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**

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 23 september 2026. In het navolgende ga ik, mede namens de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid, in op de vragen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

I. Algemeen

1. Inleiding

Vraag 1
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.

In 2024 zijn er rond de lancering van de hospitaverhuurcampagne *Word hospita! Jouw huis van grote waarde* twee onderzoeken uitgevoerd naar de potentie van hospitaverhuur.[1] Hieruit bleek dat acht procent van de Nederlanders hospitaverhuur zou overwegen, waarvan een kwart aangaf dit zeer sterk te overwegen. Met inachtneming van het aantal mensen dat hier daadwerkelijk ruimte voor heeft, komt het potentieel op 100.000 extra (onzelfstandige) woonruimten. Ook een inventarisatie van de hindernissen voor potentiële hospita's was onderdeel van deze onderzoeken. Dit wetsvoorstel neemt belangrijke belemmeringen die hieruit voortkwamen weg, waardoor de verwachting is dat het aantal hospitaverhuurders zal groeien.
De Afdeling advisering van de Raad van State en het Adviescollege toetsing regeldruk hebben opgemerkt, dat het huidige aantal hospitahuurders en -verhuurders niet nauwkeurig wordt vastgesteld. Een nulmeting ontbreekt daardoor, en bij de evaluatie zal niet volledig kunnen worden vastgesteld in hoeverre het potentieel is benut. In de komende jaren zullen de mogelijkheden om het effect van dit wetsvoorstel te monitoren naar verwachting toenemen door een drietal ontwikkelingen. Ten eerste onderzoekt het CBS dit najaar of het mogelijk is om beter inzicht te krijgen in de omvang van hospitaverhuur op basis van registerdata. Dit kan helpen om het effect van de voorgestelde wijzigingen beter in beeld te brengen. Ten tweede spelen ook hospita-bemiddelingsorganisaties een rol bij het monitoren van hospitaverhuur. Deze gegevens kunnen worden aangevuld met andere bronnen, zoals de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.[2] In dat onderzoek wordt de woonsituatie van studenten uitgevraagd. Huren bij een hospita is één van de opties. Een kanttekening hierbij is dat dit alleen over studenten gaat, terwijl hospitaverhuur bedoeld is voor een breder publiek. Ten derde werk ik aan een huurregister. Dit kan in de toekomst ook bijdragen aan meer inzicht in hospitaverhuur, doordat het register informatie bevat over verhuurders en woonruimten en daarbij onderscheid kan maken naar hospitaverhuur.

Vraag 2
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. De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke empirische onderbouwing bestaat voor een proeftijd van negen maanden bij een tijdelijk hospitacontract

[1] Publieksonderzoek Hospitaverhuur, Choice, februari 2024; Peiling Hospitahuurders, Choice, november 2024.
[2] Tweede Kamer, vergaderjaar 2025-2026, 2026D40637

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.

De proeftijd is bij wijze van uitzondering van toepassing vanwege het nauwe contact tussen verhuurder (hospita) en huurder en omdat de hospita een deel van diens privacy opgeeft door een kamer te verhuren aan een huurder. Ook bij tijdelijke hospitaverhuur is er sprake van een nauwe relatie tussen verhuurder en huurder en delen zij wezenlijke voorzieningen, zoals toilet en badkamer. De woonvorm hospitaverhuur is hierbij leidend, niet de duur van de overeenkomst. Zie hiervoor tevens de onderbouwing in paragraaf 1.2 van het algemeen deel van de memorie van toelichting.[3]
Een proeftijd brengt een bepaalde onzekerheid voor de hospitahuurder met zich mee; de verhuurder mag de huur binnen die proeftijd zonder opgave van reden opzeggen. Dit is in deze specifieke situatie echter noodzakelijk geacht om potentiële hospita's te stimuleren in het aanbieden van deze bijzondere en persoonlijke vorm van verhuur en daarmee het woningaanbod te vergroten.
Bij de voorbereiding van het wetsvoorstel is onder andere gesproken met stakeholders (zoals bemiddelaars, gemeenten, kredietverstrekkers en belangenbehartigers van huurders en vertegenwoordigers van woningcorporaties en private verhuurders). In deze fase is door hen geen andere wens uitgesproken voor de duur van de proeftijd voor hospitahuurovereenkomsten voor bepaalde tijd ten opzichte van hospitahuurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Tijdens de internetconsultatie is wel door de Woonbond en de VNG de suggestie gedaan om de proeftijd te verkorten voor de tijdelijke hospitahuurovereenkomsten van maximaal vijf jaar. Hiervan is afgezien. De complexiteit van de regelgeving voor de betrokken partijen zou immers worden vergroot door voor hospitahuurovereenkomsten van onbepaalde duur en die van bepaalde duur verschillende periodes te hanteren.

1.3 Zicht op hospitaverhuur

Vraag 3
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?

De woonvorm hospitaverhuur biedt 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. Dit kunnen ook jongeren zijn die graag in hun eigen dorp of regio willen blijven wonen. Met dit wetsvoorstel wordt ingezet op het faciliteren van meer woonruimte en niet specifiek voor een specifieke doelgroep.
In dat kader zijn in 2024 twee onderzoeken uitgevoerd naar het vraagstuk van hospitaverhuur om beter zicht te krijgen op de potentie, de belemmeringen en behoeften. Het eerste onderzoek betreft *Publieksonderzoek hospitaverhuur* (februari 2024) naar drijfveren en belemmeringen voor potentiële hospita's. In navolging daarop is een tweede verdiepend onderzoek, *Peiling hospitahuurders* (november 2024), uitgevoerd onder huidige hospita's, huidige hospitahuurders en potentiële hospitahuurders.[4] 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. In paragraaf 1.3 van de memorie van toelichting wordt hier nader op ingegaan.[5] Een nader onderzoek specifiek gericht op jongeren die graag in hun eigen dorp of regio willen blijven wonen ligt om de eerdergenoemde redenen niet in de rede.

Inventarisatie

Vraag 4

[3] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 3,4
[4] Publieksonderzoek Hospitaverhuur, Choice, februari 2024; Peiling Hospitahuurders, Choice, november 2024.
[5] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 4-8

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?

Met het voorliggende wetsvoorstel worden belangrijke belemmeringen in het huurrecht voor hospitaverhuur weggenomen. Tegelijkertijd kunnen gemeentelijke regels hospitaverhuur wel beperken. Gemeenten kunnen in hun omgevingsplan en/of huisvestingsverordening regels stellen over onder andere het toegestane gebruik van locaties en de definitie van een huishouden. Deze regels zijn van invloed op de vraag of hospitaverhuur is toegestaan en of hiervoor een vergunning nodig is.
Er bestaat op dit moment geen volledig overzicht van de wijze waarop gemeenten hospitaverhuur reguleren. Ik vind het belangrijk om beter inzicht te krijgen in de verschillen tussen gemeenten en hoe lokale regelgeving van invloed is op hospitaverhuur, de redenen voor deze verschillen en de eventuele belemmeringen die hieruit voortvloeien. Een eerste inventarisatie op basis van openbare bronnen, waaronder gemeentelijke websites, laat zien dat er grote verschillen bestaan tussen gemeenten. Er worden verschillende eisen gesteld aan hospitaverhuur, bijvoorbeeld rondom oppervlakte, woonduur of woningtype. Bij veel gemeenten is er voor hospitaverhuur een vergunningplicht omdat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen hospitaverhuur en andere vormen van kamerverhuur. Ook is bij diverse gemeenten online geen informatie te vinden over het beleid ten aanzien van hospitaverhuur. Deze inzichten worden betrokken bij het verdere gesprek met de VNG. Samen met de VNG wil ik mij inzetten om onnodige gemeentelijke belemmeringen voor hospitaverhuur weg te nemen.
Ik zet al op verschillende manieren in op het ondersteunen van gemeenten bij het faciliteren van hospitaverhuur. Zo bieden verschillende handreikingen gemeenten concrete handvatten. De handreiking *Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken* van Platform31 gaat onder meer in op het faciliteren en stimuleren van woningdelen, waaronder hospitaverhuur.[6] Ook de handreiking *Hospitaverhuur voor gemeenten* biedt hiervoor handvatten.[7] Daarnaast zijn in samenwerking met Platform31 informerende webinars voor professionals georganiseerd, waaronder voor gemeenten. De VNG heeft daarnaast een handreiking opgesteld waarin gemeenten worden ondersteund bij het aanpassen van het omgevingsplan en de huisvestingsverordening om hospitaverhuur mogelijk te maken.[8] De handreiking bevat onder meer modelcriteria en adviseert om weloverwogen en terughoudend met een vergunningplicht om te gaan. In juni 2026 heeft de VNG hierover een webinar georganiseerd. In oktober en november 2026 organiseert mijn ministerie samen met de VNG-regiobijeenkomsten voor gemeenten, waarin zij hierover verder worden geïnformeerd en 'goede voorbeelden' worden gedeeld.
Ook de Wet versterking regie volkshuisvesting moet bijdragen aan het stimuleren van hospitaverhuur. Met deze wet wordt het voor gemeenten verplicht om in hun volkshuisvestingsprogramma beleid te formuleren voor de benodigde ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Hospitaverhuur is één van die woonvormen binnen de bestaande woningvoorraad.
Daaropvolgend gaat het kabinet gezamenlijk met provincies en gemeenten de potentie van de bestaande voorraad beter benutten door te sturen op optoppen, splitsen en woningdelen (waaronder hospitaverhuur) om belemmeringen weg te nemen. De komende periode werk ik in overleg met de VNG en IPO uit hoe juridisch kan worden geborgd dat gemeenten dit meer faciliteren. Een instructieregel ligt daarvoor als instrument voor de hand. Deze sturing zal naar verwachting zorgen voor meer woningen en woonplekken, omdat voorwaarden voor het vergunningstraject inzichtelijk worden voor initiatiefnemers en belemmeringen worden weggenomen. Daardoor kan het vergunningstraject sneller verlopen.[9]

---

[6] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/02/20/handreiking-platform31-woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken
[7] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2024/11/19/hospitaverhuur-handreiking-gemeenten
[8] https://vng.nl/nieuws/vng-handreiking-zo-maken-gemeenten-hospitaverhuur-mogelijk
[9] Actieplan Taskforce Versnelling Woningbouw d.d. 18 september 2026

Daarnaast subsidieer ik voor het jaar 2026 en 2027 het samenwerkingsverband 'Geef Tijdelijk Thuis', waarin onder andere Kamers met Aandacht, Onder de Pannen en Hospi Housing samenwerken, om hospitaverhuur als reguliere woonvorm te stimuleren. De organisaties ondersteunen gemeenten en woningcorporaties bij het mogelijk maken van hospitaverhuur in de praktijk. Zij delen onder meer kennis over juridische en uitvoeringsvraagstukken en denken mee over het opstellen en uitvoeren van beleid. Met deze maatregelen wordt ingezet op het wegnemen van zowel juridische als praktische belemmeringen voor hospitaverhuur – ook waar die zich mogelijk op gemeentelijk niveau bevinden.

1.4 Oplossingsrichtingen stimuleren hospitaverhuur

Vraag 5

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?

Met het voorliggende wetsvoorstel worden belangrijke belemmeringen in het huurrecht voor hospitaverhuur weggenomen. Ook na inwerkingtreding kunnen echter andere factoren een rol spelen bij de keuze om hospita te worden, zoals de gevolgen voor toeslagen, uitkeringen en gemeentelijke heffingen, voorwaarden van hoofdverhuurders, gemeentelijke regelgeving en persoonlijke overwegingen rond privacy en het delen van de woning.
Voor de gemeentelijke regelgeving en de maatregelen die worden genomen om deze belemmeringen waar mogelijk te beperken, verwijs ik naar het antwoord op vraag 4 van de leden van de ChristenUnie-fractie.
Een deel van de genoemde factoren is niet met regelgeving of informatievoorziening weg te nemen. Zo zijn overwegingen rond privacy en gevoel van veiligheid bij het delen van de woning persoonlijk. Wel zet ik in op goede informatievoorziening over de verschillende aspecten van hospitaverhuur. Zo is de *Hospitawijzer* ontwikkeld voor (potentiële) hospita's.[10] Hierin komen onder andere de mogelijke gevolgen van hospitaverhuur voor toeslagen, uitkeringen en gemeentelijke heffingen aan bod. De komende periode werk ik daarnaast aan een hernieuwde publiekscampagne om hospitaverhuur onder de aandacht te brengen en potentiële hospita's en huurders te informeren over de mogelijkheden en aandachtspunten.

Vraag 6

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.

Gemeenten gaan verschillend om met hospitaverhuur. In sommige gemeenten is hospitaverhuur vergunningvrij of geldt een meldplicht, terwijl in andere gemeenten hospitaverhuur niet is toegestaan of wordt beperkt vanwege zorgen over de leefbaarheid. Mijn inzet is dat gemeenten hospitaverhuur breed mogelijk maken en waar mogelijk vergunningvrij toestaan. Om gemeenten te informeren over de mogelijkheden van hospitaverhuur en hen te stimuleren hier actief mee aan de slag te gaan stel ik een handreiking voor gemeenten beschikbaar. Deze handreiking geeft duidelijk weer welke beleidsmatige en niet-beleidsmatige stappen gemeenten kunnen ondernemen om hospitaverhuur binnen de eigen gemeente te bevorderen.
Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke regelgeving en de maatregelen die al worden genomen om belemmeringen weg te nemen, verwijs ik naar het antwoord op vraag 4 van de leden van de ChristenUnie-fractie.

Vraag 7

[10] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/hospitawijzer

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?

Welke regels, toestemmingen en administratieve verplichtingen er zijn voor een eigenaar-bewoner is afhankelijk van de persoonlijke situatie en de gemeente waar de potentiële hospita woonachtig is. Om die reden is er een checklist ontwikkeld voor (potentiële) hospita's.[11] In deze checklist komen verschillende aspecten aan bod, waaronder de invloed op toeslagen, uitkeringen en gemeentelijke heffingen.
Voor het antwoord op de vraag naar gemeentelijke regels verwijs ik naar het op antwoord op vraag 4 van de leden van de ChristenUnie.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

Vraag 8
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.

Er wordt een aantal wijzigingen voorgesteld ten behoeve van het stimuleren van hospitaverhuur. Deze wijzigingen en de gevolgen daarvan voor de rechtspositie worden in de memorie van toelichting uitgebreid toegelicht. Om het overzicht hierop te behouden is in hoofdstuk zes van de memorie van toelichting[12] een samenvatting opgenomen waar men de wijzigingen ten aanzien van hospitaverhuur kan raadplegen.
In de aanloop naar de inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen zal ook aandacht worden besteed aan de communicatie, onder andere gericht op (potentiële) hospitahuurders. Dit krijgt onder meer vorm via aangepaste informatie op de website van de Rijksoverheid, waaronder de digitale checklist voor burgers, via animatievideo's en social media. De aangepaste informatie zal ook beschikbaar zijn voor bemiddelingsbureaus waar huurders terechtkunnen bij het zoeken naar een geschikte hospita.

Vraag 9
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. De leden van de CDA-fractie 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.

Bij het opstellen van dit wetsvoorstel is er goed overleg geweest met kredietverstrekkers. Met dit voorstel worden belangrijke belemmeringen voor hen weggenomen. Dit geeft vertrouwen dat dit voorstel tegemoetkomt aan de bewaren die kredietverstrekkers hebben ten aanzien van hospitaverhuur. Kredietverstrekkers blijven echter gaan over hun eigen beleid en de bijbehorende interne processen.
De Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) heeft de aanpassing in haar voorwaarden en normen inmiddels uitgewerkt, op basis van het voorliggend wetsvoorstel. Indien het wetsvoorstel in deze vorm wordt aangenomen, zal de NHG per direct hospitaverhuur toestaan voor nieuwe verhuringen. Kredietverstrekkers zullen daardoor vanuit de NHG geen belemmeringen ervaren rondom hospitaverhuur. Het beleid van NHG kan bovendien normstellend werken voor de sector.
Daarnaast is er gesproken met het Verbond voor Verzekeraars (hierna: het Verbond), de Nederlandse Vereniging van Banken (hierna: de NVB) en diverse individuele kredietverstrekkers. Uit deze gesprekken

[11] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/hospitawijzer/informatie/checklist
[12] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 23,24

komt een positief beeld. Op basis van de inzichten uit deze gesprekken verwacht het kabinet dat een belangrijk deel van de kredietverstrekkers hun beleid ten aanzien van hospitaverhuur in positieve zin gaat veranderen.
Kredietverstrekkers zijn terughoudend om harde uitspraken te doen over mogelijke toekomstige beleidswijzigingen, omdat het wetsvoorstel nog kan wijzigen. Daarnaast is het toekomstige beleid van kredietverstrekkers een aangelegenheid van individuele marktpartijen en kunnen hierover geen branche brede afspraken worden gemaakt, mede gelet op de mededingingsregels.
Uit de gesprekken blijkt wel dat mogelijk kleinere partijen of partijen die veel met internationale financiering te maken hebben terughoudend kunnen blijven. Kredietverstrekkers met (veel) internationale financiering moeten namelijk aan hun financiers uitleggen dat hospitaverhuur geen risicovolle vorm van verhuur is in Nederland en van hen hier mandaat voor krijgen.
Ik zal in gesprek blijven met de kredietverstrekkers met als doel dat zij toestemming voor hospitaverhuur versoepelen en de processen hierop aan passen in aanloop naar de inwerkingtreding van de voorgestelde wetswijzigingen en de periode er na. Vanwege de positieve signalen verwacht ik dat meerdere (grote) hypotheekverstrekkers hospitaverhuur gaan toestaan. Hierdoor is de verwachting dat de meeste consumenten met een hypotheek toestemming gaan krijgen als zij willen starten met hospitaverhuur. De verwachting is dat hierbij weinig aanvullende voorwaarden gehanteerd zullen worden.

Vraag 10
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.

Via een uitvraag bij het Verbond en de NVB wil het kabinet inzicht krijgen in het aantal kredietverstrekkers dat het beleid heeft gewijzigd en in hoeverre er voorwaarden worden gesteld door kredietverstrekkers. Omdat kredietverstrekkers enige tijd nodig hebben om hun beleid aan te passen, is het voornemen om de eerste uitvraag circa zes maanden na inwerkingtreding van de voorgestelde wetswijzigingen te doen. Ook zal er uitgevraagd worden wat de ervaringen zijn van kredietverstrekkers die het beleid hebben aangepast. Afhankelijk van de resultaten van deze uitvraag, zal gekeken worden of en wanneer een volgende uitvraag zinvol is.

Vraag 11
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.

Indien uit de monitoring zou blijken dat kredietverstrekkers maar beperkt toestemming verlenen voor hospitaverhuur of hier veel voorwaarden aan verbinden, dan zal ik in gesprek treden met kredietverstrekkers. Met kredietverstrekkers zal dan gekeken worden welke belemmeringen zij ervaren. De verwachting is echter dat de voorliggende wetswijziging voldoende moet zijn voor kredietverstrekkers om het beleid aan te passen. Ook zal dit onderdeel worden van de evaluatie vijf jaar na inwerkingtreding van de wet.

Vraag 12
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. De leden van de CDA-fractie 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.

Op grond van het BW is toestemming van de verhuurder geen vereiste (artikel 7:244 BW) voor hospitaverhuur. Verhuurders kunnen contractueel vastleggen dat onderverhuur/hospitaverhuur niet (zonder toestemming) is toegestaan. Het is aan verhuurders zelf om hier voorwaarden aan te stellen. In de meeste huurovereenkomsten is geregeld dat huurders toestemming moeten vragen aan hun verhuurder om een kamer in de woning aan een derde te verhuren.

Het toestemmingsbeleid van woningcorporaties en andere grote verhuurders is niet eenduidig. Het beleid is in ieder geval gebonden aan lokale regels (omgevingsplan en eventueel huisvestingsverordening). Dat zou een reden kunnen zijn om hospitaverhuur te weigeren. Wel zet de regering zich in voor het stimuleren van hospitaverhuur bij woningcorporaties. In de 'Handreiking hospitaverhuur voor woningcorporaties'[13] wordt beoogd woningcorporaties te informeren, zodat zij optimaal op de hoogte zijn van de regelgeving. Ook staan er tips opgenomen om hospitaverhuur te stimuleren en zo een verschil te maken in de woningnood. Eén van deze tips is om samen te werken met gemeenten en private verhuurders binnen de gemeente om te kijken welke obstakels nog meer weggenomen kunnen worden. Tot slot is er ook een handreiking opgesteld voor gemeenten om hospitaverhuur te bevorderen.[14]

Vraag 13
De leden van de CDA-fractie 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.

Voor hospitaverhuur gelden verschillende regels en voorwaarden op basis van de wet- en regelgeving. De kernvoorwaarde is dat de hospita zelf ook in de woning dient te wonen waarin de kamer wordt verhuurd (koop- of huurwoning). Ook moet de huurder 18 jaar of ouder zijn. Verder geldt dat huurder en verhuurder (hospita); een toegang en vaak ook gemeenschappelijke voorzieningen delen bijvoorbeeld de keuken, het toilet of de badkamer; een aantoonbaar zakelijke relatie hebben; geen geregistreerd partner zijn van elkaar en tot slot allebei bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven.
Daarnaast kunnen nog aanvullende voorwaarden en regels van toepassing zijn zoals lokale regels in het omgevingsplan of de huisvestingsverordening, verhuurbeleid van woningcorporaties en private verhuurders. Genoemd voorstel acht ik daarom in de praktijk niet realistisch. Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke regelgeving, en een landelijke vrijstelling van de vergunningplicht voor hospitaverhuur, verwijs ik naar het antwoord op vraag 16 van de leden van de CDA-fractie en vraag 4 van de leden van de ChristenUnie-fractie.

Vraag 14
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.

Er komt een bezwaargrond voor hospita's om bij de hoofdverhuurders aan te voeren (zie de artikelen I, onderdelen B, Ba en Bb, en VIA van het wetsvoorstel zoals dat luidt na de nota van wijziging). Hierbij rust de bewijslast op de hoofdhuurder (de hospita). De hospita zal moeten aantonen dat er sprake is van een schriftelijke hospitahuurovereenkomst en dat het huishoudinkomen waarop de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is gestoeld niet hoger is dan de in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgelegde inkomensgrens wanneer het inkomen van de hospitahuurder buiten beschouwing wordt gelaten. Het zal de hospita weinig moeite kosten om de huurovereenkomst te overleggen en evenmin veel moeite kosten om gegevens over het huishoudinkomen van zichzelf en de tot zijn huishouden behorende personen over te leggen. Dit vraagt een minimale tot redelijke inspanning van de betreffende hospita. Bovendien is hospitaverhuur (en het al dan niet bezwaar maken) niet verplicht, maar wordt het gestimuleerd.
Zoals toegelicht in hoofdstuk vijf van het algemeen deel van de memorie van toelichting[15], is momenteel bekend dat weinig verhuurders de inkomensafhankelijk hogere huurverhoging (IAH) doorvoeren, en nog minder in het geval van een hospitahuurconstructie. Dat blijkt de evaluatie '*Eindrapport evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging' van* april 2024.

[13] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2024/11/19/hospitaverhuur-handreiking-woningcorporaties
[14] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2024/11/19/hospitaverhuur-handreiking-gemeenten
[15] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 20-23

In de communicatie naar de aanloop van inwerkingtreding zullen we verhuurders erop wijzen dat huurders die hospita worden bezwaar kunnen maken bij een IAH. Verhuurders kunnen dan overwegen om bij deze huurders geen IAH door te voeren. In dat geval hoeft de hospita ook geen bezwaar te maken.

Vraag 15
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.

Het doel van de kamerverhuurvrijstelling is om meer aanbod te creëren voor studentenhuisvesting door het stimuleren van hospitaverhuur. In 2025 is er een verkenning geweest naar de kamerverhuurvrijstelling naar aanleiding van de motie Van Vroonhoven[16]. Een belemmering bij het uitvoeren van de verkenning betrof het gebrek aan beschikbare data over het gebruik van de kamerverhuurvrijstelling[17]. Het gebruik van deze fiscale vrijstelling hoeft niet te worden opgegeven en daarom wordt het gebruik niet geregistreerd. De beschikbare enquêtes hadden als belemmering dat de respons onder hospita's te laag en dus niet representatief was. Het is daardoor niet vast te stellen in hoeverre een aanpassing van de kamerverhuurvrijstelling het hospita-aanbod zal vergroten.
Om te onderzoeken of (potentiële) hospita's de huidige kamerverhuurvrijstelling belemmerend vinden, kan een enquête inzicht bieden. Hierbij is het belangrijk dat er voldoende respons is. Voorliggend wetsvoorstel beoogt een groei van het aantal hospita's. De verwachting is daarom dat een enquête-onderzoek in de toekomst een meer representatief beeld kan geven. Daarnaast wordt er ingezet op een betere monitoring van het aantal hospita's.
In het kader van dataverzameling voor de evaluatie van voorliggend wetsvoorstel, zal meer inzicht verkregen worden in het aantal hospita's. Indien blijkt dat het aantal hospitaverhuringen niet is toegenomen, is een logische vervolgstap om te verkennen wat de aanleiding hiervoor is. Een gebruikelijke manier om belemmeringen in kaart te brengen, is een enquête. Indien blijkt dat de kamerverhuurvrijstelling een belemmering is, zal dit nader onderzocht moeten worden voordat er sprake is van een eventuele fiscale verruiming.

Vraag 16
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.

Een landelijke vrijstelling van de vergunningplicht voor hospitaverhuur acht ik niet wenselijk, omdat gemeenten ruimte moeten houden om rekening te houden met lokale omstandigheden, zoals leefbaarheid en overlast. Wel deel ik de wens van de leden van de CDA-fractie dat hospitaverhuur aan één persoon in beginsel eenvoudig mogelijk wordt gemaakt. De VNG heeft hiervoor een modelverordening opgesteld die gemeenten kunnen gebruiken. [18] Daarnaast zet ik mij samen met de VNG in om gemeenten te ondersteunen bij het verduidelijken en vereenvoudigen van hun regels en het waar mogelijk vergunningvrij toestaan van hospitaverhuur. Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke regelgeving

[16] Motie Van Vroonhoven. Kamerstukken II, 2024, nr. 36602-113.
[17] Kamerbrief Platform Hypotheken 2025, 14 oktober 2025, kenmerk: 2025-0000539533.
[18] https://vng.nl/brieven/nieuwe-modelhuisvestingsverordening-en-wet-versterking-regie-volkshuisvesting

en de maatregelen die worden genomen, verwijs ik naar het antwoord op vraag 4 van de leden van de ChristenUnie-fractie.

Vraag 17
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. De leden van het CDA 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.

Ik vind het belangrijk dat huurders en verhuurders hun rechten en plichten vooraf goed begrijpen. Daarom wordt via een landelijke campagne informatie verstrekt om veelvoorkomende vragen en onduidelijkheden weg te nemen, bijvoorbeeld over toestemming van kredietverstrekkers en hoofdverhuurders en over de gevolgen van hospitaverhuur voor uitkeringen en toeslagen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende doelgroepen, waaronder eigenaar-bewoners en huurders die met toestemming van hun hoofdverhuurder een kamer verhuren. [19] Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen wordt deze informatie aangevuld met de nieuwe opzeggingsgronden en de bijbehorende rechten en plichten.
Modelovereenkomsten en modelinformatie kunnen helpen om potentiële hospita's en huurders op een laagdrempelige en eenduidige manier te informeren. Tegelijkertijd verschilt de situatie per hospita en huurder en kunnen niet alle relevante aandachtspunten in algemene modelinformatie worden opgenomen. Daarom worden potentiële hospita's in de voorlichting ook gewezen op zaken die zij, afhankelijk van hun persoonlijke situatie, zelf moeten regelen.[20] Denk aan afspraken met de verzekeraar over de inboedelverzekering, maar ook afspraken die de partijen zouden willen vastleggen over zaken als huisdieren, roken en privacy.

Vraag 18
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.
Uitgangspunt is dat een verhuurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet kan opzeggen. Met dit wetsvoorstel wordt hierop een uitzondering gemaakt voor de nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar, die uitsluitend kan worden aangegaan door een hospita. Deze uitzondering wordt gerechtvaardigd door het bijzondere karakter van hospitaverhuur. Dit wetsvoorstel regelt voor hospitahuurovereenkomsten daarnaast altijd een proeftijd, dus voor hospitahuurovereenkomsten voor onbepaalde en bepaalde tijd. Na het verstrijken van de proeftijd, kan de hospitahuurovereenkomst voor bepaalde tijd tussentijds worden opgezegd op grond van de nieuwe opzeggingsgronden: verkoop, executieverkoop, verhuizing en overlijden. Dit biedt de hospita extra flexibiliteit als zich deze omstandigheden voordoen.
De opzeggingsgronden genoemd in artikel 7:274 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW), zoals de belangenafweging, zijn niet van toepassing bij een tijdelijke hospitahuurovereenkomst, net zoals bij andere tijdelijke overeenkomsten op grond van artikel 7:271, tweede lid, BW. Vanuit het oogpunt van huurbescherming wordt het tussentijds opzeggen van tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal vijf jaar beperkt tot vorengenoemde mogelijkheden. De hospitahuurder heeft al minder zekerheid door de proefperiode en bij een tijdelijke huurovereenkomst komt daar nog bij dat hij/zij de woning na afloop van de overeenkomst moet verlaten. Het is daarom niet wenselijk die zekerheid verder in te perken door ook de opzeggingsgronden van artikel 7:274 BW van toepassing te laten zijn.

[19] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/hospitawijzer
[20] Voorbeeld brochure hospita's die in een huurwoning wonen: https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2024/08/29/specifieke-brochure-voor-hospitas-die-in-een-huurwoning-wonen

Vraag 19
De leden van de CDA-fractie 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 kan in praktijk voorkomen dat de hospitaverhuurder het huurcontract heeft opgezegd wegens verkoop of verhuizing terwijl hij/zij niet de intentie had om de woning te verkopen of te verhuizen. Het gaat dus om verkoop in de koopsector en verhuizing in de huursector. Hieronder per sector welke maatregelen zijn genomen om misbruik te voorkomen en welke mogelijkheid er is wanneer er vermoedens zijn van misbruik.

Koopsector

- *Maatregelen ter voorkoming van misbruik*
  Wat betreft de koopsector dient de hospita zich te houden aan een opzegtermijn van ten minste drie maanden, zodat de hospitahuurder in staat wordt gesteld een nieuwe woonruimte te vinden. De opzegtermijn van tenminste drie maanden gaat pas lopen ná het tekenen van de koopovereenkomst en de wettelijke bedenktermijn. Zo wordt geborgd dat er een juridisch bindend document ten grondslag aan de opzegging ligt, de verkoop daadwerkelijk plaatsvindt en de opzeggingsgrond niet misbruikt wordt. In het licht van de privacy van de hospitaverhuurder (verkoper) voert het te ver om wettelijk te regelen dat de hospitahuurder recht heeft op inzage in de koopovereenkomst. Bij een doorgaans goede relatie tussen huurder en verhuurder is de verwachting dat misbruik maar beperkt zal voor komen.

- *Schadevergoeding*
  Alhoewel de verwachting is dat misbruik van deze mogelijkheid niet vaak zal voorkomen, is misbruik nooit helemaal uit te sluiten. Indien er toch sprake is van een vermoeden van misbruik kan de (voormalige) hospitahuurder schadevergoeding eisen bij de rechter op dezelfde wijze als nu al mogelijk is voor (voormalige) huurders indien de verhuurder heeft opgezegd op grond van dringend eigen gebruik of verkoop van de woning (artikel 7:274 lid 1 onder c en h BW). Hiervoor wordt verder verwezen naar de tegelijkertijd met deze nota naar aanleiding van het verslag ingediende nota van wijziging. De schadevergoedingsregeling zoals neergelegd in artikel 7:276 BW zal ook van toepassing zijn op de opzegging door een hospita op de in het voorgestelde artikel 271b lid 1 onder a en b BW genoemde gronden.

Huursector

- *Maatregelen ter voorkoming van misbruik*
  De huursector is enigszins vergelijkbaar met de koopsector wat betreft verhuizing. Ook hier geldt een opzegtermijn van ten minste drie maanden zodat de hospitahuurder voldoende ruimte krijgt om een nieuwe woning te vinden. Deze termijn gaat in na het moment van opzegging van de hoofdhuurovereenkomst door de hoofdhuurder/hospita. Om te borgen dat er daadwerkelijk sprake is van verhuizing, ligt het voor de hand dat hoofdhuurder/hospita een bewijs van opzegging van de hoofdhuurovereenkomst toevoegt bij de opzegging van de hospitahuurovereenkomst, zoals een kopie van de opzegging richting hoofdverhuurder. In paragraaf 3.2.1 van de memorie van toelichting wordt hier nader op ingegaan.[21]

- *Schadevergoeding*
  Zoals genoemd in de koopsector zal tevens voor de huursector de mogelijkheid bestaan bij vermoedens van misbruik schadevergoeding te eisen door de voormalig hospitahuurder. De schadevergoedingsregeling zoals neergelegd in artikel 7:276 BW zal ook van toepassing zijn op de opzegging door een hospita op de in het voorgestelde artikel 271b lid 1 onder a en b BW genoemde gronden.

Vraag 20

[21] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 15

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.

Kortheidshalve verwijs ik naar het antwoord op vraag 19 en vraag 26.

Vraag 21
Hospitaverhuur valt onder het woningwaarderingsstelsel 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 woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte voldoende ruimte laat voor een redelijke huurprijs en een uitvoerbare hospitaverhuur.

Het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte (WWSO) is op 1 juli 2024 gemoderniseerd en heeft de maximale huurprijzen met 25 procent verhoogd. Het WWSO moet daarmee voorzien in reële huren voor kamers met gedeelde voorzieningen. Het gemoderniseerde WWSO wordt, als onderdeel van de Wet betaalbare huur, drie jaar na inwerkingtreding geëvalueerd. De uitkomsten van de evaluatie worden uiterlijk 1 juli 2027 aan uw Kamer toegezonden.

Vraag 22
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.

Voor de vraag welke regels van toepassing zijn is de woonvorm leidend, niet het type huurovereenkomst. Indien aan de voorwaarden voor hospitaverhuur wordt voldaan[22], zijn de looptijd (maximaal vijf jaar), proeftijd en beëindigingsgronden van voorliggend wetsvoorstel van toepassing. Bij andere tijdelijke contracten, die niet aan de voorwaarden voor hospitaverhuur voldoen, geldt dit niet. Dit onderscheid zal duidelijk terugkomen in de publiekscampagne.
In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel passende huurcontracten zal ik, waar nodig, expliciet ingaan op de samenhang met het voorliggende wetsvoorstel dat gericht is op de situatie waarin in sprake is van hospitaverhuur.

Vraag 23
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.

Met het voorliggende wetsvoorstel worden belangrijke (juridische) belemmeringen voor hospitaverhuur weggenomen. Een deel van de belemmeringen is niet met regelgeving of informatievoorziening weg te nemen. Zo zijn overwegingen rond privacy en gevoel van veiligheid bij het delen van de woning persoonlijk. Om het vertrouwen van huurders en verhuurders omtrent hospitaverhuur te vergroten zet ik in op goede informatievoorziening over de verschillende aspecten van deze woonvorm. Voor mijn inzet hierop verwijs ik kortheidshalve naar het antwoord op vraag 5 van de leden van de leden van de D66-fractie.

[22] https://www.rijksoverheid.nl/vraag-en-antwoord/woning-verhuren/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-hospitakamer-wil-verhuren

Vraag 24
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.

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 9 van de leden van de CDA-fractie is de verwachting dat kredietverstrekkers het beleid gaan aanpassen. Het kabinet houdt een vinger aan de pols door na circa zes maanden een eerste uitvraag te doen onder kredietverstrekkers om inzicht te krijgen in de wijzigingen van het beleid. Indien nodig kan dit herhaald worden en kunnen er gesprekken met kredietverstrekkers ingepland worden. Dit zal ook onderdeel zijn van de evaluatie.

Vraag 25
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?

Bij het verkennen van de mogelijkheden om hospitaverhuur te stimuleren heeft mijn ambtsvoorganger in september 2024 onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om, aanvullend op de voorgenomen wijzigingen, een hospitaverhuurverbod in hypotheekakten nietig te laten verklaren. De belangrijkste reden om dit nietigheidsbeding niet in te voeren, is dat het zeer vergaand is en neveneffecten kan hebben op de hypotheekmarkt. Er zijn weinig nietigheidsbedingen specifiek bij hypotheken en het is een zwaar middel om de keuzevrijheid bij hypotheekverstrekkers zo weg te nemen. Bovendien is de verwachting dat kredietverstrekkers hun beleid aanpassen op basis van voorliggend wetsvoorstel. Het is dan ook geen onderdeel van voorliggend wetsvoorstel.
Daarnaast bevatte het in internetconsultatie gebrachte wetsvoorstel een onderdeel dat niet langer is opgenomen in het aan uw Kamer voorgelegde wetsvoorstel. Dit gaat om een kortere opzegtermijn van één maand in de eerste maand van de hospitahuurovereenkomst. Er is besloten om af te zien van de verkorte opzegtermijn, omdat dit de rechtsbescherming van de hospitahuurder te veel aantast en de duur van de opzegtermijn niet als belangrijke belemmering naar voren kwam in stakeholdergesprekken. Bovendien komt de huurder in een moeilijke positie omdat het lastig zal zijn om binnen één maand een nieuwe woning te vinden. Tijdens de internetconsultatie werd door meerdere organisaties aangegeven dat dit te nadelig is voor huurders. In reacties van met name particuliere verhuurders werd overigens wel positief gereageerd op de verkorte opzegtermijn. De geuite bezwaren in combinatie met de verwachting dat een dergelijke verkorte opzegtermijn beperkt bijdraagt aan meer aanbod aan hospitaverhuur maakt dat deze wijziging niet langer deel uitmaakt van het wetsvoorstel.

3. Nieuwe opzeggingsgronden

Vraag 26
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.

In het antwoord op vraag 19 wordt ingegaan op de afbakening van de opzeggingsgronden om misbruik te voorkomen bij verhuizing (huursector) en verkoop (koopsector).
Naar aanleiding van de vraag naar de specifieke schadevergoedingsregeling heb ik dit opnieuw overwogen. Die heroverwegeging heeft geleid tot het voorstel om de schadevergoedingsregeling zoals neergelegd in artikel 7:276 BW ook van toepassing te laten zijn op de opzegging door een hospita op de in het voorgestelde artikel 271b lid 1 onder a en b BW genoemde gronden. Indien de hospitaverhuurder heeft opgezegd terwijl deze niet de intentie had om de woning te verkopen of te verhuizen, kan de (voormalige) hospitahuurder schadevergoeding eisen bij de rechter op dezelfde wijze als nu al mogelijk is voor (voormalige) huurders indien de verhuurder heeft opgezegd op grond van dringend eigen gebruik of

verkoop van de woning (artikel 7:274 lid 1 onder c en h BW). Hiervoor wordt verder verwezen naar de tegelijkertijd met deze nota naar aanleiding van het verslag ingediende nota van wijziging.

Vraag 27
De leden van de CDA-fractie 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.

De verwachting is dat kredietverstrekkers en de NHG hun beleid niet of slechts beperkt zullen aanpassen indien de opzeggingsgrond niet voor reguliere verkoop geldt. Hospitaverhuur levert een financieel risico op voor de woningeigenaar, ook bij reguliere verkoop. Dit kan een aanzienlijk financieel effect hebben voor woningeigenaren, waar de woningeigenaren zich niet altijd (vooraf) van bewust zullen zijn. Kredietverstrekkers en de NHG geven aan ook een verantwoordelijkheid te hebben richting de consument. Bovendien streven kredietverstrekkers ernaar om executieverkoop te voorkomen, omdat dit vaak niet in het belang is van de consument en de kredietverstrekker. Het introduceren van deze opzeggingsgrond specifiek voor hospitaverhuur is ingegeven door de wens om een belemmering voor potentiële hospita's en hun kredietverstrekkers weg te nemen. Een vereiste van voorafgaande rechterlijke toetsing zou de meerwaarde van het betrekkelijk eenvoudig kunnen beëindigen van de hospitahuurovereenkomst in geval van voorgenomen verkoop (als gevolg van verhuisplannen van de hospita) sterk beperken. In het specifieke geval van hospitaverhuur heeft de weging van enerzijds het belang van minder belemmeringen voor hospitaverhuur en anderzijds de bescherming van de hospitahuurder voor wat betreft verkoop geleid tot de voorgestelde opzeggingsmogelijkheid.

Vraag 28
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.

Dit wetsvoorstel regelt dat de opzeggingsmogelijkheden bij (executie)verkoop en overlijden ook gelden voor zelfstandige woonruimte op hetzelfde perceel en hetzelfde adres bij aanvang als dat van de woning die de verhuurder als eigenaar-bewoner bewoont. Voor kredietverstrekkers is dit belangrijk, omdat de kredietverstrekker voldoende zekerheid wil hebben dat de huurovereenkomst bij (executie)verkoop of overlijden beëindigd kan worden. Hierbij geldt dat het voor kredietverstrekkers nagenoeg ondoenlijk is om onderscheid te maken tussen woonruimte buiten de woning van de verhuurder op hetzelfde perceel als de woning van de verhuurder en woonruimte in de woning van de verhuurder. Om te voorkomen dat kredietverstrekkers om die reden terughoudend blijven waar het gaat om toestemming voor verhuur van woonruimte in de woning van de verhuurder, is voorgesteld om de specifieke opzeggingsgronden voor hospitaverhuur ook te laten gelden voor woningen op hetzelfde kadastrale perceel; het gaat daarbij niet om hospitaverhuur omdat die woningen geen deel uitmaken van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft (zie nader paragraaf 3.5 van de memorie van toelichting[23]).
Om misbruik te voorkomen is gekozen voor een strikte afbakening. De verhuurde woning moet op hetzelfde kadastrale perceel zijn gelegen en hetzelfde adres hebben als waar de verhuurder zelf ook zijn/haar hoofdverblijf heeft. Voor de opzeggingsgrond bij verkoop geldt dat deze alleen kan worden gebruikt als de hospita de eigen woning, dus de woning waarin de hospita zijn hoofdverblijf heeft, verkoopt. Voor het antwoord op de vraag naar het tegengaan van misbruik van de opzeggingsgrond bij verkoop wordt verwezen naar het antwoord op vraag 19 en 26 van de leden van de CDA-fractie.

[23] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 17,18

Vraag 29
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.

Door de voorgestelde toepasbaarheid van de in artikel 7:271b lid 1 BW opgenomen opzeggingsgronden op zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel, wordt het voor kredietverstrekkers eenvoudiger uitvoerbaar om toestemming te geven voor hospitaverhuur. Er hoeven namelijk minder strikte voorwaarden gehanteerd te worden en het is niet nodig dat er vooraf een toets komt van kredietverstrekkers of de specifieke woonruimte onzelfstandig is. Ook wijzigingen gedurende de looptijd van de huur worden hiermee ondervangen. Door een verbouwing kan een onzelfstandige woonruimte bijvoorbeeld een zelfstandige woonruimte worden (als er bijvoorbeeld een keukenunit wordt geplaatst). Omdat woonruimte in de praktijk heel verschillend kan zijn, is vooraf voor de kredietverstrekker niet altijd met volledige zekerheid te zeggen of een woonruimte zelfstandig of onzelfstandig is.
Voor taxateurs is het 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. Doordat zelfstandig woonruimte met vorengenoemde voorwaarden ook onder de opzeggingsgrond vallen, is dit eenvoudiger voor taxateurs.
De in artikel 7:271b, lid 1, onderdeel d, BW opgenomen mogelijkheid voor erfgenamen om de hospitahuurovereenkomst op te zeggen, is eveneens van overeenkomstige toepassing op de zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel.

Vraag 30
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. De leden van de CDA-fractie 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.

Zoals in hoofdstuk 7 van de memorie van toelichting uiteen is gezet[24], wordt voorgesteld de mogelijkheid voor een particuliere eigenaar die de eerder zelf bewoonde woning na een periode van verhuur wil verkopen, te vereenvoudigen. Dit vanuit het oogpunt van duurzaam beleid en de inzet op het schrappen van overbodige eisen en regelgeving. Het schrappen van het huwelijksvereiste wordt voorgesteld vanuit het oogpunt dat dit een inmenging is in de persoonlijke levenssfeer, waarvan nut en noodzaak onvoldoende zijn aangetoond. In de kern komt deze bepaling erop neer dat mensen moeten aantonen dat ze “geslaagd samenwonen”. Het idee dat de verhuurder dit moet aantonen ziet het kabinet als onnodige inmenging in de persoonlijke levenssfeer. Het kabinet zet dus vraagtekens bij het doel van de bepaling en ziet dan ook geen manier om hetzelfde doel op een andere manier te waarborgen. Benadrukt wordt dat nog steeds geldt dat nadrukkelijk en vooraf 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.
Naar aanleiding van deze vraag is de voorgestelde wijziging opnieuw gewogen. Uitkomst daarvan is dat voorgesteld wordt dat de voorwaarde dat de huur niet langer dan twee jaar heeft geduurd op het moment van opzeggen (het geldende artikel 7:274 lid 7 onder c, BW) gehandhaafd blijft. In de tegelijkertijd met deze nota naar aanleiding van het verslag ingediende nota van wijziging is hierin voorzien.

Vraag 31
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

[24] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 24-26

kan worden vastgesteld of de opzeggingsgrond uitsluitend wordt gebruikt door de beoogde niet-professionele verhuurder met één woning.

De verhuurder die gebruik wenst te maken van de mogelijkheid van artikel 7:274, eerste lid, onderdeel h, BW is op grond van de huidige wet verplicht om een melding te doen bij de gemeente. Bij het invoeren van die verplichting is echter niet geregeld hoe gemeenten met een melding om moeten en mogen gaan; welke gegevens worden gevraagd, welke gegevens worden opgeslagen, met welk doel, welke gegevens worden gepubliceerd en/of welke gegevens tussen gemeenten worden uitgewisseld. Dergelijke regels zijn wel nodig om de huurder in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van een melding. Pas als de huurder hiervan kennis kan nemen, kan de melding een waarborg zijn tegen meermalig gebruik. De meldingsplicht is daarmee in de ogen van de regering onuitvoerbaar en wordt om die reden geschrapt. Het kabinet ziet voorts geen reden waarom de regeling maar eenmalig mag worden gebruikt. Het betreft een regeling voor verhuurders die de woning eerst zelf twee jaar moeten hebben bewoond en de regeling is bedoeld om leegstand te voorkomen. Mochten mensen jaren na een eerste keer een beroep te hebben gedaan op de regeling, nogmaals in deze situatie komen, dan ziet het kabinet geen reden waarom niet nogmaals van de regeling gebruik mag worden gemaakt. Daarin wordt meegewogen dat de controle op meermalig gebruik praktisch onmogelijk is. Bovendien draagt het bij om de bestaande beschikbare woningvoorraad beter te benutten.
De verhuurder moet de woning zelf twee jaar hebben bewoond en mag maar één woning verhuren, om van de regeling gebruik te maken en de huur te kunnen opzeggen. Mocht de huurder niet met de opzegging akkoord gaan dan volgt een toets door de rechter. De verhuurder zal dan bij de rechter overtuigend moeten laten zien dat aan de voorwaarden is voldaan, om de huur daadwerkelijk te beëindigen.

Vraag 32
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.

Voor het antwoord op de vraag naar de verwachte reactie van kredietverstrekkers wordt verwezen naar het antwoord op vraag 9 van de leden van de CDA-fractie.
Na inwerkingtreding van de wet zal het kabinet monitoren in hoeverre kredietverstrekkers het beleid aanpassen. De eerste uitvraag zal circa zes maanden na de inwerkingtreding worden gedaan.

3.1.1 Opzeggingsgrond bij verkoop

Vraag 33
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?

De opzeggingsgrond bij verkoop wordt voorgesteld om het financiële risico voor woningeigenaren en kredietverstrekkers weg te nemen en zo het aanbod aan woonruimte te vergroten. Onder het huidige recht kan een hospitahuurder bij verkoop van de woning in de woning blijven wonen, wat de verkoopwaarde aanzienlijk kan verlagen. Dit risico zorgt ervoor dat kredietverstrekkers terughoudend zijn

met het toestaan van hospitaverhuur, omdat zij de verantwoordelijkheid hebben om rekening te houden met dit financieel risico voor de consument en voor zichzelf. Hierdoor zijn er op dit moment eigenaar-bewoners die geen hospita kunnen worden, omdat hun kredietverstrekker dit niet toestaat.
Door de mogelijkheid te creëren om de huurovereenkomst bij verkoop te beëindigen, wordt dit risico weggenomen. Dit stimuleert kredietverstrekkers om vaker toestemming te geven voor hospitaverhuur, waardoor meer woonruimte beschikbaar kan komen. Ook beschermt het de eigenaar-bewoner tegen een financieel risico. De opzeggingsgrond is specifiek afgebakend om misbruik te voorkomen: de opzegging kan pas plaatsvinden na het tekenen van de koopovereenkomst en de wettelijke bedenktijd, zodat de verkoop daadwerkelijk plaatsvindt. Bovendien geldt een opzegtermijn van ten minste drie maanden, zodat de huurder voldoende tijd heeft om een nieuwe woonruimte te vinden.

De keuze om de opzeggingsgrond niet te beperken tot executieverkoop is toegelicht in antwoord op vraag 27 van de leden van de CDA-fractie.

3.5 Zelfstandige woonruimte op hetzelfde kadastrale perceel en adres

Vraag 34
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 D66-fractie vragen of de regeling voor hospitaverhuur ook geldt bij verhuur van meerdere *on*zelfstandige kamers. Dit is het geval. Als aan de voorwaarden voor hospitaverhuur wordt voldaan, dan gelden de daarbij voorgestelde regels. Dat geldt voor alle onzelfstandige woonruimten in de eigen woning die de hospita verhuurt. Eigenaar-bewoners zullen hierbij waarschijnlijk rekening houden met de hoogte van de kamerverhuurvrijstelling.
Indien een verhuurder op hetzelfde kadastrale perceel als waarop de woning is gelegen waarin hij zijn hoofdverblijf heeft en waarvan hij de eigenaar is meerdere zelfstandige woningen verhuurt, dan geldt voor al die verhuringen dat de huurovereenkomst beëindigd kan worden in geval van (executie)verkoop en overlijden. Andere specifieke regels en mogelijkheden voor hospitaverhuur gelden niet, omdat er geen sprake is van hospitaverhuur.

Vraag 35
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?

Alleen de opzeggingsgronden (executie)verkoop en overlijden van de eigenaar-bewoner gelden voor zelfstandige woonruimten op hetzelfde perceel, en bij aanvang van de huur, hetzelfde adres. Voor deze woonruimten wordt nadrukkelijk geen proeftijd en tijdelijke huurovereenkomst geregeld. Het verhuren van zelfstandige woningen op het kadastrale perceel met hetzelfde adres is geen hospitaverhuur. In hoofdstuk 6 van de memorie van toelichting wordt dit nader toegelicht.[25]

[25] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 23,24

Vraag 36
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?

Concrete voorbeelden van woningen die hieronder kunnen vallen, zijn onder andere:
- Een (tuin)huis of schuur met eigen entree en voorzieningen.
- Een bijgebouw tegen het woonhuis met eigen entree en voorzieningen.
- Een woning met een gezamenlijke voordeur naar de straat, maar daarna een splitsing naar twee zelfstandige woonruimten.

Deze regeling geldt ook voor zelfstandige woningen op een bedrijfsterrein, mits de verhuurder/eigenaar-bewoner op datzelfde terrein woont. Een voormalig agrarische bedrijfswoning kan hier ook onder vallen, indien die woning is gelegen op het hetzelfde kadastrale perceel en hetzelfde adres heeft als dat van de woning waarin de verhuurder als eigenaar-bewoner zijn hoofdverblijf heeft.

Vraag 37
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?
Indien het om een woning gaat op hetzelfde adres en hetzelfde kadastrale perceel als dat van de woning die de verhuurder als eigenaar-bewoner als hoofdverblijf heeft, gelden de nieuwe opzeggingsgronden (executie)verkoop en overlijden.
Los van dit wetsvoorstel stimuleer ik wonen op erven. Dit is onderdeel van de Landelijke Aanpak Beter Benutten.[26] In het geval van een ruime woning, kan een eigenaar ervoor kiezen om de woning te delen (waaronder hospitaverhuur) of te splitsen. Indien er wordt gekeken naar andere manieren om woningen of woonruimte toe te voegen naast het hoofdgebouw, dan is een erftransformatie mogelijk de manier. Meer informatie over de huidige mogelijkheden bij erftransformaties voor provincies, gemeenten en initiatiefnemers is te vinden in de inspiratiegids ‘wonen op erven’ (RVO).[27]

Vraag 38
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?

Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4 van de leden van de ChristenUnie-fractie.

4. Tijdelijke huurovereenkomst

Vormgeving tijdelijke hospitahuurovereenkomst

Vraag 39
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

[26] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/2026/04/20/landelijkeaanpakbeterbenutten
[27] https://www.rvo.nl/sites/default/files/2026-05/Wonen_op_erven_-_voor_een_vitaal_buitengebied_20mei26.pdf

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.

Voor een tijdelijke hospitahuurovereenkomst is het van belang dat de hospita tijdig voldoet aan de aanzeggingsplicht. Het niet tijdig nakomen van deze verplichting heeft tot gevolg dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt voortgezet. De aanzeggingsplicht zelf wordt niet vereenvoudigd. Een duidelijke termijn en een tijdige schriftelijke aanzegging blijven van belang om beide partijen duidelijkheid te bieden over het einde van de huurovereenkomst. 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.
Ik vind het belangrijk dat hospita's goed op de hoogte zijn van deze verplichting en weten wat zij daarvoor moeten doen. Bij de inwerkingtreding van de wet zal hierover duidelijk worden gecommuniceerd via de publiekscampagne. Daarbij worden ook kredietverstrekkers en andere relevante stakeholders, waaronder woningcorporaties en gemeenten, betrokken, zodat zij deze informatie onder de aandacht kunnen brengen van potentiële hospita's. Daarnaast kunnen bemiddelingsorganisaties hospita's ondersteunen bij het aangaan en beëindigen van een hospitahuurovereenkomst.

5. Uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging

Vraag 40
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?

Huurders in het laag segment kunnen hospita worden, mits de bevoegdheid om een deel van de woning te verhuren niet contractueel is uitgesloten. Het is wenselijk om alle woonruimte die beschikbaar is te benutten, dus ook niet gebruikte kamers in woningen van huurders in het laag segment. Inkomsten uit hospitahuur kunnen gevolgen hebben voor de hospita (hoofdhuurder) die daardoor in aanmerking komt voor de IAH. Deze huurinkomsten verhogen het jaarinkomen van de (verhurende) huurder. Mocht het jaarinkomen daardoor hoger zijn dan de inkomensgrens, dan mag de hogere huurverhoging conform de regels met een hogere huurverhoging worden verhoogd (maximale huurverhoging 50 euro voor middencategorie dan wel maximale huurverhoging 100 euro in de hoge categorie).
Hospita's die enkel door het inkomen van de onderhuurder in een hogere inkomenscategorie vallen, behoren niet tot de doelgroep voor wie de IAH was voorzien. Daarom voorziet het wetsvoorstel in een uitzondering op de IAH voor die hospita's.
Bij nadere bestudering van het wetsvoorstel zoals het is ingediend, is gebleken dat de voorgestelde wijzigingen hiervoor niet afdoende zijn. In de tegelijkertijd met deze nota naar aanleiding van het verslag ingediende nota van wijziging zijn aanvullende wijzigingen opgenomen om de voorgenomen bezwaarmogelijkheid zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de memorie van toelichting[28] sluitend te regelen.

Werking inkomensafhankelijke huurverhoging

Vraag 41
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 de 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

[28] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 20-23

zijn. Waar baseert de regering deze aanname op? Moeten hiervoor niet extra waarborgen in de wet worden opgenomen?

De hospita/hoofdhuurder die bezwaar wil maken tegen een voorgenomen IAH op de grond dat het huishoudinkomen te hoog is vastgesteld doordat er één of meer hospitahuurders in de woning wonen, zal moeten aantonen dat die hospitahuurders daar ook daadwerkelijk wonen. Indien de zogenoemde hospitahuurders niet op het adres van de hospita zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) zal de hospita/hoofdhuurder geen geslaagd beroep kunnen doen op deze bezwaargrond. Ook moet er aan andere voorwaarden zijn voldaan, zoals een afgesloten huurcontract waardoor zij een aantoonbaar *zakelijke* relatie hebben, en zijn geregistreerd partners uitgesloten.[29]
De verplichte koppeling tussen de Basisregistratie Personen (BRP) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is ingegaan op 1 januari 2024. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de gegevens in de BAG en kunnen de BAG gebruiken om misbruik van wooneenheden op te sporen. Misbruikconstructies zijn echt nooit helemaal te voorkomen. In de evaluatie kan worden gekeken naar eventuele effecten en misbruik bij de IAH indien daar aanleiding voor is als gevolg van signalen.

Doel en noodzaak uitzondering

Vraag 42
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.

In 2025 heeft Platform31 een publicatie geschreven met het oog op het kunnen leren van ervaringen met hospitaverhuur in het buitenland, waarbij zij naar hospitaverhuur in Frankrijk, België, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland hebben gekeken. De publicatie is nadrukkelijk geen complete vergelijking tussen landen. Belastingstelsels zijn internationaal lastig te vergelijken, omdat er veel verschillen zitten in de algehele belastingsystematiek en ook de voorwaarden voor vrijstellingen vrijwel nooit identiek zijn. Met die kanttekening, kan ik aangeven dat het Verenigd Koninkrijk volgens de publicatie een belastingvrijstelling heeft tot 9.000 euro en Ierland (tijdelijk) tot 14.000 euro. In Frankrijk wordt de belastingvrijstelling per m^2 berekend (156 euro per vierkante meter in het grootste deel van Frankrijk). In Frankrijk geldt dan voor een kamer van 16m^2 geldt een vrijstelling van ca. 2.500 euro per jaar. De publicatie vermeldt geen (hoogte van een) belastingvrijstelling voor kamerverhuur in België en Duitsland. De genoemde bedragen zijn niet direct te vergelijken met de bedragen in Nederland.
Momenteel staat er geen nieuw onderzoek gepland naar de kamerverhuurvrijstelling. Voor een nadere toelichting daarop wordt verwezen naar het antwoord op vraag 15 van de leden van de CDA-fractie.

7. Aanpassing artikel 7:274 BW

Vraag 43
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.

[29] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/vraag-en-antwoord/woning-verhuren/wat-moet-ik-weten-als-ik-een-hospitakamer-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?

Bij de behandeling van de Wet vaste huurcontracten in de Eerste Kamer in november 2023 is 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. Hierover zijn de Tweede en Eerste Kamer bij brief van 14 juni 2024 geïnformeerd.[30] De regering erkent dat er geen directe inhoudelijke relatie is met hospitaverhuur, dat het hoofdonderwerp is van het voorliggende wetsvoorstel. Er is gekozen om de toegezegde wijziging in dit wetvoorstel mee te nemen vanuit de praktische overweging dat dit het eerstvolgende wetsvoorstel met betrekking tot huurregelgeving was.
Zoals in hoofdstuk 7 van de memorie van toelichting uiteen is gezet[31], wordt voorgesteld de mogelijkheid voor een particuliere eigenaar die de eerder zelf bewoonde woning na een periode van verhuur wil verkopen, te vereenvoudigen. Dit vanuit het oogpunt van duurzaam beleid en de inzet op het schrappen van overbodige eisen en regelgeving. Het kabinet acht de bepaling in de voorgestelde aangepaste vorm noodzakelijk om leegstand te voorkomen en is van mening dat het particuliere woningeigenaren die een woning in bezit hebben waarin zij zelf minimaal twee jaar hebben gewoond en waarvan zij nog niet met zekerheid weten wat zij met de woning willen doen, zonder deze opzeggingsmogelijkheid grote risico’s kent. Dit omdat huurbescherming voor onbepaalde tijd voor deze groep tot persoonlijke situaties kan leiden die vooraf, bij het aangaan van de huurovereenkomst, niet te overzien zijn.
Naar aanleiding van vraag 30 van de leden van de CDA-fractie en deze vraag is de voorgestelde wijziging opnieuw gewogen. Uitkomst daarvan is dat voorgesteld wordt dat de voorwaarde dat de huur niet langer dan twee jaar heeft geduurd op het moment van opzeggen (het geldende artikel 7:274 lid 7 onder c, BW) gehandhaafd blijft. In de tegelijkertijd met deze nota naar aanleiding van het verslag ingediende nota van wijziging is hierin voorzien.

Vraag 44
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?

Een dienstwoning (de woonfunctie is gerelateerd aan de kerk) kan niet zonder meer voor andere doeleinden worden gebruikt zoals verhuur aan andere doelgroepen dan waar het voor bedoeld is. Hiervoor is toestemming nodig van de betreffende gemeente (dit gaat via het stelsel van de Omgevingswet).
Dit onderwerp is ook onderdeel van de verkenning die ik heb uitgevoerd naar het stelsel van vaste en tijdelijke huurcontracten. In het kader daarvan heb ik, mede op verzoek van de SGP, gesproken met de Commissie Interkerkelijk Contact in Overheidszaken over de mogelijkheden voor tijdelijke contracten voor pastoriewoningen. Ik verwacht uw Kamer voor het einde van het jaar te kunnen informeren over de uitkomsten van de verkenning en mijn beleidsinzet voor het verder vormgeven van het wetsvoorstel

[30] Kamerstukken II 2023/24, 27 926, nr. 386 en Kamerstukken I 2023/24, 36 195, J
[31] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 24-26

passende huurcontracten. De uitkomsten van het gesprek met de Commissie Interkerkelijk Contact in Overheidszaken worden hierbij betrokken.

8. Verhouding tot nationale regelgeving

Wet vaste huurcontracten

Vraag 45
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 of de regering 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.

Ik verwacht uw Kamer voor het eind van het jaar nader te informeren over de uitkomsten van de verkenning die ik heb uitgevoerd naar het hele stelsel van vaste en tijdelijke huurcontracten en mijn beleidsinzet bij het verder vormgeven van het wetsvoorstel passende huurcontracten.

10. Gevolgen

10.4 Kredietverstrekkers

Vraag 46
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?

Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord op vraag 9 van de leden van de CDA-fractie.
Het kabinet zal daarbij een vinger aan de pols houden, ook om te monitoren in hoeverre het beleid van kredietverstrekkers duidelijk en laagdrempelig is.

Vraag 47
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 wetswijziging neemt risico's weg voor kredietverstrekkers ten aanzien van hospitaverhuur. Kredietverstrekkers kunnen daardoor eenvoudiger generiek toestemming geven voor hospitaverhuur, zonder specifieke voorwaarden te stellen. De regeling voor hospitaverhuur zoals die nu luidt en zal luiden na de voorgestelde wijzigingen maakt geen onderscheid tussen verschillende typen hospitahuurders. Slechts van belang is de woonvorm. Hospitahuurders in kwetsbare situaties vormen alleen al daarom geen groter risico voor kredietverstrekkers. Op dit moment heb ik ook geen signalen ontvangen dat kredietverstrekkers zich bezig gaan houden met het type huurder dat bij de hospita komt wonen. In de gevallen waarin kredietverstrekkers op dit moment al toestemming geven, is dit geen criterium. Het kabinet zal monitoren in hoeverre kredietverstrekkers voorwaarden stellen.

Vraag 48
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?

Kortheidshalve wordt verwezen naar de antwoorden op vraag 9 van de leden van de CDA-fractie en vraag 32 van de leden van de BBB-fractie.

14. Advies en consultatie

14.1 Internetconsultatie

Tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 5 jaar met een proeftijd

Vraag 49
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.

Zowel de Woonbond als de VNG hebben de suggestie gedaan om de proeftijd te verkorten. De VNG stelt voor om de proeftijd tot zes maanden te beperken en de Woonbond tot drie maanden. VNG en Woonbond merkten in het algemeen op dat hoe langer de proeftijd is, hoe groter het risico voor de huurder wordt. De proeftijd geldt voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd van maximaal vijf jaar en onbepaalde tijd indien sprake is van hospitaverhuur. In alle gevallen geldt bij hospitaverhuur dezelfde proeftijd. De woonvorm hospitaverhuur is hierbij leidend, niet het type huurovereenkomst (bepaald of onbepaald). In eerdere gesprekken met andere stakeholders is geen andere wens uitgesproken voor de duur van de proeftijd voor hospitahuurovereenkomsten voor bepaalde tijd ten opzichte van hospitahuurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. In de praktijk is gebleken dat de duur van negen maanden goed werkbaar is. Bovendien wordt de complexiteit van de regelgeving en voor de betrokken partijen vergroot door voor huurcontracten van onbepaalde duur een proeftijd van negen maanden te hanteren en voor hospitahuurovereenkomsten van bepaalde duur een kortere periode.

Overgangsrecht

Vraag 50
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?

De opzeggingsgronden in dit wetsvoorstel zijn, in navolging van het advies van de Raad van State, alleen van toepassing voor huurovereenkomsten die na inwerkingtreding van de wet worden aangegaan. Een tussenweg, zoals de leden van de SGP-fractie voorstellen, zou alsnog betekenen dat de rechtspositie van partijen gedurende een lopende overeenkomst wordt gewijzigd. Dat acht de regering vanuit het oogpunt van rechtszekerheid niet wenselijk. Er wordt dan alsnog inbreuk gemaakt op de verworven rechten van de huidige hospitahuurders. Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan de hospita wel bij de rechter vragen om beëindiging van het huurcontract op grond van een belangenafweging tussen huurder en verhuurder. Het is aan de rechter om die belangen vervolgens af te wegen. Daarnaast is dit wetsvoorstel primair gericht op het stimuleren van nieuwe contracten en het vergroten van het aanbod van hospitakamers.

14.2 Advies van het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR)

Doelbereik maatregelen

Vraag 51
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.

Hospitaverhuur is momenteel lastig in beeld te brengen. Er zijn geen registers waarin dit specifieke type verhuur wordt bijgehouden. Op basis van enquêteresultaten en gegevens uit de basisregistratie is een eerste grove schatting gemaakt. Bij het antwoord op vraag 1 van de leden van de CDA-fractie wordt toegelicht welke verschillende onderzoeken er momenteel lopen om beter zicht te krijgen op hospitaverhuur.

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

Vraag 52
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.

Voor het antwoord verwijs ik naar het antwoord op vraag 4 van de leden van de ChristenUnie-fractie en vraag 9 van de leden van de CDA-fractie.

14.3 Advies Raad voor de rechtspraak

Vraag 53
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?

Deze signalen zijn mij bekend. Zodra de proefperiode van negen maanden voorbij is, geldt voor hospitaverhuur naar huidig recht een extra opzeggingsgrond 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 (belangenafweging). De gang naar de rechter kan als een drempel worden ervaren maar acht ik noodzakelijk om de huurder te beschermen.
Om hospitaverhuur te stimuleren is één van de wijzigingen van dit wetsvoorstel het introduceren van nieuwe opzeggingsgronden. Bij de voorgestelde opzeggingsgronden verkoop, executieverkoop, overlijden en verhuizen (huursector) is géén rechterlijke toetsing van toepassing. Daar is voor gekozen omdat het in deze situaties objectief is vast te stellen of sprake is van vorengenoemde gronden. Dit zal gelden voor hospitahuurovereenkomsten van maximaal vijf jaar (bepaalde duur) en voor de hospitahuurovereenkomsten van onbepaalde duur. De andere opzeggingsgronden met belangenafweging met tussenkomst van de rechter blijven na de inwerkingtreding ongewijzigd. Deze opzeggingsgronden gelden echter alleen voor hospitahuurovereenkomsten van onbepaalde tijd.

16. Evaluatie

Vraag 54
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?

Ten behoeve van een verkenning naar de kamerverhuurvrijstelling (Verkenning kamerverhuurvrijstelling' van juni 2025) is er een inschatting gemaakt van het aantal huidige hospitaverhuurders. In de verkenning is een aantal databronnen bekeken. Op basis hiervan is een benadering gemaakt van het aantal hospitaverhuurders met als conclusie dat het aannemelijk is dat het aantal verhuurders in ieder geval rond de 30.000 ligt. Hieruit is afgeleid dat er in ieder geval 30.000 hospitahuurders zijn. De nulmeting zal van dit aantal uitgaan.
Op dit moment is het niet mogelijk om een meer nauwkeurige schatting te maken. De databronnen die gebruikt zijn voor de eerste schatting zijn niet allemaal jaarlijks beschikbaar. Daarom kan er op korte termijn niet gekeken worden naar de voortgang en de Kamer tussentijds te informeren. Zoals toegelicht bij het antwoord op de vraag 1 van de leden van de CDA-fractie vinden er op dit moment wel verschillende ontwikkelingen plaats die ertoe moeten leiden dat hospitaverhuur in de toekomst adequaat gemonitord wordt.
Dat neemt niet weg dat het kabinet de ontwikkelingen rond hospitaverhuur zal volgen. Zo zal via een uitvraag bij Verbond en NVB het kabinet inzicht krijgen in het aantal kredietverstrekkers dat het beleid heeft gewijzigd en in hoeverre er voorwaarden worden gesteld door kredietverstrekkers. Omdat kredietverstrekkers enige tijd nodig hebben om hun beleid aan te passen, is het voornemen om de eerste uitvraag circa zes maanden na inwerkingtreding te doen. Ook zal er uitgevraagd worden wat de ervaringen zijn van kredietverstrekkers die het beleid hebben aangepast. Ik zal uw Kamer hierover informeren. Indien de resultaten van deze uitvraag aanleiding geven, kan overwogen om de evaluatie naar voren te halen. Verder sta ik voortdurend in contact met partijen als de bemiddelingsorganisaties en de VNG om vroegtijdig signalen over belemmeringen te vernemen.

Vraag 55
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 keuze voor een evaluatietermijn van vijf jaar houdt verband met de wens om voldoende tijd te hebben om de effecten van de voorgestelde wijzigingen in de praktijk zichtbaar te laten worden. Het aantal hospitahuurders zal naar verwachting niet onmiddellijk na inwerkingtreding van de wet toenemen. Kredietverstrekkers, verhuurders en andere betrokkenen hebben tijd nodig om zich op de gewijzigde regelgeving in te stellen. Een evaluatie na vijf jaar biedt daarmee de mogelijkheid om niet alleen de eerste effecten van de wet, maar ook de meer structurele ontwikkeling van hospitaverhuur te beoordelen. Bij het antwoord op vraag 1 van de leden van CDA-fractie ga ik in op de ontwikkelingen die er toe moeten leiden dat hospitaverhuur in de toekomst adequaat gemonitord wordt. Bij het antwoord op de vraag 54 van de leden van de D66-fractie wordt toegelicht hoe ik de ontwikkelingen rondom hospitaverhuur volg, los van de formele evaluatie.

Vraag 56
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.

De leden van de PVV-fractie en D66-fractie hebben eveneens een vraag gesteld over de termijn van vijf jaar voor de evaluatie. Voor het antwoord hierop verwijs ik u naar het antwoord op vraag 54 van de leden van de D66-fractie en vraag 55 van de leden van de PVV-fractie.

Vraag 57
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.

Vooruitlopend op de evaluatie is het voornemen om circa zes maanden na inwerkingtreding van de wet een uitvraag te doen onder kredietverstrekkers om inzicht te krijgen in de beleidsaanpassingen van kredietverstrekkers. Uw Kamer zal geïnformeerd worden over de uitkomsten hiervan. Dit wetsvoorstel ziet niet op het aanpassen van gemeentelijke regels ten aanzien van hospitaverhuur. Voor mijn inzet hierop verwijs ik u graag naar het op antwoord op de vraag 4 van de leden van de ChristenUnie-fractie. Bij het antwoord op de vraag 9 van de leden van CDA-fractie ga ik in op de ontwikkelen die er toe moeten leiden dat hospitaverhuur in de toekomst adequaat gemonitord wordt.

Vraag 58
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.

De leden van de PVV-fractie en D66-fractie hebben eveneens een vraag gesteld over de termijn van vijf jaar voor de evaluatie. Voor het antwoord hierop verwijs ik u naar het antwoord op vraag 54 van de leden van de D66-fractie en vraag 55 van de leden van de PVV-fractie.

Vraag 59
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.

Zoals toegelicht bij het antwoord op vraag 1 van de leden van de CDA-fractie, vinden er verschillende ontwikkelingen plaats die ertoe moeten leiden dat hospitaverhuur in de toekomst beter kan worden gemonitord. Zo kan het toekomstige huurregister inzicht geven in het aantal nieuwe hospitacontracten. Daarnaast sta ik in contact met gemeenten, woningcorporaties, hospita-bemiddelingsorganisaties en andere relevante partijen, zoals kredietverstrekkers, om signalen over de ervaringen van huurders en verhuurders en resterende praktische belemmeringen te ontvangen. Bij de monitoring zal, voor zover de beschikbare gegevens dit mogelijk maken, ook aandacht zijn voor geschillen, oneigenlijk gebruik en de positie van zelfstandige woningen op hetzelfde perceel en adres.

Vraag 60
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?

Op dit moment is nog geen volledig beeld op welke wijze de evaluatie precies zal worden vormgegeven. Zoals toegelicht bij het antwoord op vraag 1 van de CDA-fractie vinden er op dit moment verschillende ontwikkelingen plaats die ertoe moeten leiden dat hospitaverhuur in de toekomst adequaat gemonitord wordt.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 16 van de memorie van toelichting[32] zal naast het kwantitatieve beeld in de evaluatie aandacht worden besteed aan de vraag in hoeverre (ervaren) belemmeringen voor hospitaverhuur zijn weggenomen. Daarbij wordt in elk geval 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. De genoemde onderwerpen die de leden van de BBB-fractie opbrengen, zijn daarbij voor de hand liggend om te onderzoeken.

Vraag 61
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.

Op dit moment is het nog niet mogelijk om inzicht te geven in de regionale spreiding van hospitaverhuur. Zoals toegelicht bij het antwoord op de vraag 1 van de leden van de CDA-fractie wordt gewerkt aan verschillende manieren om hospitaverhuur in de toekomst beter te monitoren. Een huurregister kan hier in de toekomst aan bijdragen, doordat het op adresniveau inzicht geeft in woonruimten die voor hospitaverhuur worden verhuurd. Daarmee kan worden bezien hoe hospitaverhuur zich verspreidt over stedelijke en niet-stedelijke gebieden, waaronder dorpen en kleinere gemeenten, en hoe deze spreiding zich in de tijd ontwikkelt.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

[32] Kamerstukken II 2025/26, 36 992, nr. 3, p. 46,47