

36 992 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

Nr. 5 VERSLAG

Vastgesteld 23 september 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave	Blz.
I. Algemeen	2
1. Inleiding	3
1.3 Zicht op hospitaverhuur	3
<i>Inventarisatie</i>	3
1.4 Oplossingsrichtingen stimuleren hospitaverhuur	3
2. Hoofdpijnen van het voorstel	4
3. Nieuwe opzeggingsgronden	6
3.1.1 Opzeggingsgrond bij verkoop	7
3.5 Zelfstandige woonruimte op hetzelfde kadastrale perceel en adres	7
4. Tijdelijke huurovereenkomst	8
<i>Vormgeving tijdelijke hospitahuurovereenkomst</i>	8
5. Uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging	8
<i>Werking inkomensafhankelijke huurverhoging</i>	8
<i>Doel en noodzaak uitzondering</i>	9
7. Aanpassing artikel 7:274 BW	9
8. Verhouding tot nationale regelgeving	10
<i>Wet vaste huurcontracten</i>	10
10. Gevolgen	10
10.4 Kredietverstrekkers	10
14. Advies en consultatie	10
14.1 Internetconsultatie	10
<i>Tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 5 jaar met een proeftijd</i>	10
<i>Overgangsrecht</i>	11
14.2 Advies van het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR)	11
<i>Doelbereik maatregelen</i>	11
<i>Afspraken met kredietverstrekkers en gemeenten en de regeldrukgevolgen van de eisen van gemeenten in kaart brengen</i>	11
14.3 Advies Raad voor de rechtspraak	11
16. Evaluatie	11

I. Algemeen

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven de inzet van de regering om hospitaverhuur eenvoudiger en aantrekkelijker te maken. Het beter benutten van bestaande woningen kan relatief snel extra betaalbare woonruimte opleveren, onder meer voor studenten, jongeren en andere woningzoekenden. Zij hebben over het wetsvoorstel nog enkele vragen.

De leden van de PRO-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven het doel om woningdelen, bijvoorbeeld in de vorm van hospitaverhuur, aantrekkelijker te maken. Zij zien hierin een kans om zowel de nijpende woningnood aan te pakken als de toenemende eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan. Het publieksonderzoek hospitaverhuur laat immers zien dat circa 100.000 mensen met een lege kamer interesse hebben om hospitaverhuurder te worden. De leden van de PRO-fractie vinden het positief dat het kabinet dit potentieel wil benutten. Deze leden constateren echter dat de voorgestelde wijzigingen op onderdelen doorslaan en de huurbescherming onevenredig aantasten. Zij lichten dit toe aan de hand van drie onderdelen van het wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel tot 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. Deze leden zijn blij met dit voorstel, omdat in tijden van woningnood iedere extra woonruimte telt. Zij hechten eraan dat dit wetsvoorstel in de praktijk daadwerkelijk leidt tot soepelere regels voor woningdelen en niet tot onnodige regeldruk. De leden van de VVD-fractie hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben met grote interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel 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. Deze leden zien hospitaverhuur als een concrete manier om meer woonruimte beschikbaar te maken en de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Een huis is meer dan een dak boven het hoofd. Het is ook een plaats waar mensen samenleven, naar elkaar omzien en verantwoordelijkheid voor elkaar dragen. Hoe mooi is het als iemand die een kamer over heeft, daarmee onderdak kan bieden aan iemand die juist woonruimte zoekt? Zij vinden het van belang om hospitaverhuur te stimuleren en duidelijkheid en zekerheid te bieden aan zowel huurder als verhuurder. De leden van de CDA-fractie hebben hierover diverse vragen.

De leden van de JA21-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel tot 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 en hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de BBB-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met de aanpassing van de regeling van hospitaverhuur. Deze leden onderschrijven het uitgangspunt dat, naast het bouwen van nieuwe woningen, ook de bestaande woningvoorraad beter moet worden benut. Hospitaverhuur kan daarbij een praktische bijdrage leveren, juist ook in dorpen en kleinere gemeenten waar jongeren en andere woningzoekenden moeilijk passende woonruimte kunnen vinden. Zij vinden het positief dat belemmeringen voor vrijwillige hospitaverhuur worden weggenomen, maar willen voorkomen dat juridische ruimte op papier in de praktijk alsnog wordt beperkt door hypotheekvoorwaarden, gemeentelijke regels of andere administratieve drempels. De leden van de BBB-fractie hebben daarom nog enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel inzake de aanpassing van de regeling van hospitaverhuur en enkele andere wijzigingen. Deze leden zien deze wetswijziging als een positieve ontwikkeling om hospitaverhuur te stimuleren en daarmee meer woonruimte te realiseren. Zij hebben nog enkele vragen over het wetsvoorstel.

1. Inleiding

De leden van de CDA-fractie constateren dat de Eerste Kamer met de motie-Rietkerk c.s. (Kamerstuk 36 195, nr. E) de regering heeft verzocht te onderzoeken hoe de mogelijkheden voor hospitaverhuur konden worden verruimd en de Kamer daarover te informeren. In de voornoemde motie wordt hospitaverhuur gezien als een manier om meer woonruimte uit de bestaande voorraad beschikbaar te maken, in het bijzonder voor studenten. Ook wordt aandacht gevraagd voor de juridische, financiële en praktische belemmeringen. De leden van de CDA-fractie vragen de regering welk realistisch en toetsbaar effect zij van dit wetsvoorstel verwacht op het aantal hospitakamers en op welke aannames die verwachting is gebaseerd. De motie-Rietkerk kwam voort uit de behandeling van de Wet vaste huurcontracten. Daarbij werd aandacht gevraagd voor de gevolgen van het beperken van tijdelijke huurcontracten voor hospitaverhuur. Het wetsvoorstel maakt voor hospitaverhuur een tijdelijk contract van maximaal vijf jaar mogelijk en laat ook voor dat contract de bestaande proeftijd van negen maanden gelden. Deze leden vragen de regering welke empirische onderbouwing bestaat voor een proeftijd van negen maanden bij een tijdelijk hospitacontract en welke gevolgen zij verwacht van een kortere proeftijd van bijvoorbeeld drie of zes maanden voor de bereidheid tot verhuur en de positie van de huurder.

1.3 Zicht op hospitaverhuur

De leden van de BBB-fractie vragen of is onderzocht in hoeverre hospitaverhuur specifiek kan bijdragen aan het huisvesten van jongeren die graag in hun eigen dorp of regio willen blijven wonen, maar daar door het woningtekort geen zelfstandige woning kunnen vinden. Zo ja, wat zijn daarvan de uitkomsten? Zo nee, is de regering bereid dit nader te onderzoeken?

Inventarisatie

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in de toelichting wordt gewezen op belemmeringen voor hospitaverhuur door gemeentelijke vergunningstelsels, huisvestingsverordeningen en regels in omgevingsplannen. Deze leden vragen de regering in hoeverre dergelijke lokale regels op dit moment een grotere beperking vormen voor hospitaverhuur dan het huurrecht zelf. Kan de regering inzicht geven in de aard en omvang van deze gemeentelijke belemmeringen? Welke concrete afspraken zijn inmiddels met gemeenten en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) gemaakt om deze belemmeringen weg te nemen? Acht de regering het risico aanwezig dat de voorgestelde wetswijzigingen slechts beperkt effect sorteren wanneer gemeentelijke regelgeving ongewijzigd blijft? Zo ja, welke aanvullende maatregelen overweegt zij om ervoor te zorgen dat de beoogde verruiming van hospitaverhuur ook daadwerkelijk in de praktijk tot meer beschikbare woonruimte leidt?

1.4 Oplossingsrichtingen stimuleren hospitaverhuur

De leden van de D66-fractie lezen dat naast het huurrecht ook gemeentelijke regels, fiscale gevolgen, toeslagen, uitkeringen en voorwaarden van hoofdverhuurders een rol kunnen spelen bij de keuze om hospita te worden. Kan de regering een overzicht geven van de belangrijkste belemmeringen die na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel nog bestaan? Kan de regering tevens aangeven welke vervolgstappen zij neemt om deze verder weg te nemen?

De leden van de VVD-fractie constateren dat naast het huurrecht ook gemeentelijke regels potentiële hospita's kunnen tegenhouden. Deze leden lezen dat er geen volledig overzicht bestaat van gemeentelijk beleid dat van invloed is op hospitaverhuur. Zij vragen de regering of zij bereid is dit samen met de VNG in kaart te brengen. De leden van de VVD-fractie vragen tevens welke concrete afspraken de regering met de VNG maakt om gemeentelijke belemmeringen weg te nemen en welke stappen de regering overweegt als gemeenten onnodige drempels voor hospitaverhuur blijven opwerpen.

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering voor een eigenaar-bewoner die één kamer in de eigen woning wil verhuren stap voor stap kan aangeven met welke landelijke en lokale regels, toestemmingen en administratieve verplichtingen hij of zij rekening moet houden. Welke verschillen kunnen daarbij tussen gemeenten bestaan en hoe voorkomt de regering dat potentiële hospita's afhaken door onduidelijke of uiteenlopende regels?

2. Hoofdpijnen van het voorstel

De leden van de CDA-fractie vragen hoe wordt voorkomen dat huurders onvoldoende begrijpen dat de proeftijd, de tijdelijke looptijd en de tussentijdse beëindigingsgronden naast elkaar gelden en ieder een andere rechtspositie meebrengen.

In de motie-Rietkerk is ook aandacht gevraagd voor hypotheekvoorwaarden die hospitaverhuur in de praktijk kunnen blokkeren. Een belangrijk doel van de nieuwe verkoopgrond is daarom dat banken en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) hospitaverhuur vaker toestaan. Of dit gebeurt, hangt echter af van hun eigen voorwaarden en processen. Ook verzekeringsvoorwaarden kunnen een belemmering vormen. Deze leden vragen de regering welke concrete toezeggingen of beleidsvoornemens hypotheekverstrekkers, de NHG en verzekeraars inmiddels hebben gegeven. Ook vragen zij de regering om op basis daarvan in te schatten welk deel van de markt daarmee bereikt wordt, en welke voorwaarden zij naar verwachting aan toestemming zullen verbinden. Zij vragen ook welke gegevens de regering vanaf de inwerkingtreding gaat verzamelen over aanvragen, toestemmingen, weigeringen en doorlooptijden, zodat snel zichtbaar wordt of de wetswijziging de beoogde doorbraak oplevert.

De leden van de CDA-fractie vragen daarnaast welke vervolgstappen gereed liggen wanneer een substantieel deel van de markt hospitaverhuur, ondanks de nieuwe opzeggingsgronden, niet of alleen onder moeilijk uitvoerbare voorwaarden toestaat.

Bij de uitwerking van de motie-Rietkerk is ook aandacht gevraagd voor hospitaverhuur door hoofdhuurders. Een huurder is in de praktijk afhankelijk van toestemming van de hoofdverhuurder om hospita te kunnen worden. Deze leden vragen de regering welk beeld zij heeft van het huidige toestemmingsbeleid van woningcorporaties en andere grote verhuurders en welke redenen voor weigering in de praktijk het meest voorkomen.

Zij vragen ook welke voordelen en risico's de regering ziet in vrijwillige modelvoorwaarden waarbij hospitaverhuur aan één persoon in beginsel wordt toegestaan, tenzij concrete risico's voor de woning, leefbaarheid of huurder zich daartegen verzetten.

De voorgestelde uitzondering op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging moet voorkomen dat een hoofdhuurder financieel nadeel ondervindt van hospitaverhuur. De hoofdhuurder moet daarvoor wel zelf bezwaar maken en aannemelijk maken dat sprake is van hospitaverhuur. De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe zij ervoor zorgt dat deze bezwaarroute voor hoofdhuurders eenvoudig is en dat zij vooraf weten welke gegevens als bewijs worden aanvaard. Deze leden vragen ook hoe wordt voorkomen dat hoofdverhuurders uit onzekerheid over deze uitzondering vooraf minder vaak toestemming geven voor hospitaverhuur.

De motie-Rietkerk is tijdens de verdere behandeling breed uitgelegd, waarbij ook aandacht is gevraagd voor fiscale belemmeringen. De fiscale kamerverhuurvrijstelling valt buiten dit

wetsvoorstel. Uit de verkenning blijkt wel dat de hoogte en voorwaarden voor een deel van de potentiële hospita's kunnen meewegen. De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke aanvullende informatie zij nog nodig heeft om te beoordelen in hoeverre de huidige kamerverhuurvrijstelling het verhuren van een kamer daadwerkelijk belemmert en hoe wordt voorkomen dat vooruitlopend daarop verwachtingen worden gewekt over een fiscale verruiming.

Ook gemeentelijke vergunningplichten en verschillen tussen gemeenten kunnen hospitaverhuur ingewikkeld maken. Een onvoorwaardelijke landelijke vrijstelling zou onvoldoende ruimte laten voor plaatselijke problemen, maar meer voorspelbaarheid en een eenvoudiger route voor één hospitahuurder zijn wel wenselijk. Deze leden vragen de regering of zij bereid is samen met de VNG een modelvrijstelling of uniforme modelvoorwaarden voor hospitaverhuur aan één persoon uit te werken, met ruimte voor gemotiveerde lokale uitzonderingen vanwege leefbaarheid, schaarste of overlast.

Zij vragen ook welke juridische en praktische mogelijkheden de regering ziet voor een landelijke regel volgens het beginsel 'pas toe of leg uit', waarbij gemeenten hospitaverhuur aan één persoon in beginsel eenvoudig toestaan en een afwijking gebiedsgericht, noodzakelijk en evenredig moeten motiveren.

De leden van de CDA-fractie vragen daarnaast hoe wordt gevolgd of gemeenten hun regels daadwerkelijk verduidelijken en vereenvoudigen en wanneer de regering aanvullende landelijke actie gerechtvaardigd vindt.

Er bestaat al een landelijke communicatiecampagne, naast een checklist en ander voorlichtingsmateriaal. Door de nieuwe contractvormen en beëindigingsgronden wordt het des te belangrijker dat huurders en verhuurders hun rechten en plichten vooraf begrijpen.

Deze leden vragen welke voordelen en risico's de regering ziet in landelijke modelovereenkomsten en modelinformatie voor respectievelijk eigenaar-bewoners en huurders die met toestemming van hun hoofdverhuurder een kamer verhuren.

Bij een vast hospitacontract kan de rechter in bijzondere gevallen de belangen van huurder en verhuurder afwegen. Bij het voorgestelde tijdelijke contract bestaat die route niet, ook niet bij ernstige ziekte, wilsonbekwaamheid of een ingrijpende wijziging van de gezinssituatie. Juist omdat hospita en huurder een huis delen, kunnen zulke omstandigheden het samenwonen onmogelijk maken. De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke juridisch afgebakende mogelijkheid zij ziet om ook bij een tijdelijk hospitacontract beëindiging wegens ernstige en onvoorziene persoonlijke omstandigheden aan de rechter te kunnen voorleggen, zonder een algemene en eenvoudig in te roepen opzeggingsgrond te creëren.

De leden vragen ook welke voorwaarden, bewijsvereisten en belangenafweging volgens de regering nodig zijn om misbruik te voorkomen en de huurder voldoende tijd en rechtsbescherming te bieden.

Het wetsvoorstel maakt beëindiging mogelijk bij gewone verkoop, executieverkoop, verhuizing van een hospita die zelf huurt en overlijden. Bij gewone verkoop kan de huurder echter niet altijd controleren of daadwerkelijk een koopovereenkomst is gesloten. De Raad van State heeft juist bij stille verkoop gewezen op het risico dat misbruik pas zichtbaar wordt nadat de huurder al is vertrokken. De leden van de CDA-fractie vragen de regering waarom na dit advies niet in de wet is vastgelegd welk bewijs de verhuurder bij de opzegging aan de huurder moet verstrekken en welke vorm van bewijs zij voldoende acht zonder onnodig persoonlijke gegevens uit de koopovereenkomst te delen.

Hospitaverhuur valt onder het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte. Daarnaast wordt afzonderlijke wetgeving voorbereid om tijdelijke contracten voor alle studenten mogelijk te maken. Voor huurders en verhuurders moet duidelijk blijven welk regime in welke situatie geldt. De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe wordt gevolgd of het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte voldoende ruimte

laat voor een redelijke huurprijs en een uitvoerbare hospitaverhuur.

Deze leden vragen ook inzichtelijk te maken wat de samenloop is tussen het voorgestelde hospitacontract en een toekomstig tijdelijk contract voor studenten. Zij vragen hoe voorkomen gaat worden dat er onduidelijkheid ontstaat over de toepasselijke looptijd, proeftijd en beëindigingsgronden.

De Raad van State wees erop dat verlies aan privacy, het delen van de woning met een onbekende, en zorgen over veiligheid belangrijke redenen blijven om niet tot hospitaverhuur over te gaan. De wettelijke aanpassingen kunnen andere drempels wegnemen, maar het uiteindelijke effect hangt daarom sterk af van de uitvoering en het vertrouwen van huurders en verhuurders. De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke resterende belemmeringen zij met wetgeving of ondersteunend beleid daadwerkelijk denkt te kunnen beïnvloeden. Deze leden vragen de regering welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om ook het vertrouwen in deze woonvorm te vergroten. Zij vragen ook hoe de regering voorkomt dat de voorgestelde verruiming vooral de rechtspositie van huurders verandert, terwijl de partijen van wie de groei van hospitaverhuur afhankelijk is hun beleid niet of nauwelijks aanpassen.

De leden van de SGP-fractie lezen dat er in het wetsvoorstel een aantal maatregelen worden voorgesteld om hospitaverhuur te stimuleren. Welke maatregelen zijn nog meer overwogen, maar zijn uiteindelijk niet meegenomen in het wetsvoorstel?

3. Nieuwe opzeggingsgronden

De leden van de CDA-fractie vragen welke bescherming de huurder heeft wanneer de verkoop na de opzegging niet doorgaat of de woning niet wordt overgedragen en waarom de nieuwe opzeggingsregeling geen specifieke schadevergoedingsregeling bevat die vergelijkbaar is met artikel 7:276 van het Burgerlijk Wetboek. Deze leden vragen daarnaast naar de voor- en nadelen van het opnemen van een bewijsverplichting en een recht op schadevergoeding bij oneigenlijk gebruik of het uitblijven van de verkoop rechtstreeks in artikel 7:271b van het Burgerlijk Wetboek.

Zij vragen voorts wat de gevolgen zouden zijn voor de bereidheid van kredietverstrekkers om hospitaverhuur toe te staan wanneer de opzeggingsgrond bij gewone verkoop wordt beperkt tot executieverkoop of wanneer voorafgaande rechterlijke toetsing wordt verlangd.

Het wetsvoorstel past de bijzondere opzeggingsgronden ook toe op een zelfstandige woning die op hetzelfde kadastrale perceel ligt en bij aanvang hetzelfde adres heeft als de woning van de eigenaar-bewoner. De leden van de CDA-fractie willen huurders in zo'n zelfstandige woning meer zekerheid bieden, zonder woningdelen, splitsing van bestaande woningen, wonen op eigen erf, mantelzorgwonen of het beter gebruik van grote woningen en erven of de bouw van kleine zelfstandige woonruimten te bemoeilijken. Deze leden vragen de regering hoe de regeling zo kan worden afgebakend dat de bijzondere beëindigingsgrond alleen kan worden gebruikt wanneer de eigenaar-bewoner het gehele, niet afzonderlijk overdraagbare perceel daadwerkelijk verkoopt en daar niet langer zijn hoofdverblijf houdt, zonder de totstandkoming of verhuur van zelfstandige woonruimte op het erf te beperken.

Zij vragen ook of wettelijk kan worden uitgesloten dat deze beëindigingsgrond wordt gebruikt om alleen de zelfstandige woonruimte leeg te maken en vervolgens opnieuw te verhuren.

De leden van de CDA-fractie vragen daarnaast welke gevolgen een dergelijke afbakening heeft voor hypotheekverstrekkers, taxateurs en de verkoopbaarheid van het gehele perceel en of zij ook bij opzegging door erfgenamen werkbaar kan worden toegepast.

De Kamer heeft met het amendement-Inge van Dijk (Kamerstuk 36 195, nr. 32) een opzeggingsgrond ingevoerd voor een particuliere eigenaar die de eerder zelf bewoonde woning na een periode van verhuur wil verkopen. Dit wetsvoorstel schrapt het vereiste van

een huwelijk of geregistreerd partnerschap, de beperking tot eenmalig gebruik en de wettelijke bovengrens van twee jaar voor de in het contract overeengekomen termijn. De voorafgaande rechterlijke toets en de schadevergoedingsbescherming van artikel 7:276 van het Burgerlijk Wetboek blijven bestaan. Deze leden vragen de regering welke waarborg de functie van het te schrappen huwelijksvereiste zou kunnen overnemen om misbruik tegen te gaan zonder een bepaalde samenlevingsvorm voor te schrijven.

Het amendement-Inge van Dijk beperkt het gebruik van de opzeggingsgrond tot één keer en koppelde daaraan een gemeentelijke meldplicht. Het wetsvoorstel laat beide voorwaarden vervallen. De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe na het vervallen van de beperking tot eenmalig gebruik en de gemeentelijke meldplicht kan worden vastgesteld of de opzeggingsgrond uitsluitend wordt gebruikt door de beoogde niet-professionele verhuurder met één woning.

De leden van de BBB-fractie lezen dat een belangrijk obstakel voor hospitaverhuur in koopwoningen is dat kredietverstrekkers hiervoor niet altijd toestemming geven. Een reden daarvoor is het risico dat een woning bij verkoop niet vrij van huur kan worden geleverd en daardoor in waarde daalt. De regering verwacht dat de nieuwe opzeggingsmogelijkheden dit risico verminderen.

Hoe zeker is de regering ervan dat kredietverstrekkers hun voorwaarden daadwerkelijk zullen aanpassen nadat dit wetsvoorstel in werking is getreden? Zijn hierover concrete afspraken gemaakt met banken en andere kredietverstrekkers? Zo ja, welke? Zo nee, bestaat dan niet het risico dat een belangrijke juridische belemmering wordt weggenomen, terwijl potentiële hospita's in de praktijk nog steeds geen toestemming van hun hypotheekverstrekker krijgen? Deze leden vragen daarnaast of de regering bereid is na inwerkingtreding specifiek te monitoren in hoeverre kredietverstrekkers hun hypotheekvoorwaarden voor hospitaverhuur daadwerkelijk hebben versoepeld.

3.1.1 Opzeggingsgrond bij verkoop

De leden van de PRO-fractie maken zich zorgen over de verminderde huurbescherming en de onzekerheid die de nieuwe opzeggingsgrond "verkoop" voor huurders met zich meebrengt. Deze leden zijn van mening dat de mogelijkheid om de huur te beëindigen bij verkoop niet ten koste mag gaan van de huurbescherming. Zij vinden dat de belangen van de huurder zwaarder zouden moeten wegen dan de verkoopbaarheid van een woning.

De leden van de PRO-fractie vragen of de regering kan reageren op deze afweging. Kan de regering toelichten waarom is gekozen om deze opzeggingsgrond toe te voegen? En waarom is niet gekozen voor een opzeggingsgrond die alleen beperkt blijft tot executieverkoop?

3.5 Zelfstandige woonruimte op hetzelfde kadastrale perceel en adres

De leden van de D66-fractie lezen dat de nieuwe opzeggingsgronden - (executie)verkoop en overlijden verhuurder - tevens toepasbaar zijn 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. Deze leden vragen of de voorgestelde regeling voor hospitaverhuur ook volledig van toepassing is wanneer een eigenaar-bewoner meerdere onzelfstandige kamers afzonderlijk aan meerdere huurders verhuurt? Zo nee, welke beperkingen gelden hierbij en waarom? Gelden de bestaande uitsluitingsgronden dan ook bij wonen op erf, of gelden alleen de nieuwe uitsluitingsgronden?

De leden van de PRO-fractie constateren dat het wetsvoorstel ook zelfstandige woonruimten op hetzelfde perceel en adres als de hospita onder (delen van) de hospitaregeling laat vallen. Hierdoor kan ook voor dit type verhuur het nieuwe tijdelijke huurcontract worden ingezet, terwijl deze vorm van verhuur een wezenlijk andere is. Een belangrijk kenmerk van de

klassieke hospitaverhuur is naar de mening van deze leden immers het feitelijk inwonen bij de verhuurder, wat ingrijpt in het leven van de hospita. De leden van de PRO-fractie vinden het daarom verdedigbaar dat hiervoor andere regels gelden. Dit ligt naar de mening van deze leden echter anders bij de verhuur van zelfstandige woonruimte op hetzelfde perceel en adres. Voor die situatie zouden naar de mening van de leden van de PRO-fractie de normale huurbeschermingsregels moeten blijven gelden.

De leden van de PRO-fractie vragen of de regering hier meer uitleg en toelichting over kan geven. Kan de regering tevens ingaan op het risico dat deze uitbreiding een route creëert om de reguliere huurbescherming te omzeilen? Is de regering bereid deze uitbreiding naar zelfstandige woonruimten op hetzelfde perceel en adres te heroverwegen?

De leden van de BBB-fractie lezen dat bepaalde nieuwe opzeggingsgronden ook gaan gelden voor zelfstandige woonruimte op hetzelfde kadastrale perceel en, bij aanvang van de huur, hetzelfde adres als de woning van de eigenaar-bewoner. Kan de regering aan de hand van concrete voorbeelden uiteenzetten wanneer een zelfstandige woning op een erf hieronder valt? Kan bijvoorbeeld een zelfstandige woonruimte in een voormalige agrarische bedrijfswoning, verbouwde schuur of ander bestaand bijgebouw onder deze regeling vallen? De leden van de BBB-fractie zien dat juist in het landelijk gebied regelmatig sprake is van ruime erven met bestaande bebouwing, terwijl jongeren en andere woningzoekenden in dezelfde dorpen moeilijk woonruimte kunnen vinden. Welke mogelijkheden biedt het voorliggende wetsvoorstel concreet om bestaande woonruimte op dergelijke erven beter te benutten? Welke belemmeringen vanuit het huurrecht, het omgevingsplan, vergunningverlening en hypotheekvoorwaarden blijven daarbij bestaan?

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering signalen ontvangt dat gemeentelijke regels of omgevingsplannen het benutten van bestaande bebouwing op erven voor bewoning beperken. Zo ja, welke belemmeringen worden het vaakst genoemd en wat doet de regering om te voorkomen dat de ruimte die dit wetsvoorstel in het huurrecht creëert in de praktijk niet kan worden benut?

4. Tijdelijke huurovereenkomst

Vormgeving tijdelijke hospitahuurovereenkomst

De leden van de VVD-fractie zijn positief over de introductie van een hospitahuurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar. Deze leden merken op dat hospita's particulieren zijn, die niet altijd bekend zijn met de regels rond verhuur. Zij constateren dat het niet tijdig nakomen van de aanzeggingsplicht ertoe leidt dat de overeenkomst wordt verlengd voor onbepaalde tijd, terwijl dat juist de situatie is die veel hospita's willen voorkomen. De leden van de VVD-fractie vragen de regering hoe zij ervoor zorgt dat hospita's goed op de hoogte zijn van de aanzeggingsplicht en of zij heeft overwogen deze plicht voor hospitaverhuur eenvoudiger te maken.

5. Uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging

De leden van de JA21-fractie vragen de regering of het klopt dat een bewoner van een sociale huurwoning gebruik mag maken van hospitaverhuur. Welke gevolgen hebben de inkomsten uit hospitaverhuur voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de hoofdhuurder? Onder welke omstandigheden kunnen deze inkomsten leiden tot een hogere huurprijs? Acht de regering het wenselijk dat huurders van een sociale huurwoning inkomsten kunnen genereren door een deel van hun gesubsidieerde huurwoning onder te verhuren?

Werking inkomensafhankelijke huurverhoging

De leden van de SGP-fractie zijn positief over de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van

de inkomensafhankelijke huurverhoging. Tegelijk zien zij wel het risico op misbruik ontstaan. De voorgestelde wijziging kan voor hospita een financieel voordeel, in de zin van een lagere huur, van maximaal 1.200 euro per jaar opleveren. Bij langjarige verhuur is het voordeel een veelvoud. Het kan dus financieel voordeel opleveren om misbruik te maken van de verruiming, door bijvoorbeeld kennissen of familie als hospitahuurder in te schrijven terwijl zij dat in de praktijk niet zijn. De regering geeft aan dat deze misbruikconstructies beperkt zullen zijn. Waar baseert de regering deze aanname op? Moeten hiervoor niet extra waarborgen in de wet worden opgenomen?

Doel en noodzaak uitzondering

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 20 van de memorie van toelichting dat voor eigenaar-bewoners de zogeheten kamerverhuurvrijstelling geldt, waardoor zij geen inkomstenbelasting hoeven te betalen over de huuropbrengsten, mits de jaarhuur onder de 6.324 euro (2025) blijft. De leden van de PVV-fractie zouden de regering willen vragen hoe deze belastingvrijstelling zich verhoudt tot die in andere EU-lidstaten, alsmede of er nieuw onderzoek in de planning staat om in kaart te brengen wat eventuele gevolgen zijn van een ruimere belastingvrijstelling in Nederland en eventuele 'best practices' uit andere EU-lidstaten die bruikbaar zijn in ons land.

7. Aanpassing artikel 7:274 BW

De leden van de PRO-fractie hebben met verbazing kennisgenomen van het feit dat de regering het nieuwe wetsvoorstel hospitaverhuur gebruikt om gelijktijdig de proefhokkersregeling (een speciale opzeggingsgrond onder artikel 7:274 BW) aan te passen. Deze regeling, geïntroduceerd via de Wet vaste huurcontracten, geeft een particuliere verhuurder onder strikte voorwaarden de mogelijkheid om de huur van een woning op te zeggen wanneer de verhuurder is gaan samenwonen ("proefhokken"), vervolgens diens woning is gaan verhuren, en bij het standhouden van de relatie wil besluiten om de achtergebleven, tweede woning te verkopen. Deze uitzondering is destijds op verzoek van de Kamer opgenomen voor de situatie waarin iemand bij proefsamenwonen nog niet met zekerheid weet of hij de achtergelaten woning later weer wil betrekken, en daarom nog niet tot verkoop wil overgaan, maar de woning wil verhuren.

De leden van de PRO-fractie zien met grote zorg dat de regering nu voorstelt om de drie strenge voorwaarden bij deze regeling te schrappen. De leden van de PRO-fractie constateren dat deze eisen destijds bewust door de Kamer zijn opgenomen om te waarborgen dat de regeling zich daadwerkelijk beperkt tot proefsamenwoners en niet zou leiden tot misbruik. Zonder deze eisen zou het voor eenieder mogelijk worden een koopwoning tijdelijk te verhuren, iets dat uitdrukkelijk niet de bedoeling is van de Wet vaste huurcontracten, noch van het destijds aangenomen amendement.

De leden van de PRO-fractie vragen of de regering kan toelichten waarom ervoor is gekozen deze wijziging van de proefhokkersregeling uit de Wet vaste huurcontracten, onderdeel te maken van dit wetsvoorstel, in plaats van deze afzonderlijk aan de Kamer voor te leggen. Voorts vragen deze leden of de regering kan ingaan op het risico dat het schrappen van de drie voorwaarden een route op de huurmarkt creëert voor meer tijdelijke verhuur. Vindt de regering dat wenselijk? Is de regering bereid deze wijziging te heroverwegen?

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen over verschillende aanpassingen naar aanleiding van de Wet vaste huurcontracten. Deze leden vragen de regering of er ook op basis van het soort object, bijvoorbeeld een pastorie, een mogelijkheid kan worden geïntroduceerd voor tijdelijke verhuur. Erkent de regering dat in bijzondere gevallen een uitzondering nodig kan

zijn om tijdelijke verhuur mogelijk te maken, als het huis anders leeg komt te staan? Hoe staat zij tegenover de casus van een pastorie, die tijdelijk zou kunnen worden verhuurd totdat een kerkgemeente een nieuwe predikant heeft gevonden?

8. Verhouding tot nationale regelgeving

Wet vaste huurcontracten

De leden van de VVD-fractie hebben eerder hun zorgen geuit over de gevolgen van de Wet vaste huurcontracten voor het aanbod van huurwoningen. Deze leden lezen dat dit wetsvoorstel voor hospitaverhuur opnieuw tijdelijke verhuur mogelijk maakt, omdat hospita's terughoudend zijn om voor onbepaalde tijd te verhuren. Zij vragen de regering of ook constateert dat deze terughoudendheid tevens speelt bij andere particuliere verhuurders en of de regering bereid is tijdelijke huurcontracten ook voor hen weer mogelijk te maken, nu zij in het Actieplan Versnelling Woningbouw aankondigt de herinvoering daarvan te verkennen. De leden van de VVD-fractie vragen de regering wanneer de Kamer de uitkomsten van deze verkenning kan verwachten.

10. Gevolgen

10.4 Kredietverstrekkers

De leden van de D66-fractie juichen toe dat de NHG het wetsvoorstel steunt en voornemens is hospitaverhuur na inwerkingtreding toe te staan. Tegelijkertijd blijkt uit de internetconsultatie dat brancheorganisaties van kredietverstrekkers positief zijn, maar dat individuele kredietverstrekkers uiteindelijk zelf hun beleid bepalen en niet allemaal vooraf toezeggen hospitaverhuur te zullen toestaan. Deze leden lezen dat de Autoriteit toetsing regeldruk (ATR) daarom adviseert gerichte afspraken met kredietverstrekkers te maken. Kan de regering aangeven welk deel van de hypotheekmarkt naar verwachting na inwerkingtreding hospitaverhuur zal toestaan en hoe zij bevordert dat voor woningeigenaren heldere, eenduidige en laagdrempelige procedures ontstaan? De leden van de D66-fractie vragen de regering tevens uiteen te zetten hoe kan worden geborgd dat huurders in kwetsbare situaties, zoals alleenstaande ouders met kinderen, ook toegang hebben tot deze hospitaverhuur in de situatie dat kredietverstrekkers onderhuur aan deze groepen inschatten als een hoger risico.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat een belangrijk doel van de voorgestelde nieuwe opzeggingsgronden is dat kredietverstrekkers hierdoor vaker toestemming zouden geven voor hospitaverhuur. Deze leden constateren echter dat uit de toelichting blijkt dat kredietverstrekkers tijdens de consultatie terughoudend waren om daarover harde toezeggingen te doen. Kan de regering nader onderbouwen op welke wijze is vastgesteld dat de voorgestelde beperking van de huurbescherming daadwerkelijk zal leiden tot een substantiële toename van het aantal toestemmingen voor hospitaverhuur? Met welke kredietverstrekkers, brancheorganisaties en andere betrokken partijen zijn hierover afspraken gemaakt? Op welke wijze wordt gemonitord of de beoogde gedragsverandering daadwerkelijk optreedt en welke vervolgstappen overweegt de regering indien blijkt dat kredietverstrekkers hun beleid in de praktijk slechts beperkt aanpassen?

14. Advies en consultatie

14.1 Internetconsultatie

Tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 5 jaar met een proeftijd

De leden van de D66-fractie vragen of de regering uiteen kan zetten wat de suggesties omtrent de duur van de proeftijd waren vanuit de VNG en de Woonbond en hoe zij deze suggesties apprecieert.

Overgangsrecht

De leden van de SGP-fractie lezen dat de nieuwe opzeggingsgronden alleen gelden voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten. Deze leden begrijpen deze redenering, omdat dit geen inbreuk maakt op huidige rechten. Tegelijk wijzen zij erop dat er in de huidige wetgeving, en dus bij lopende contracten, soms de wens bestaat om de opzeggingsgronden te wijzigen. Deze knelpunten bij lopende contracten worden daardoor met dit wetsvoorstel niet opgelost. De leden van de SGP-fractie onderkennen het spanningsveld tussen de rechtszekerheid en de wens om lopende contracten aan te passen. Waar in het eerdere voorstel ervoor is gekozen om alle contracten onder de nieuwe wet te laten vallen, is er nu voor gekozen om lopende contracten buiten de werking van deze wet te stellen. Is hier geen tussenweg in mogelijk? Kan de regering daarop reflecteren en oplossingsrichtingen bieden? Is het bijvoorbeeld mogelijk om een overgangstermijn van een aantal jaar in de wet op te nemen, waarna de nieuwe opzeggingsgronden ook voor lopende contracten gaan gelden? Of door bijvoorbeeld een deel van de opzeggingsgronden wel te laten gelden voor bestaande contracten?

14.2 Advies van het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR)

Doelbereik maatregelen

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 43 van de memorie van toelichting dat het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en ABF Research onderzoeken of het mogelijk is beter zicht te krijgen op hospitaverhuur, teneinde inzicht te verschaffen in het effect van de voorgestelde wijzigingen. De leden van de PVV-fractie vragen de regering wat de stand van zaken is.

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

De leden van de SGP-fractie constateren dat de effectiviteit van het wetsvoorstel deels ook af zal hangen van de vraag hoe bijvoorbeeld kredietverstrekkers en gemeenten, maar ook andere belanghebbenden, omgaan met de voorgestelde wijzigingen. Deze leden begrijpen dat dit vooraf niet precies in kaart gebracht kan worden, maar voor de weging van de werking van het wetsvoorstel is het wel noodzakelijk hier enig zicht op te hebben. Kan de regering dit nader toelichten? Ook vragen zij hoe wordt gemonitord of de voorgestelde verruimingen inderdaad door betrokken partijen opgepakt worden.

14.3 Advies Raad voor de rechtspraak

De leden van de SGP-fractie wijzen erop dat een hospita onder het huidige recht beëindiging van een huurovereenkomst met tussenkomst van de rechter kan afdwingen. Deze leden kregen echter ook signalen dat dit in de praktijk lastig te realiseren is, omdat de drempels daarvoor hoog zijn. Herkent de regering deze knelpunten? Waarom heeft de regering geen maatregelen in voorliggend wetsvoorstel opgenomen om hier knelpunten weg te nemen?

16. Evaluatie

De leden van de D66-fractie lezen dat de wet vijf jaar na inwerkingtreding wordt geëvalueerd en dat een door het CBS ontwikkelde methodiek wordt gebruikt om de ontwikkeling van hospitaverhuur te volgen. Kan de regering aangeven welke nulmeting en indicatoren zij zal gebruiken en of zij bereid is de Kamer al tussentijds, vóór de formele evaluatie, bijvoorbeeld na twee jaar, te informeren over het aantal extra beschikbare kamers, het beleid van kredietverstrekkers en de belangrijkste resterende belemmeringen?

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 45 dat de voorgestelde wijzigingen vijf jaar na inwerkingtreding zullen worden geëvalueerd. De evaluatie zal zich in belangrijke mate richten op de ontwikkeling van het aantal hospitahuurders sinds de inwerkingtreding van de wet. De leden van de PVV-fractie willen de regering vragen, kijkend naar de enorme woningnood en onzekerheden inzake hospitaverhuur, waarom niet is gekozen voor een evaluatie na bijvoorbeeld drie jaar, alsmede of bij deze evaluatie ook aandacht is voor eventuele 'best practices' uit andere EU-lidstaten die bruikbaar zijn in Nederland.

De leden van de CDA-fractie lezen dat het wetsvoorstel voorziet in een evaluatie na vijf jaar. Veel bepalende factoren, zoals het beleid van banken, verzekeraars, gemeenten en hoofdverhuurders, moeten echter al kort na de invoering in beweging komen. Een vroege uitvoeringstoets kan daarom iets anders doen dan een latere inhoudelijke beoordeling van de balans tussen extra woonruimte en rechtsbescherming. De leden van de CDA-fractie vragen de regering waarom zij kiest voor alleen een evaluatie na vijf jaar. Ook vragen zij naar de mogelijkheden om eerder te rapporteren over de uitvoering, waaronder toestemming door kredietverstrekkers en hoofdverhuurders, gemeentelijke regels, het gebruik van de verschillende beëindigingsgronden en de beschikbaarheid van betrouwbare gegevens. Deze leden vragen de regering ook wat de mogelijkheden zijn om de wettelijke evaluatietermijn te verkorten tot drie jaar, zodat tijdig kan worden beoordeeld of de wet daadwerkelijk extra kamers oplevert en of aanpassing nodig is voordat werkwijzen en marktvoorwaarden zich langdurig hebben vastgezet. Zij vragen daarnaast of de regering kan toezeggen dat die inhoudelijke evaluatie in ieder geval het aantal nieuwe hospitacontracten, ervaringen van huurders en verhuurders, geschillen en oneigenlijk gebruik, de positie van zelfstandige woningen op hetzelfde perceel en de resterende praktische belemmeringen omvat.

De leden van de BBB-fractie vragen of bij de evaluatie specifiek kan worden onderzocht waarom inwoners die over geschikte woonruimte beschikken uiteindelijk wel of niet tot hospitaverhuur overgaan. Kan daarbij afzonderlijk worden gekeken naar de rol van hypotheekverstrekkers, hoofdverhuurders, gemeentelijke regels, administratieve lasten, financiële gevolgen en de ervaringen van hospita's en hospitahuurders? Deze leden vragen of bij de evaluatie tevens onderscheid kan worden gemaakt tussen stedelijke en niet-stedelijke gebieden, zodat zichtbaar wordt of het wetsvoorstel ook in dorpen, kleinere gemeenten en landelijke gebieden daadwerkelijk leidt tot extra beschikbare woonruimte.

De voorzitter van de commissie,
Bromet

De adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans