

Vergaderjaar 2023–2024

27 926

Huurbeleid

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 386

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 juni 2024

In de vorige eeuw was het decennialang gebruikelijk dat mensen kamers in hun eigen woning aan anderen verhuurden die op zoek waren naar een plek om te wonen. Zij boden niet alleen onderdak, maar vaak ook maaltijden en een gevoel van gemeenschap aan hun huurders. Het huren van kamers werd vooral populair onder studenten, jonge werkenden en mensen die nieuw waren in een stad. Voornamelijk in tijden van woningnood helpt deze vorm van verhuur meer mensen aan woonruimte.

Hospitaverhuur is een bijzondere vorm van huisvesting. Het biedt ook in deze tijd een oplossing voor mensen die op korte termijn een tijdelijke woonruimte zoeken, het sluit goed aan bij het tegengaan van eenzaamheid, draagt bij aan het dagelijks sociaal contact en kan de financiële positie van de hospita versterken. Tevens wordt er (betaalbare) woonruimte gecreëerd, zonder woningen bij te bouwen. Dit draagt bij aan het beter benutten van de bestaande voorraad.

In deze brief over hospitaverhuur wil ik allereerst stilstaan bij de potentie van hospitaverhuur, want die is groot. Eerder dit jaar is hier een onderzoek naar verricht en deze uitkomsten heb ik onlangs naar de Tweede Kamer verzonden¹. De potentie is groot omdat hospitaverhuur in koopwoningen, corporatiewoningen en private verhuur (institutionele beleggers en particuliere personen) mogelijk is. Wel dienen zich per sector andere uitdagingen aan. Zo moeten woningeigenaren – als zij een hypotheek hebben – toestemming krijgen van hun hypotheekverstrekker. Huurders moeten toestemming krijgen van hun (hoofd)verhuurder.

Na de potentie van hospitaverhuur, ga ik in deze brief in op de ervaren belemmeringen voor hospitaverhuur en de mogelijkheden om deze belemmeringen weg te nemen. Daarna bespreek ik de stand van zaken van de informatiecampagne. Ook besteed ik aandacht aan de definitie van

¹ Kamerstukken II, vergaderjaar 2023–2024, 33 104, nr. 32.

een zelfstandige en onzelfstandige woning in het kader van het Woningwaarderingssstelsel (WWS). Deze definitie wijzigt door toepassing van het wetsvoorstel Betaalbare huur en dit heeft effect op hospitaverhuur. Ten slotte maak ik van de gelegenheid gebruik om in te gaan op een toezegging in het kader van de Wet vaste huurcontracten.

Eerder dit jaar is toegezegd om de Eerste en Tweede Kamer te informeren over de kansen en belemmeringen bij hospitaverhuur. Met deze brief wordt invulling gegeven aan deze toezeggingen². Tevens wordt hiermee invulling gegeven aan de motie Rietkerk³ die de regering verzoekt te bezien hoe de mogelijkheden voor hospitaverhuur kunnen worden verruimd.

Potentie van hospitaverhuur

In het publieksonderzoek dat aan de Tweede Kamer is verzonden bij de Kamerbrief *stand van zaken studentenhuisvesting* is gekeken naar de potentie van hospitaverhuur⁴. Hierin is het brede Nederlandse publiek bevraagd, waarbij zowel landelijk als in de 13 grote (studenten-)steden reacties zijn opgehaald. Naar verluidt wordt het totale huursegment in Nederland geschat op circa 3.071.000 woningen. De totale koopsector wordt geschat op 4.634.411 woningen⁵. Uit het onderzoek blijkt dat naar schatting 2% van de Nederlanders momenteel een kamer verhuurt en 7% dat in het verleden heeft gedaan. Uit het onderzoek blijkt ook dat de potentie van hospitaverhuur aanzienlijk is. Ongeveer een derde van de Nederlanders beschikt over een geschikte ruimte voor hospitaverhuur, dat zijn vaker woningeigenaren dan woninghuurders. Ongeveer 8% van de Nederlanders overweegt hospita te worden. Van deze groep geeft een kwart aan «wel of zeker wel» tot hospitaverhuur over te willen gaan en geeft driekwart aan dit «waarschijnlijk wel» te doen. Deze huishoudens kunnen echter in de praktijk nog tegen belemmeringen aanlopen, bijvoorbeeld vanuit hun hypotheekverstrekker, gemeente of de verhuurder. Veel Nederlanders weten niet of zij van hun verhuurder of hypotheekverstrekker een deel van hun woning mogen verhuren of het is voor hen op dit moment nog niet mogelijk wegens lokale regelgeving. Met de informatiecampagne kan hierover meer duidelijkheid worden verschaft.

Als verhuurders en hypotheekverstrekkers kamerverhuur zouden toestaan, dan zou 3 à 4% van de Nederlanders met een geschikte ruimte voor hospitaverhuur, die hospitaverhuur eerder niet overwogen dat vervolgens wél doen. Uit het onderzoek blijkt dat de grootste belemmeringen voor potentiële hospitaverhuurders zijn: verminderde privacy en belemmerende of onduidelijke regelgeving. Verder komt uit het onderzoek naar voren dat 8% van de Nederlanders hospitaverhuur wel zou overwegen, als de regelgeving eenvoudiger en/of het verkrijgen van toestemming van hun verhuurder of hypotheekverstrekker makkelijker zou zijn.

De uitkomsten van dit onderzoek laten zien dat hospitaverhuur een bijdrage kan leveren aan het starten van een wooncarrière, als dit voor meer mensen mogelijk wordt gemaakt en de bekendheid ervan wordt vergroot. Om deze reden zet ik een aantal stappen gericht op het wegnemen van belemmeringen voor hospitaverhuur doormiddel van beoogde wetswijzigingen en het vergroten van de bekendheid daarvan.

² Motie Kamerstuk 36 195, E, toezegging 6806, toezegging 6721, toezegging 4411.

³ Kamerstukken I 2023, 36 195, E.

⁴ Publieksonderzoek hospitaverhuur | Rapport | Rijksoverheid.nl.

⁵ CBS 2023 Cijfers woningmarkt. Datawonen - Koopsector.

Met dit onderzoek is een beter beeld van de potentiële hospita-verhuurders verkregen. Binnenkort wordt er ook een onderzoek onder (potentiële) hospita-huurders gestart. Dit onderzoek heeft als doel om meer inzicht te krijgen in de situatie en de wensen van hospita-huurders. Zodra dit onderzoek is afgerond, zal het op de website van de Rijksoverheid worden gepubliceerd en bij de verdere beleidsvorming rondom hospita-verhuur worden betrokken.

Drempels hospita-verhuur wegnemen in de regelgeving

Naast het potentieonderzoek is er de afgelopen periode met meerdere partijen, zoals hospita-bemiddelaars, hypotheekverstrekkers, hypotheekbe-middelaars, gemeenten, en brancheverenigingen, over hospita-verhuur gesproken. Het doel van deze gesprekken was een beter beeld te krijgen van de potentie van hospita-verhuur, de belemmeringen en de mogelijk-heden tot het wegnemen daarvan. Hieronder ga ik in op de belangrijkste inzichten uit de gevoerde gesprekken en mogelijke oplossingen.

Woningeigenaren krijgen meestal geen toestemming van hun hypotheekverstrekker

Zoals eerder aan de Tweede Kamer is bericht⁶, zijn hypotheekverstrekkers vaak terughoudend met het toestaan van hospita-verhuur. Met een huurder in de woning levert de woning bij verkoop minder op. Dit kan leiden tot een restschuld of een lagere overwaarde. Vanwege dit risico geven de meeste hypotheekverstrekkers geen toestemming voor hospita-verhuur of doen ze dit alleen onder voorwaarden (bijvoorbeeld voorwaarden over de maximale hoogte van de hypotheek). Soms vindt er zonder toestemming van de hypotheekverstrekker hospita-verhuur plaats, met risico's voor de woningeigenaar en de huurder. Ook Nationale Hypotheek Garantie (NHG) staat hospita-verhuur om deze redenen niet toe bij NHG-hypotheek. Zij wijst daarbij vooral op het risico voor de woningeigenaar dat de woning bij verkoop minder oplevert. Dit kan leiden tot een restschuld of een lagere overwaarde.

Met hypotheekverstrekkers en NHG is ook over mogelijke oplossingen gesproken.⁷ Uit die gesprekken kwam naar voren dat het risico voor woningeigenaren en hypotheekverstrekkers kan worden weggenomen als hospita-verhuurders de mogelijkheid krijgen om het huurcontract te beëindigen bij overdracht van de woning. Verschillende hypotheekver-strekkers verwachten dat zij in dat geval veel vaker toestemming zullen verlenen voor hospita-verhuur. Na implementatie van de beoogde wetswijziging staat NHG hospita-verhuur toe bij consumenten met een NHG-hypotheek.

Gelet op de bijdrage die hospita-verhuur kan leveren aan het oplossen van het woningtekort, werk ik aan een ontwerp-wetswijziging die hospita-verhuurders de mogelijkheid biedt om het huurcontract te beëindigen bij overdracht van de woning. Dat doe ik in samenspraak met de Minister voor Rechtsbescherming vanwege zijn verantwoordelijkheid voor het Burgerlijk Wetboek. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de positie van de hospita-huurder. Bijvoorbeeld door de beëindiging van het huurcontract alleen mogelijk te maken als daarbij een passende opzeg-termijn in acht wordt genomen. Vanuit het oogpunt van huurbescherming vind ik het daarnaast belangrijk dat deze mogelijkheid van opzegging beperkt blijft tot de specifieke situatie van hospita-verhuur. Die mogelijkheid wordt gerechtvaardigd door het persoonlijke karakter van

⁶ Onder andere: Kamerstukken II, vergaderjaar 2023–2024, 32 847, nr. 1135.

⁷ Toezegging 6721.

het hospitaverhuur. Daarnaast kan een parallel getrokken worden met hospitaverhuur in het geval van onderhuur. Bij onderhuur van een onzelfstandige woonruimte eindigt het huurcontract met de onderhuurder op het moment dat het huurcontract en daarmee de huurrelatie met de hoofdhuurder eindigt.

Hospitaverhuurders zijn terughoudend om voor onbepaalde tijd een hospitaal huurder in huis te nemen

Er zijn geen precieze cijfers beschikbaar over het type huurcontract dat hospitaal huurders doorgaans hebben. Uit de gesprekken kwam naar voren dat meestal een huurcontract voor bepaalde tijd van twee jaar of een huurcontract voor onbepaalde tijd wordt gesloten. Huurcontracten voor onbepaalde tijd hebben een wettelijke proeftijd van negen maanden. Deze contracten worden meestal binnen deze wettelijke proeftijd opgezegd door de hospitaverhuurder. Dit wordt door hospitaal bemiddelaars ook vaak geadviseerd. Volgens deze bemiddelaars zijn de meeste hospitaverhuurders terughoudend met het voortzetten van het huurcontract na de proeftijd. Na het verstrijken van die proeftijd zit de verhuurder voor onbepaalde tijd aan de huurder vast. Dat kan als een drempel worden ervaren. Dat geldt ook voor verhuurders die gebruik maken van een tijdelijk contract. In dit geval is er namelijk geen proeftijd mogelijk. Als de hospitaverhuurder er dan na een paar maanden achter komt dat er met de huurder geen goede verstandhouding is en/of het delen van voorzieningen niet bij hem past, dan kan hij het contract niet eenvoudig eerder beëindigen dan de afgesproken tijd.

Vaak is hospitaverhuur daardoor kortdurend, terwijl huurder en verhuurder mogelijk wel tevreden zijn met de huurrelatie en deze best voor iets langere tijd zouden willen voortzetten. Uit de gesprekken met hospitaal bemiddelaars kwam naar voren dat hospitaverhuur óók door huurders 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 verwachting is dat de meeste hospitaal huurders uiteindelijk een andere woonsituatie zoeken. Dit alles in aanmerking nemend onderzoek ik op welke wijze de wetgeving kan worden aangepast zodat de contracten voor bepaalde en onbepaalde tijd beter kunnen worden toegesneden op de wensen in de huidige praktijk en als stimulans voor hospitaverhuur. Daarbij onderzoek ik een verruiming van de mogelijkheid om bij hospitaverhuur huurcontracten van twee jaar of vijf jaar aan te gaan. Voornoemde drempels kunnen dan worden beperkt of weggenomen. Zoals eerder in deze brief benoemd, wordt binnenkort een onderzoek gestart onder (potentiële) hospitaal huurders met als doel om meer inzicht te krijgen in de situatie en de wensen van hospitaal huurders. De uitkomst van het onderzoek onder (potentiële) hospitaal huurders zal eveneens bij de verdere beleidsvorming worden betrokken.

Hospitaverhuur kan gevolgen hebben voor de aanspraak op andere regelingen

Potentiële hospitaal huurders 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 voorwaarden waarmee de verhuurder en huurder rekening moeten houden. De afgelopen periode is geïnventariseerd waar huurders en verhuurders rekening mee moeten houden en is de communicatie hierop verbeterd.

Er is wet- en regelgeving waarvoor de positie van de hoofdbewoner in principe verandert als hij een hospitahuurder in huis neemt. Twee inkomensregelingen betreffen de sociale zekerheid en één betreft de hogere inkomensafhankelijke huurverhoging. De twee regelingen in de sociale zekerheid zien op 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.

Daarnaast geldt dat – indien de hospitaverhuurder zelf een huurder is van een zelfstandige sociale huurwoning – bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wordt gekeken naar de inkomens van alle bewoners op een bepaald adres, dus ook het inkomen van de hospitahuurder. Het kan voorkomen dat door het inkomen van de hospitahuurder het gezamenlijke inkomen boven de inkomensgrens komt, waardoor de (hoofd)verhuurder de huurder/hospitaverhuurder een hogere huurverhoging kan voorstellen. Dit kan leiden tot een negatieve prikkel voor hospitaverhuur. Om deze reden wil ik graag onderzoeken of de hogere inkomensafhankelijke huurverhoging aangepast kan worden, zodat deze negatieve prikkel verdwijnt. De wenselijkheid en de mogelijkheden zal ik nader onderzoeken.

Voor veel regelingen maakt het overigens niet uit of je een hospitahuurder in huis hebt. Dat is positief omdat dit de keuze voor hospitaverhuur niet negatief beïnvloedt. Zo hoef je als eigenaar-bewoner – mits de jaarhuur onder de 5.998 euro (in 2024) blijft – geen inkomstenbelasting te betalen over de huuropbrengsten. Dit heet de kamerverhuurvrijstelling. Een hurende hospitaverhuurder hoeft over de huurinkomsten geen inkomstenbelasting (box 1) te betalen, maar die inkomsten vallen wel onder het bank- of spaartegoed (box 3-belasting indien het vrijstellingsbedrag wordt overschreden). Ook is er geen effect op de toeslagen, omdat de hospitaverhuurder geen gezamenlijk huishouden met de hospitahuurder voert.

De gewijzigde definitie van zelfstandige en onzelfstandige woning ten aanzien van de huurprijs kan hospitaverhuur negatief beïnvloeden

In het nieuwe Besluit huurprijzen woonruimte wordt de WWS-definitie van een zelfstandige woning verduidelijkt en aangescherpt. Deze aanpassing leidde tot de vraag hoe dit doorwerkt voor hospitaverhuur. De situatie kan namelijk ontstaan waarin door het verhuren van een deel van de woning middels hospitaverhuur, zowel de hoofdhuurder (de hospita) als onderhuurder een huurprijs krijgen zoals bepaald volgens het Woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO). De woonsituatie kan bij drie of meer personen die niet samen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, worden aangemerkt als feitelijke kamerverhuur (onzelfstandig). De (hoofd)huurder/hospitaverhuurder zou voorafgaand aan de hospitaverhuur een huurprijs betalen volgens het Woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen (WWS), dat mogelijk een hogere huurprijs zou opleveren voor de (hoofd)verhuurder dan volgens het WWSO. De terugval van een huurprijs op basis van een WWS naar een huurprijs op basis van het WWSO zal er waarschijnlijk toe leiden dat de hoofdverhuurder geen akkoord geeft op het verzoek van zijn huurder om een kamer onder te verhuren. De hoofdverhuurder heeft daar namelijk direct nadeel van. Om te voorkomen dat verhuurders hospita-verhuur niet meer toestaan door hun huurders, is het daarom nodig een

uitzondering op de aangescherpte definitie voor toepassing van het WWS te maken voor hospitaverhuur. Om te voorkomen dat deze uitzondering leidt tot oneigenlijk gebruik is gekeken naar bestaande lokale aanvullende regels om misbruik te voorkomen bij bijvoorbeeld kamerverhuur. Veel gemeenten in Nederland hebben een soortgelijk aanvullend regime voor hospitaverhuur. Naar deze lokale regelgeving is als inspiratie gekeken om een uitzondering voor hospitaverhuur door een huurder (van een zelfstandige woning) mogelijk te maken in het Besluit betaalbare huur.

Concreet betekent de wijziging het volgende. De hoofdhuurder die een deel van de huurwoning wil onderverhuren zal zelf de huurprijs voor de hele woning blijven betalen aan de hoofdverhuurder, eigenaar, op grond van het WWS. De onderhuurder (hospitahuurder) betaalt dan een huurprijs voor een deel van de woning volgens het WWSO aan de hospita. Deze uitzondering zal worden opgenomen in het Besluit betaalbare huur. Echter, voor deze uitzondering gelden aanvullende eisen; het huishouden van de hoofdhuurder (de hospita) moet tenminste twee jaar zelfstandig de huurwoning hebben bewoond, de (hospita-)onderhuurder betreft maximaal één huishouden en de (hospita-)onderhuurder mag alleen een huurovereenkomst hebben met de hoofdhuurder (de hospita) van de woning (niet met de hoofdverhuurder/eigenaar van de woning). Deze voorwaarden zijn nodig om te voorkomen dat deze uitzondering ook wordt toegepast in situaties waarin er eigenlijk geen sprake is van hospitaverhuur. Op deze wijze wordt oneigenlijk gebruik voorkomen, maar wordt tegelijkertijd voor hospitaverhuur wel ruimte geboden.

Samenvattend ten aanzien van de drempels

Uit alle gesprekken met stakeholders in de afgelopen periode zijn diverse belemmeringen en oplossingsrichtingen naar voren gekomen. De gesprekken met gemeenten en corporaties over eventuele belemmeringen en hoe deze kunnen worden verminderd zijn nog gaande. Bijvoorbeeld rondom de effecten van bestemmingsplannen en vergoedingsvereisten van de gemeenten ten aanzien van hospitaverhuur. In het algemeen kan worden gezegd dat de G13 gemeenten en de VNG positief zijn over de ingezette lijnen vanuit het Rijk. De informatievoorziening rondom de wet- en regelgeving voor zowel burgers als ambtenaren zelf is wel een aandachtspunt. Bijvoorbeeld het verduidelijken van de huidige regels rondom inkomensafhankelijke huurverhoging is nodig.

Wat betreft de corporaties zijn er reeds individuele gesprekken gevoerd met partijen in het kader van de aankomende wetswijziging en heeft er ook een klankbordgroep plaatsgevonden. Hierin is in den brede het gesprek gevoerd met gemeenten, woningcorporaties, *Aedes*, *VNG*, *Kences*, hospitabemiddelingspartijen en andere betrokken partijen. Deze klankbordgroep heeft als doel informatie uit te wisselen, beleidsvoor-nemens te toetsen aan de praktijk en input op te halen voor de informatiecampagne.

Naast het contact met individuele corporaties en *Aedes*, is er vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een koplopersgroep ingericht. Hieraan nemen twaalf corporaties deel die hospitaverhuur toestaan en actief met deze vorm van beter benutten bezig zijn. De intentie van de koplopersgroep is dat kennisdeling plaatsvindt en steeds meer corporaties zich aansluiten bij de groep, zodat de bekendheid van hospitaverhuur in de sector wordt vergroot en het geven van toestemming bij steeds meer corporaties standaard wordt.

Hieronder in de tabel volgt op hoofdlijnen een puntsgewijze samenvatting van belemmeringen waarvoor als oplossingsrichting een wetswijziging vereist is. Deze wetswijziging wordt nader uitgewerkt en voorbereid, zodat het volgend kabinet en de Kamers hier verder mee aan de slag kunnen. De verwachting is dat het wetsvoorstel aan het einde van dit jaar ter consultatie wordt gegeven.

Belemmering	Mogelijke oplossing
Hypotheekverstrekkers geven geen toestemming	Introduceren mogelijkheid beëindigen huurcontract met hospita huurder bij overdracht woning
Hospitaverhuurders zijn terughoudend om voor onbepaalde tijd een hospita huurder in huis te nemen	Introduceren huurcontract voor bepaalde tijd voor hospita verhuur
Hospita verhuur kan gevolgen hebben voor de aanspraak op andere regelingen	Verkennen van een aanpassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging
De gewijzigde definitie van zelfstandige en onzelfstandige woning ten aanzien van de huurprijs kan hospita verhuur negatief beïnvloeden	<i>Deze wijziging wordt reeds meegenomen bij de aanpassing van het Besluit betaalbare huur waarvan de beoogde inwerkingtreding 1 juli 2024 betreft.</i>

Informatiecampagne

Een toekomstig verhuurder moet veel uitzoeken om tot hospita verhuur over te gaan. Zowel voor huurders als kopers geldt dat toestemming van de hypotheekverstrekker of verhuurder nodig is en dat per gemeente regels over het toestaan van kamerverhuur verschillen. Ook is het belangrijk om te weten of de inkomsten uit verhuur invloed hebben op toeslagen en uitkeringen en wat het verhuren betekent voor je belastingaangifte. Hospita verhuur is in veel gevallen mogelijk, echter zijn er veel regels die aan hospita verhuur raken. In het potentieonderzoek kwam al naar voren dat verduidelijking van informatie ervoor zorgt dat 8% van de Nederlanders geïnteresseerd is om hospita verhuurder te worden. Ook is er een aanzienlijke informatiebehoefte bij gemeenten en corporaties rondom hospita verhuur.

Om te voorzien in de behoefte aan duidelijke informatie over de mogelijkheden en regels, zal begin augustus vanuit het ministerie een informatiecampagne gaan lopen. In aanloop daarnaar toe is er sinds vorige maand een nieuwe pagina op Rijksoverheid.nl bestemd voor huidige en toekomstige hospita verhuurders gelanceerd. Hier is op één plek de regelgeving te vinden voor hospita verhuur. Deze informatie wordt onderschreven door *Aedes* en de *Woonbond*.

Als onderdeel van de lancering van de informatiecampagne werken we aan een communicatieaanpak om de bekendheid met hospita verhuur te vergroten. Zo komt er voor gemeenten en verhuurders een handreiking die gemeenteambtenaren en beleidsmedewerkers van woningcorporaties en particuliere verhuurders ondersteuning biedt in de omgang met en het informeren van bewoners over hospita verhuur. Ook komt er als onderdeel van de campagne een «*toolkit*» met communicatiemiddelen beschikbaar die zij, samen met BZK, in kunnen zetten om de bekendheid met hospita verhuur te vergroten. Daarnaast worden andere middelen ingezet om ook bij het bredere publiek de bekendheid met hospita verhuur te vergroten, zoals animatievideo's. Als onderdeel van de campagne informeren we bijvoorbeeld over eventuele verminderde privacy die als een van de grootste belemmeringen bij hospita verhuur uit het onderzoek naar voren kwam. Om hier handelingsperspectief te bieden willen we burgers

informereren over welke mogelijkheden er zijn om een privacy-bewuste samenwoonervaring te creëren, bijvoorbeeld in de vorm van informativideo's met praktische oplossingen en creatieve maatregelen om privacy te waarborgen.

Aanpassen Wet vaste huurcontracten

Zoals ik in de introductie aangaf, maak ik van de gelegenheid gebruik om in deze hospitabrief ook in te gaan op een openstaande toezegging ten aanzien van de Wet vaste huurcontracten. Ik neem dit mee in deze brief, omdat de beoogde wetswijziging meegenomen kan worden in de wijzigingsvoorstellen ten aanzien van de hospitaverhuur.

Als onderdeel van de Wet vaste huurcontracten is het mogelijk gemaakt dat een verhuurder van een zelfstandige woning eenmalig een huurcontract kan beëindigen om de woning te verkopen. Deze mogelijkheid is gericht op situaties waarbij mensen nog niet zeker weten wat ze met een leegstaande woning in hun bezit willen gaan doen, bijvoorbeeld nadat ze zijn gaan samenwonen. Een huurcontract voor onbepaalde tijd, zonder een mogelijkheid tot verkoop, is in een dergelijk geval niet passend en kan leiden tot leegstand. Deze mogelijkheid is aan strikte voorwaarden verbonden; de verhuurder mag hier slechts eenmalig gebruik van maken, handelt niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf, verhuurt niet meer dan één woning, heeft de woning zelf ten minste twee jaar als eigenaar bewoond en in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn – van maximaal 2 jaar – kan opzeggen ten behoeve van verkoop. 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. Deze laatste voorwaarde is na amendering in de wet opgenomen.⁸ Doel van deze voorwaarde is om misbruik van deze mogelijkheid te voorkomen: uit het sluiten van dit 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 toegezegd om te kijken naar andere samenlevingsvormen dan een huwelijk of het geregistreerd partnerschap als uitzonderingsgrond op de hoofdregel. Ook is toegezegd, dat dit mee zou kunnen worden genomen in een ander nog op te stellen wetsvoorstel. Deze toezeggingen zijn gedaan na vragen van het lid Talsma (ChristenUnie). Ik ben tot de conclusie gekomen dat de voorwaarde waarmee moet worden aangetoond dat er sprake is van een zogenaamd «geslaagd samenwonen» moet worden geschrapt. Het betreft een inmenging in de persoonlijke levenssfeer, waarbij vraagtekens kunnen worden gezet bij nut en noodzaak hiervan. Mijns inziens is niet aangetoond dat met de voorwaarde een huwelijk of geregistreerd partnerschap te sluiten een gerechtvaardigde, proportionele en praktische uitvoerbare route wordt gecreëerd waarmee het maatschappelijk doel om leegstand in dergelijke situaties te voorkomen wordt bereikt. Daarom zal een wijzigingsvoorstel waarin de voorwaarde (artikel 7:274 lid 7, onderdeel b, BW) wordt geschrapt, worden meegenomen met de wijzigingsvoorstellen gericht op het stimuleren van hospitaverhuur. De overige voorwaarden blijven ongewijzigd en bieden in de ogen van het kabinet voldoende waarborgen misbruik te voorkomen.

⁸ Kamerstukken II 2022–2023, 36 195, nr. 32.

Afsluiting

Om hospitaverhuur weer écht op de kaart te zetten, is langdurige inzet nodig van zowel het Rijk als gemeenten, hypotheekverstrekkers, woningcorporaties en private verhuurders. In die lijn en in overeenstemming met de toezegging⁹ zijn er ook lopende initiatieven gesteund, zoals de pilot *geef tijdelijk thuis*. Hier is de potentie in de praktijk verder onderzocht. Gebleken is dat hospitaverhuur een passende manier is om snel woonruimte te creëren en dat schaalvergroting alleen kan plaatsvinden als woningcorporaties, gemeenten, hypotheek-verstrekkers en private verhuurders hospitaverhuur meer gaan toestaan. Deze partijen worden daarom opgeroepen tot het stimuleren van hospitaverhuur en samen aan de slag te gaan om onbenutte kamers beschikbaar te krijgen voor hen die een (tijdelijk) thuis nodig hebben.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

⁹ Toezegging 4411.