

Position paper Hospi Housing

Rondetafelgesprek Beter benutten bestaande woningvoorraad, Tweede Kamer, 7 oktober 2026

Hospitaverhuur levert snel extra en betaalbare woonruimte op, in woningen die er al staan. Er is grote vraag naar betaalbare woonruimte en er is een enorme groep met ruimte over in huis. Wat hen tegenhoudt zijn regels, onzekerheid en gebrekkige informatievoorziening. Daar kan de politiek op korte termijn iets aan doen.

De ruimte is er

Uit onderzoek van ING (september 2026) blijkt dat **39% van de Nederlanders** overweegt een weinig gebruikte kamer beschikbaar te stellen aan een student of andere woningzoekende. Ruim de helft gebruikt een deel van de woning structureel niet. Publieksonderzoek in opdracht van het Rijk komt uit op circa **100.000 extra woonruimten** bij mensen die zowel een geschikte kamer hebben als echt willen verhuren.

Goed voor hosts en huurders

Een hospitakamer kost mediaan €500 per maand, een reguliere studentenkamer €643. De huurder is dus €143 per maand goedkoper uit, op plekken waar nieuwbouw niet snel komt. De host krijgt er extra inkomen voor terug, gezelschap en het gevoel dat een lege kamer weer goed wordt gebruikt. Hospitaverhuur is dus niet alleen een oplossing voor de woningnood, maar heeft ook een sterke sociale waarde.

1. Eén kamer in de eigen woning: landelijk vergunningsvrij

Bij hospitaverhuur woont de eigenaar of hoofdbewoner zelf in de woning en deelt de voorzieningen met de huurder. Dat is iets anders dan verkamering of woningsplitsing. Voor hospitaverhuur gelden al strikte voorwaarden zoals de aanwezigheid van gedeelde voorzieningen, 50% van de woning in eigen gebruik en geldt het WWSO. Toch krijg je als host te maken met een veelvoud aan regels en verschillen deze ook nog eens per gemeente. Daarbij is bij veel gemeenten een vergunning verplicht en is bij ruim de helft online niks te vinden over regels of beleid. Zo wordt een eenvoudige woonvorm onnodig ingewikkeld en **haken veel potentiële hosts al bij voorbaat af**.

Ons voorstel: maak het verhuren van één kamer aan één persoon in de eigen woning in heel Nederland vergunningsvrij onder dezelfde voorwaarden. Gemeenten mogen ruimer zijn, maar de basis is overal gelijk. Voer voor deze kleinschalige verhuur geen nieuwe plicht tot registratie, melding of toewijzing in.

2. Ja, mits in plaats van nee, tenzij

Het wetsvoorstel hospitaverhuur (36 992), dat nu bij uw Kamer ligt, neemt belangrijke drempels weg, onder meer rond de positie van de eigenaar bij verkoop van de woning. Maar in de praktijk werkt het pas als banken, NHG, corporaties en andere verhuurders hun beleid erop aanpassen. Nu moet een bewoner nog te vaak per geval onderbouwen (vaak door complexe documenten, zoals bouwtekeningen of taxatierapporten aan te leveren) waarom het verhuren van een kamer verantwoord is.

Ons voorstel: behandel het wetsvoorstel met voorrang en maak daarnaast met hypotheekverstrekkers, NHG, verzekeraars, Aedes en andere verhuurders landelijke afspraken volgens het principe ja, mits: hospitaverhuur is toegestaan zodra aan een korte lijst uniforme voorwaarden is voldaan.

3. Eén landelijke bron van informatie

Veel mensen die overwegen een kamer te verhuren haken af omdat ze niet weten wat mag en wat de gevolgen zijn. In onze praktijk komen steeds dezelfde vragen terug. Wat betekent het voor mijn AOW, toeslagen en belasting? Welke huurbescherming heeft de huurder? Moet de bank toestemming geven, en wat vindt de gemeente ervan? Ook het publieksonderzoek van het Rijk laat zien dat de behoefte aan financiële, juridische en contractuele informatie het grootst is.

Ons voorstel: zorg voor één landelijke bron met betrouwbare informatie en een **campagne** die meerdere jaren loopt. Laat Rijk, gemeenten, banken, corporaties en uitvoerders dezelfde informatie gebruiken.

4. Kwaliteit borgen zonder extra bureaucratie

Veiligheid, een eerlijke prijs en goed verhuurderschap zijn belangrijk. Dat hoeft niet te betekenen dat er nieuwe vergunningen en formulieren bij komen. Heldere voorwaarden en goede begeleiding borgen de kwaliteit zonder de drempel voor bewoners te verhogen.

Ons voorstel: bouw voort op de wettelijke waarborgen die er al zijn en vul die aan met praktische kwaliteitsvoorwaarden en begeleiding. Een **keurmerk** kan daarbij helpen, zolang het een hulpmiddel is en geen nieuwe toegangspoort.

5. Investeer in uitvoering

Versoepeling werkt beter als bewoners ook worden geïnformeerd en begeleid. In het Stedelijk Gebied Eindhoven werken negen gemeenten samen om potentiële verhuurders te informeren, enthousiast te maken en persoonlijk te begeleiden. In Eindhoven zelf is hospitaverhuur onder voorwaarden zonder vergunning mogelijk.

Ons voorstel: blijf organisaties als Onder de Pannen, Kamers met Aandacht en Hospi Housing ondersteunen bij bereik, begeleiding en matching. Meet de resultaten via deze organisaties en hun geanonimiseerde data en niet via extra administratie voor individuele bewoners.

Tot slot

Hospitaverhuur vraagt geen nieuwe grond, geen lange procedures en geen jaren bouwtijd. De kamers zijn er al. Met minder regels, duidelijke informatie en meer actie in de uitvoering komen ze sneller en vrijwillig beschikbaar voor iedereen die nu geen betaalbare plek kan vinden.

Over Hospi Housing

Hospi Housing is het grootste platform voor hospitaverhuur in Nederland. Zij brengt bewoners met een kamer over en woningzoekenden met elkaar in contact en begeleidt hen voor en tijdens de gehele huurperiode. Hospi Housing is een sociale onderneming en een van de oprichters van het samenwerkingsverband Geef Tijdelijk Thuis.



Bronnen

1. ING, Veel woonruimte blijft onbenut op krappe woningmarkt, 11 september 2026.
2. Rijksoverheid, publieksonderzoek hospitaverhuur.
3. Gemeente Eindhoven, Stedelijk Gebied Eindhoven zet in op meer woonruimte via hospitaverhuur, 15 april 2026.
4. Tweede Kamer, wetsvoorstel hospitaverhuur (36 992).
5. Hospi Housing, Rapport Hospitaverhuur 2026. Prijzen op basis van data van Hospi Housing (hospitakamers) en Kamernet (reguliere kamers).