft geduurd als doel om ook een langere periode van huur mogelijk te maken. Dit vergroot de woonzekerheid voor de huurder. In de huurovereenkomst moet de einddatum expliciet zijn afgesproken met als doel de huurder vooraf te informeren. De opzeggingsgrond is alleen van toepassing indien de woning direct na opzegging wordt verkocht. Na het verstrijken van de overeengekomen termijn is er sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Tot slot blijven de overige voorwaarden gelden en bieden deze voorwaarden voldoende waarborg om misbruik te voorkomen. De regering ziet naar aanleiding van het hiervoor opgemerkte dan ook geen aanleiding het wetsvoorstel aan te passen.

Buiten reikwijdte van dit wetsvoorstel

Enkele reacties vallen niet binnen de reikwijdte van dit wetsvoorstel, zoals wijzigingen van het opsplitsingsrecht of parkeerbeleid van gemeenten, intergenerationeel wonen en voorwaarden van de overdrachtsbelasting. Deze opmerkingen en vragen zijn daarom niet meegenomen in de beantwoording of verwerking.

14.2 Advies van het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR)

⁶¹ Kamerstukken II 2023/24, 36 195, J.

ATR heeft zijn advies op 2 september 2025 openbaar gemaakt. ATR adviseert het wetsvoorstel in te dienen nadat rekening is gehouden met de adviespunten.

Deze adviespunten zien ten eerste op het concreet maken hoe de potentie van 100.000 woonruimten zal worden benut. Hoe zal worden vastgesteld hoeveel nieuwe hospita-wooneenheden zullen ontstaan, omdat het op dit moment niet duidelijk is hoeveel hospita-verhuureenheden er in Nederland zijn én niet duidelijk is hoe de effecten van het voorstel zullen worden onderzocht. Het ATR vraagt zich af hoe zal worden vastgesteld wat het doelbereik is van de maatregelen. Het ATR adviseert dit in het voorstel te verduidelijken.

Voorts vindt ATR onduidelijk bij welk deel van de kredietverstrekkers de toestemmingsvereiste voor hospitaverhuur zal komen te vervallen of lastenluer zal worden vormgegeven. Datzelfde geldt voor gemeenten. Ook gemeentelijke bepalingen kunnen een barrière vormen voor hospitaverhuur vanwege de aanvraag voor een vergunning voor inwoning van een extra huishouden als gevolg van het omgevingsplan of de huisvestingsverordening. Het voorstel geeft aan dat overleg zal plaatsvinden met gemeenten met als doel "dat gemeenten zoveel mogelijk obstakels wegnemen in (aanvullende) regels die zij stellen, bijvoorbeeld ten aanzien van vergunningverlening en omgevingsplannen."

ATR adviseert daarom gerichte afspraken te maken met kredietverstrekkers en gemeenten om aanvullende eisen en daarmee onnodige regeldruk voor hospitaverhuur zoveel mogelijk te beperken. Om een beeld te hebben van deze regeldruk adviseert ATR ook de regeldrukgevolgen van de eisen van gemeenten in kaart te brengen.

Tot slot geeft ATR aan dat in de voorbereiding van het wetsvoorstel met verschillende partijen is overlegd en dat er een klankbordgroep-bijeenkomst heeft plaatsgevonden. Niet duidelijk is of in deze vroege fase van het proces knelpunten voor de werkbaarheid van de maatregelen zijn benoemd en hoe het voorstel daar opvolging aan geeft. ATR adviseert inzichtelijk te maken welke punten zijn besproken die hebben geleid tot opvolging in het wetsvoorstel.

Genoemde voorstellen van ATR hebben enkel in paragraaf 10.6 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting geleid tot aanvullingen.

Doelbereik maatregelen

Paragraaf 10.6 inzake regeldrukeffecten is aangepast naar aanleiding van een verkenning naar de kamerverhuurvrijstelling.⁶² De inschatting is dat er op dit moment 30.000 hospitaverhuurders zijn en daarmee afgeleid in ieder geval 30.000 hospitahuurders. Eerder werd uitgegaan van een oude schatting uit 2006 van 87.000 hospita's. Hoofdstuk 10 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is hierop aangepast. Voorts is reeds vermeld dat het CBS en ABF Research onderzoeken of het mogelijk is beter zicht te krijgen op hospitaverhuur. Op deze manier kan inzicht worden verschaft in het effect van de voorgestelde wijzigingen.

Afspraken met kredietverstrekkers en gemeenten en de regeldrukgevolgen van de eisen van gemeenten in kaart brengen

De kredietverstrekkers zullen met de voorgestelde wetswijziging meer hospitaverhuur gaan toestaan. Ze bepalen zelf in hoeverre het beleid ten aanzien van hospitaverhuur gewijzigd wordt. De insteek is om op eenvoudige wijze een individuele aanvraag in te dienen. Echter, dat zijn interne processen waar de Rijksoverheid zich niet in mengt. Wel zal gedurende de verdere behandeling van het wetsvoorstel contact gehouden worden met kredietverstrekkers en NHG om de invoering te faciliteren.

Dat geldt ook voor gemeenten. Gemeenten bepalen in hun omgevingsplan en/of huisvestingsverordening verschillende regels die onder andere gaan over toegestaan gebruik, woningsplitsing en definities van huishoudens en deze zijn daarmee van invloed op de vraag of hospitaverhuur is toegestaan. De Rijksoverheid richt de informatievoorziening aan gemeenten in op het bieden van inzicht in hoe zij hun omgevingsplan of huisvestingsverordening kunnen aanpassen, zodat hospitaverhuur wel mogelijk wordt. De VNG heeft een factsheet ontwikkeld voor gemeenten over het aanpassen van het omgevingsplan en de huisvestingsverordening om hospitaverhuur

⁶² Verkenning kamerverhuurvrijstelling, juni 2025, Ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening & ministerie van Financiën. Brief Tweede Kamer 'Platform Hypotheken 2025', 14 oktober 2025, kenmerk: 2025-0000539533.

mogelijk te maken. In de handreiking voor gemeenten en tijdens de Webinar reeks met Platform31 is hier tevens vanuit het Rijk aandacht aan besteed.

Regeldruk gemeenten

ATR adviseert de regeldrukgevolgen voor gemeenten in kaart te brengen. Dit wetsvoorstel bevat geen wijzigingen die rechtstreeks voor meerwerk zorgen voor gemeenten. Wel kunnen deze wijzigingen gevolgen hebben voor gemeenten.

Tijdens de internetconsultatie heeft de VNG de wens voor een uitvoeringstoets geuit om de mogelijkheden en gevolgen voor gemeenten naar aanleiding van de voorgestelde wijzigingen beter in beeld te brengen en de effecten daarvan op het omgevingsplan van gemeenten. Aangezien concrete cijfers daarvan momenteel ontbreken om de regeldruk en effecten goed in beeld te krijgen is in afstemming met de VNG afgesproken om dit punt mee te nemen in de evaluatie.

Stakeholders

ATR vraagt om inzicht in hoeverre opvolging is gegeven aan de knelpunten die stakeholders in de voorfase van het traject hebben benoemd. Deze knelpunten zijn in algemene zin vervat in hoofdstuk 1.4 van de memorie van toelichting, namelijk; de mate van toestemming door kredietverstrekkers in de koopsector, het gemis van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor hospitaverhuur en het belemmerend effect van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Het wetsvoorstel is hierop vormgegeven. De stakeholders hebben vervolgens de kans gekregen om tijdens de internetconsultatie te reageren op de uitwerking hiervan en die reacties zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

14.3 Advies Raad voor de rechtspraak

De Raad voor de rechtspraak heeft op 10 september 2025 een advies uitgebracht. De Raad voor de rechtspraak geeft aan geen zwaarwegende bezwaren tegen het voorgelegde wetsvoorstel te hebben. De Raad geeft wel in overweging om het wetsvoorstel op enkele onderdelen te verduidelijken en/of aan te passen. Het wetsvoorstel leidt naar verwachting niet tot substantiële werklastergevolgen voor de Rechtspraak.

De Raad voor de rechtspraak merkt op dat een verwijzing in het voorgestelde artikel 7:271a lid 5 BW niet correct is geformuleerd. De bedoeling van het wetsvoorstel is dat huurovereenkomsten voor bepaalde en onbepaalde tijd die zijn aangegaan door een hospita tussentijds kunnen worden opgezegd op gronden, genoemd in het voorgestelde artikel 7:271b lid 1 BW. Dit is verduidelijkt in het wetsvoorstel.

Daarnaast vraagt de Raad voor de rechtspraak om in de memorie van toelichting te verduidelijken dat de proeftijd in het geval van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd, enkel geldt in het geval van hospitaverhuur. In het wetsvoorstel en in deze memorie van toelichting is verduidelijkt dat de proeftijd geldt in geval van hospitaverhuur voor huurovereenkomsten voor bepaalde en onbepaalde tijd.

Ten slotte merkt de Raad voor de rechtspraak op dat het onoverzichtelijk is dat voor hospitahuur op twee afzonderlijke plekken in onderafdeling 7.5.4 BW opzeggingsgronden staan vermeld. Dat is een juiste constatering.

In artikel 7:274 lid 1 onder f BW is bepaald dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door een hospita opgezegd kan worden als de hospita aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de hospitahuurder bij voortzetting daarvan. Als de huurder niet schriftelijk instemt met de opzegging, kan de huurovereenkomst alleen door tussenkomst van de rechter worden beëindigd. Het is in dat geval aan de rechter om een open afweging te maken van de belangen van huurder en verhuurder. Hierbij kan hij rekening houden met de omstandigheden van het geval.⁶³ Bij de opzeggingsgronden in het voorgestelde artikel 7:271b BW ligt dit anders. Doorgaans zal eenvoudig zijn vast te stellen of sprake is van (executie)verkoop van de woning of overlijden van de hospitaverhuurder (objectieve criteria). Een rechterlijke toetsing is in dat geval niet nodig. Bij opzegging op één van deze gronden eindigt de huurovereenkomst daarom zonder rechterlijke tussenkomst. Vanwege dit verschil in systematiek (wel/geen rechterlijke tussenkomst) is ervoor gekozen om de opzeggingsgronden niet in één

⁶³ Zie ook Kamerstukken II 1990/91, 22 179, nr. 3, waaruit blijkt dat het een bewuste keuze is geweest om voor deze opzeggingsgrond vast te houden aan rechterlijke tussenkomst.

wetsartikel te integreren. Hiermee is ook duidelijk dat de bestaande opzeggingsgrond in artikel 7:274 lid 1 onder f BW niet wordt gewijzigd.

15. Overgangsrecht en inwerkingtreding

15.1 Overgangsrecht

De aanpassingen die met dit wetsvoorstel worden voorzien gelden na inwerkingtreding van de wet voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten. Er wordt dus voorzien in een overgangsrecht. Hiermee wordt er geen inbreuk gemaakt op de verworven rechten van de huidige hospitahuurders. Daarnaast is dit voorstel primair gericht op het stimuleren van nieuwe contracten en het vergroten van het aanbod van hospitakamers.

Er is geen overgangsrecht voorzien bij de uitzondering op de IAH 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.⁶⁴ 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 hoofdstuk 5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting. Daarmee doet de uitzondering ook geen afbreuk aan mogelijke toekomstige inkomsten.

Hierbij wordt opgemerkt dat deze nieuwe 'bezwaargrond' alleen werking kan hebben op nieuwe situaties en voor huurverhogingsvoorstellen (IAH-voorstellen) die nog lopende zijn op het moment van inwerkingtreding. Voor de datum van inwerkingtreding gedane voorstellen tot huurverhoging die hebben geleid tot een daadwerkelijke huurverhoging, kunnen hier niet door geraakt worden; die zijn al afgesloten.

15.2 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.

16. Evaluatie

De voorgestelde wijzigingen zullen vijf jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd. De evaluatie zal zich in belangrijke mate richten op de ontwikkeling van het aantal hospitahuurders sinds de inwerkingtreding van de wet. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, gezien hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de in paragraaf 1.3 geschetste potentie van hospitaverhuur.

Het huidige aantal hospitahuurders en -verhuurders kan niet met zekerheid worden vastgesteld. Op basis van verschillende onderzoeken en databronnen, zoals beschreven in paragraaf 1.3, wordt dit aantal geschat op circa 30.000. Dit brengt met zich dat het absolute doelbereik van de wet slechts beperkt nauwkeurig kan worden vastgesteld. Niettemin is het mogelijk om de ontwikkeling van het aantal hospitahuurders in de tijd te volgen en op basis daarvan uitspraken te doen over de mate waarin het gebruik van hospitaverhuur toeneemt. De evaluatie zal worden gebaseerd op een combinatie van bestaande en toekomstige databronnen. Om de ontwikkeling te monitoren zal gebruikgemaakt worden van een recent door het CBS ontwikkelde methodiek om hospitaverhuur in kaart te brengen op basis van bestaande registers, waarbij wordt gezien of deze methodiek in de komende jaren verder kan worden aangescherpt. Waar mogelijk worden de uitkomsten gevalideerd en aangevuld met andere bronnen, zoals de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting en registraties van bemiddelingsorganisaties. Daarnaast zal het (beoogde) huurregister⁶⁵ bijdragen aan inzicht in het gebruik van hospitaverhuur. In dit register zullen verhuurders en woonruimten worden geregistreerd en zal onderscheid gemaakt worden naar hospitaverhuur. Het streven is dat dit register vanaf 2030 inzicht biedt in het actuele aantal (hospita)verhuurders.

Naast het kwantitatieve beeld wordt in de evaluatie aandacht besteed aan de vraag in hoeverre (ervaren) belemmeringen voor hospitaverhuur zijn weggenomen. Daarbij wordt in elk geval

⁶⁴ 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.

⁶⁵ Kamerstukken II 2025/26, 27 926, nr. 408

gekeken in hoeverre woningeigenaren vaker toestemming krijgen van hun kredietverstrekkers. Hiervoor kan gekeken worden of het beleid van de NHG en van verschillende kredietverstrekkers is gewijzigd. Ook wordt gekeken welke belemmeringen er nog voor hospita's zijn.

II. ARTIKELEN

Artikel I

Onderdeel A (wijziging van artikel 7:232 lid 3 BW)

Naar huidig recht geldt er in het geval van hospitaverhuur een proeftijd voor huurovereenkomsten 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 in het geval van hospitaverhuur. Ook deze huurovereenkomsten voor bepaalde tijd als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:271a lid 1 onder b BW kunnen tijdens de proeftijd worden opgezegd, zonder opgave van redenen. Dit is toegevoegd aan artikel 7:232 lid 3 BW.

Onderdeel B (wijziging van artikel 7:252a lid 6 BW); IAH

Dit onderdeel voert een wijziging door in de regeling over de IAH. 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 IAH. Voor de vraag of die hogere huurverhoging mag worden toegepast, wordt namelijk gekeken naar het 'huishoudinkomen'. Hiervoor telt ook het inkomen van de hospitahuurder mee (artikel 252a lid 2 onder 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 onder 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.

In de formulering van de wijziging is aangesloten bij de formulering van artikel 1 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen waar het gaat om de medebewoner.

Onderdeel C (wijziging van artikel 7:269 BW)

Dit onderdeel voert twee wijzigingen door in artikel 7:269 BW dat een regeling bevat over onderhuur als de hoofdhuur eindigt of door een ander dan de hoofdhuurder wordt voortgezet. De eerste wijziging betreft een puur redactionele aanpassing van lid 3. De tweede wijziging betreft een verduidelijking voor de situatie dat de hoofdhuurder overlijdt en sprake is van onderhuur van een onzelfstandige woning. Artikel 7:268 BW bevat een regeling over het voortzetten en eindigen van een huurovereenkomst na het overlijden van de huurder. De hoofdhuur eindigt op grond van artikel 7:268 BW van rechtswege in de volgende situaties. Als de overleden hoofdhuurder de woning bewoonde met een samenwoner (iemand die zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad), worden de hoofdhuur en de onderhuur door deze persoon voortgezet gedurende zes maanden na het overlijden (artikelen 7:268 lid 2 en 7:269 lid 3 BW). Om de huur ook nadien te kunnen voortzetten, moet hij een vordering bij de rechter instellen. Doet hij dat niet, of wordt de vordering afgewezen, dan zal de hoofdhuur van rechtswege eindigen. Als de overleden hoofdhuurder niet met iemand in de woning woonde die de hoofdhuur op grond van artikel 7:268 BW voortzet, eindigt de hoofdhuur van rechtswege aan het eind van de tweede maand na het overlijden (artikel 7:268 lid 6 BW) of na een maand als de erfgenamen de huurovereenkomst opzeggen.

Voor onderhuur betekent dit het volgende. Als de hoofdhuur van een onzelfstandige woning eindigt en dus niet wordt voortgezet, komt er feitelijk ook een einde aan de onderhuur. Zonder de hoofdhuur kan immers aan de onderhuurder het huurgenot niet meer worden verschaft. Het

voorgestelde nieuwe lid 4 verduidelijkt dat wanneer de hoofdhuur op grond van artikel 7:268 BW van rechtswege eindigt, ook de onderhuur van rechtswege eindigt. Dit geldt voor onderhuur van alle onzelfstandige woningen, waaronder hospitaverhuur. Voor onderhuur van zelfstandige woningen geldt ingevolge de bestaande regeling in artikel 7:269 leden 1-3 BW dat de onderhuurder de huur voortzet.

Onderdeel D (wijziging van artikel 7:271 BW)

Dit wetsvoorstel introduceert een nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar, specifiek voor hospitaverhuur. De vormgeving van deze huurovereenkomst vertoont gelijkenissen met de reeds bestaande tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar die kunnen worden gesloten met categorieën van personen, genoemd bij algemene maatregel van bestuur (zie het huidige artikel 7:271 lid 2 BW). Omwille van de duidelijkheid, wordt voorgesteld om beide tijdelijke huurovereenkomsten te regelen in een nieuw artikel (zie ook hierna bij de toelichting op artikel I, onderdeel E, nieuw artikel 7:271a BW). Dit leidt tot een aantal wijzigingen 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 lid 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 in het geval van hospitaverhuur (zie het voorgestelde 7:271b 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 7:271b lid 1 BW genoemde gronden. In artikel 7:271 lid 4 (nieuw) wordt daarom ook een verwijzing opgenomen naar artikel 7:271b lid 1 BW.

Artikel 7:271 lid 6 (nieuw) bepaalt dat een opzegging die op een kortere termijn is gedaan dan die van lid 6 onder b niettemin geldt als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

Onderdeel E (nieuwe artikelen 7:271a en 7:271b BW)

Het voorgestelde artikel 7:271a BW (huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor twee en vijf jaar)

Het voorgestelde artikel 7:271a BW bevat regels voor twee soorten huurovereenkomsten voor bepaalde tijd:

- 1) de reeds bestaande huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar met bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen (het voorgestelde lid 1 onder a); en
- 2) de nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar, specifiek voor hospitaverhuur (het voorgestelde lid 1 onder 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.

De hiervoor onder 2) genoemde overeenkomst 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 de hiervoor onder 1) genoemde huurovereenkomst. Dit betekent dat de huurovereenkomst 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 (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 (het voorgestelde lid 3).

De huurder kan een huurovereenkomst voor bepaalde tijd tussentijds opzeggen (het voorgestelde lid 4). Voor de huurovereenkomsten voor bepaalde tijd aangegaan door een hospita geldt dat deze ook door de verhuurder (of diens erfgenamen) tussentijds kunnen worden opgezegd maar uitsluitend op de gronden genoemd in artikel 7:271b lid 1 BW.

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

Het voorgestelde artikel 7:271b BW introduceert een bijzondere regeling voor opzegging van de huurovereenkomst in het geval van hospitaverhuur. Het voorgestelde lid 1 bevat vier opzeggingsgronden (onderdelen a-d). Deze gronden vormen voor huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd een aanvulling op de bestaande opzeggingsgronden genoemd in het huidige artikel 7:274 lid 1 BW. Voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271a lid 1, onder b, BW geldt dat deze door de verhuurder alleen tussentijds kunnen worden opgezegd op de gronden genoemd in artikel 7:271b lid 1 BW. Anders dan bij de 'gewone' opzeggingsgronden van artikel 274 lid 1, is voor het eindigen van de hospitaverhuur door opzegging op de gronden in dit artikel geen rechtelijke tussenkomst nodig (zie hierna ook de toelichting op artikel 271b lid 3).

Lid 1

Onderdelen a en b (opzegging wegens verhuizing)

Het voorgestelde lid 1 onder a regelt dat de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen in het geval van een voorgenomen verhuizing en de daarmee samenhangende verkoop van de woning. In overeenstemming met de terminologie van artikel 7:274 lid 1 onder c BW wordt verkoop aangeduid met "de woning vervreemdt". Het voorgestelde lid 1 onder b voorziet in een vergelijkbare opzeggingsgrond voor de situatie dat een huurder als hospita onderverhuurt. In dat geval kan de huurder die de hoofdhuur opzegt vanwege een voorgenomen verhuizing ook de onderhuur opzeggen. Een voorwaarde voor opzegging op deze gronden is dat de hospita het oogmerk heeft om elders zijn hoofdverblijf te hebben. Met andere woorden: de hospita moet daadwerkelijk van plan zijn om te verhuizen.

Onderdeel c (opzegging na executieverkoop)

Het voorgestelde lid 1 onder c 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 onder c 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 d (opzegging na overlijden hospita)

Het voorgestelde lid 1 onder d maakt opzegging van de huurovereenkomst mogelijk na het overlijden van de hospita die eigenaar van de woning was. Artikel 7:229 lid 1 BW bepaalt dat de dood van de verhuurder de huurovereenkomst niet doet eindigen. Normaal gesproken zetten de erfgenamen van de verhuurder de huurovereenkomst voort. Zij kunnen deze uitsluitend opzeggen op de gronden genoemd in artikel 7:274 lid 1 BW. Het voorgestelde lid 1 onder d bepaalt dat de erfgenamen van de hospita die eigenaar van de woning was de huurovereenkomst kunnen opzeggen. Hier hebben zij acht maanden de tijd voor, te rekenen vanaf de dag van het overlijden. Deze termijn is gebaseerd op de tot 1 januari 2026 geldende termijn voor het doen van aangifte voor de erfbelasting. Is deze termijn verstreken, dan is opzegging op deze grond niet meer mogelijk. Tot slot is in het voorgestelde lid 1 onder d 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 onder 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 onder 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. Voor opzegging op de grond in lid 1 onder b (verhuizing van de huurder) wordt geregeld dat de opzegtermijn niet eerder aanvangt dan de dag van verzending van de opzegging van de hoofdhuur.

Voor opzegging van de hoofdhuur moet de hoofdhuurder op grond van artikel 7:271 lid 5, onder a, BW (nieuw) een opzegtermijn in acht nemen van minimaal een maand en maximaal drie maanden. Tegenover de hospitahuurder moet de hoofdhuurder op grond van het voorgestelde lid 2 een opzegtermijn van minimaal drie maanden in acht nemen. Omdat het voorgestelde lid 2 ook voorschrijft dat de opzegtermijn van de hoofdhuurder richting de hospitahuurder pas aanvangt als hij de hoofdhuur heeft opgezegd, leidt dit ertoe dat de hoofdhuurder voor de opzegging van de hoofdhuur in de praktijk ook een opzegtermijn van drie maanden zal moeten aanhouden. Gelet op het bepaalde in artikel 7:271 lid 5, onder a, BW is de opzegtermijn in het voorgestelde lid 2 voor de huurder dus een maximumtermijn.

Lid 3 (overige regels ten aanzien van opzegging als bedoeld in lid 1)

Het voorgestelde lid 3 bepaalt dat een opzegging als bedoeld in lid 1 die in strijd met de opzegtermijn in lid 2 is gedaan, niettemin geldt als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Elk beding waarbij in strijd met lid 2 een kortere opzegtermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van het voorgestelde artikel 7:271b BW, inclusief de daarin van overeenkomstige toepassing verklaarde artikelen, wordt afgeweken, is nietig. Dit stemt overeen met artikel 7:271 leden 6 en 7 BW (nieuw) en is omwille van de duidelijkheid toegevoegd aan de regeling voor hospitaverhuur. In het voorgestelde lid 3 worden daarnaast de artikelen 7:271 lid 3 en lid 4, eerste en tweede zin, van overeenkomstige toepassing verklaard. Tot slot worden de artikelen 7:272, 7:273 en 7:277 BW buiten toepassing verklaard in het geval van opzegging op de gronden genoemd in lid 1. Dit betekent dat een opgezegde hospitahuurovereenkomst 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.

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

Het voorgestelde lid 4 verklaart de opzeggingsregeling voor hospitaverhuur, zoals opgenomen in de leden 1 tot en met 3 van overeenkomstige toepassing op de huur (voor bepaalde en onbepaalde tijd) van een specifieke categorie zelfstandige woningen. Dit betreft zelfstandige woningen die zijn gelegen op hetzelfde kadastrale perceel en, bij aanvang van de huurovereenkomst, hetzelfde adres als de woning waarvan de verhuurder de eigenaar is en waarin hij zijn hoofdverblijf heeft. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Onderdeel F (wijziging van artikel 7:274 lid 1 onder h BW en vervallen lid 7)

Zoals in onder meer hoofdstuk 7 van 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 onder 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 BW (zie onder d) te integreren in de tekst van artikel 7:274 lid 1 onder 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.

Artikelen II, III, IV, VI en VIII

De reeds bestaande tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar voor 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 E). 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 D). 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 II), artikel 11b van de Huisvestingswet 2014 (zie artikel III), waarbij uitgegaan is van voorafgaande inwerkingtreding van de wijziging van artikel 11b door artikel IX, onderdeel C, van het wetsvoorstel Wijziging van diverse wetten in verband met het overzetten van bepalingen uit de Vangnetregeling Omgevingswet naar de wet in formele zin, alsmede het herstellen van wetstechnische gebreken en leemten⁶⁶, artikel 15 lid 1 en 16 leden 7 en 9 van de Leegstandwet (zie artikel IV), artikel 21 lid 8 van de Successiewet 1956 (zie artikel VI) en artikel 5.20 lid 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (zie artikel VIII). Verder is van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele redactionele wijzigingen door te voeren in artikel 15 lid 15 en artikel 16 leden 7 en 13 van de Leegstandwet (zie artikel IV).

Artikel V

het voorgestelde artikel 208hb Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek

Het voorgestelde artikel 7:271b BW en de voorgestelde wijzigingen van artikel 7:274 BW betreffen wijzigingen in de regeling voor opzegging van huurovereenkomsten. Het wordt niet wenselijk geacht dat huurders die voor inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen een huurovereenkomst hebben gesloten, te maken krijgen met opzeggingsmogelijkheden die nog niet golden toen ze die huurovereenkomst aangingen. Om die reden bepaalt het voorgestelde artikel 208hb van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek dat artikel 7:271b BW en de wijzigingen van artikel 7:274 BW niet van toepassing zijn op huurovereenkomsten die voor inwerkingtreding van dat artikel en die wijzigingen zijn aangegaan.

Artikel VII

Zoals in hoofdstuk 7 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 onder 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 meldplicht van artikel 2 lid 6 van de Wet goed verhuurderschap te schrappen.

Artikel IX

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 onder a BW (zie artikel I, onderdelen D en E). Het voorgestelde artikel IX regelt daarom dat het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst wordt omgehangen. Dat betekent dat de grondslag voor dit besluit na inwerkingtreding van de voorgestelde wetwijzigingen is gelegen in artikel 7:271a lid 1 onder a BW.

Artikel X

Het wetsvoorstel voorziet in een evaluatiebepaling. Deze bepaling houdt in dat de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de wet een evaluatie zal uitvoeren naar de doeltreffendheid en de effecten daarvan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 11 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Artikel XI

Dit artikel bepaalt dat de wet in werking treedt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

⁶⁶ Kamerstukken II 2025/26, 36 824, nr. 2.

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

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,