Bijgewerkt t/m nr. 7 (NvW d.d. 23 november 2026)

36 992 **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met de aanpassing van de regeling van hospitaverhuur en enkele andere wijzigingen**

Nr. 2 **GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die dezen zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is hospitaverhuur te stimuleren en daartoe Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten te wijzigen;
Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

aA

In artikel 220, zesde lid, wordt “bij ministeriële regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties” vervangen door “bij regeling van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening”.

A

Artikel 232, derde lid, komt te luiden:
3. Een huur voor onbepaalde tijd of een huur voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271a lid 1, onderdeel b, die is aangegaan voor woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt, kan binnen negen maanden na het ingaan van de overeenkomst worden opgezegd indien de woonruimte deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en waarin niet eerder aan dezelfde huurder deze of andere woonruimte is verhuurd. Gedurende deze termijn zijn de artikelen 206 lid 3, 270, 271 lid 4, 271b, 272, 273, 274, 275, 276, 277 en 281 niet van toepassing.

Aa

In artikel 239 wordt “Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties” vervangen door “Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening”.

Ab

In artikel 247 wordt “250 lid 4” vervangen door “250 lid 3”.

B

Artikel 252a, zesde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel b wordt toegevoegd “, dit is van overeenkomstige toepassing indien de huurder die op basis van een schriftelijke overeenkomst een deel van de woning verhuurt, kan aantonen dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar of het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag, indien het inkomen van de persoon die een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet wordt meegeteld”.

2. Aan het slot van onderdeel c wordt toegevoegd “, dit is van overeenkomstige toepassing indien de huurder die op basis van een schriftelijke overeenkomst een deel van de woning verhuurt, kan aantonen dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar of het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag, indien het inkomen van de persoon die een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet wordt meegeteld”.

Ba

In artikel 252b wordt onder vernummering van het derde lid tot vierde lid een lid ingevoegd, luidende:

3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid wordt het inkomen van de persoon die op basis van een schriftelijke overeenkomst met de huurder een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet meegeteld bij de bepaling van de hoogte van het huishoudinkomen.

Bb

In artikel 253, eerste lid, vijfde zin, wordt aan het slot toegevoegd “, waarbij het inkomen van de persoon die op basis van een schriftelijke huurovereenkomst met de huurder een deel van de woning huurt alsmede van degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet wordt meegeteld”.

C

Artikel 269 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid wordt “Ingeval van onderverhuur welke al dan niet een zelfstandige woning vormt,” vervangen door “Bij onderhuur die betrekking heeft op een zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning”.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. De onderhuur die betrekking heeft op een niet zelfstandige woning eindigt bij het einde van de huur overeenkomstig artikel 268, anders dan door opzegging.

D

Artikel 271 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede en negende lid vervallen, onder vernummering van het derde tot en met achtste lid tot tweede tot en met zevende lid en onder vernummering van het tiende lid tot achtste lid.

2. In het vierde lid (nieuw) wordt “artikel 274 lid 1” vervangen door “artikel 271b lid 1 of 274 lid 1”.

3. In het zesde lid (nieuw) wordt “lid 4 of lid 6 onder a” vervangen door “lid 3 of lid 5 onder a” en wordt “lid 6 onder b” vervangen door “lid 5 onder b”.

4. In het zevende lid (nieuw) wordt “lid 6 onder a” vervangen door “lid 5 onder a” en wordt “lid 6 onder b” vervangen door “lid 5 onder b”.

E

Na artikel 271 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 271a

1. Dit artikel is van toepassing op een voor bepaalde tijd aangegane huur voor de duur van:
a. twee jaar of korter ingeval van een woonruimte die wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen;
b. vijf jaar of korter ingeval van een woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft.
2. Op de in lid 1 bedoelde huur is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd is verstreken, de huurder schriftelijk informeert over de dag waarop die huur verstrijkt. Indien de verhuurder de in de eerste zin bedoelde verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst, na het verstrijken van de in de eerste zin bedoelde bepaalde tijd, voor onbepaalde tijd verlengd.
3. Indien na afloop van een in lid 1 bedoelde huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.
4. De huurder kan een in lid 1 bedoelde huur voor het verstrijken van de bepaalde tijd bij exploot of aangetekende brief opzeggen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag met een opzegtermijn van ten minste één maand en ten hoogste drie maanden. Een opzegging die in strijd met de eerste zin is gedaan, geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Elk beding waarbij in strijd met de eerste zin een langere opzegtermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit lid wordt afgeweken, is nietig.
5. Het ontwerp van een krachtens lid 1 onder a vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt aan beide Kamers der Staten-Generaal overgelegd. De voordracht voor de vast te stellen algemene maatregel van bestuur kan worden gedaan nadat vier weken na de

overlegging zijn verstreken, tenzij binnen die termijn door of namens een der Kamers of door ten minste een vijfde van het grondwettelijk aantal leden van een der Kamers de wens te kennen wordt gegeven dat het onderwerp van de algemene maatregel van bestuur bij wet wordt geregeld. In dat geval wordt een daartoe strekkend voorstel van wet zo spoedig mogelijk ingediend.

Artikel 271b

1. Een huur voor onbepaalde tijd of voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271a lid 1 onder b, die is aangegaan voor woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, kan worden opgezegd:

a. door de verhuurder die de woning waarin hij zijn hoofdverblijf heeft, vervreemdt met het oogmerk elders zijn hoofdverblijf te hebben;

b. bij onderhuur, door de hoofdhuurder die de hoofdhuur opzegt met het oogmerk elders zijn hoofdverblijf te hebben;

c. door degene die de eigendom van de woning heeft verkregen na verkoop als bedoeld in artikel 268 van Boek 3, gedurende een maand na de overdracht;

d. door de erfgenamen van de verhuurder die bij overlijden eigenaar was van de woning, gedurende acht maanden na de dag van het overlijden van de verhuurder. Wanneer de nalatenschap van de verhuurder ingevolge artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, komt de bevoegdheid van de erfgenamen, bedoeld in de vorige zin, toe aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner.

2. Bij opzegging op de in lid 1 genoemde gronden geldt, in afwijking van artikel 271 lid 5 onder b, een termijn van ten minste drie maanden. Bij opzegging op de in lid 1 onder a genoemde grond geldt dat deze termijn niet eerder aanvangt dan met ingang van de dag na het eindigen van de in artikel 2 lid 2 bedoelde termijn. Bij opzegging op de in lid 1 onder b genoemde grond geldt dat deze termijn niet eerder aanvangt dan met ingang van de dag van verzending van de opzegging van de hoofdhuur.

3. Een opzegging als bedoeld in lid 1 die in strijd met lid 2 is gedaan, geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Op een opzegging als bedoeld in lid 1 is artikel 271 lid 3 en lid 4, eerste en tweede zin, van overeenkomstige toepassing en zijn de artikelen 272, 273 en 277 niet van toepassing. Elk beding waarbij in strijd met lid 2 een kortere opzegtermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel of de in dit artikel van overeenkomstige toepassing verklaarde bepalingen wordt afgeweken, is nietig.

4. De leden 1 tot en met 3 zijn van overeenkomstige toepassing op de huur van een zelfstandige woning die is gelegen op hetzelfde in artikel 1 lid 1 van de Kadasterwet bedoelde perceel en bij aanvang van de huur hetzelfde adres heeft als de woning waarvan de verhuurder eigenaar is en waarin hij zijn hoofdverblijf heeft.

F

Artikel 274, zevende lid, komt te luiden:

7. Een vordering gegrond op lid 1 onder h is alleen toewijsbaar indien:

a. sinds de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet meer dan twee jaren zijn verstreken;

b. uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van verkoop.

G

In artikel 275 lid 4 wordt “bij ministeriële regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties” vervangen door “bij regeling van Onze Minister”.

H

Artikel 276, eerste en tweede lid, komt te luiden:

1. De verhuurder is jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden indien:

a. hij de huurovereenkomst heeft opgezegd op de grond, bedoeld in artikel 271b lid 1 onder a of b, en de woning weer aan hem ter beschikking is gesteld, maar de wil om het verhuurde te verkopen respectievelijk de hoofdhuur op te zeggen met het oogmerk om elders zijn hoofdverblijf te hebben in werkelijkheid niet aanwezig is geweest;

b. hij de huurovereenkomst heeft opgezegd op de grond, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c of h, en de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is toegewezen dan wel de huurder met de beëindiging heeft ingestemd, maar de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen respectievelijk te verkopen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.

2. Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien binnen een jaar na het einde van de overeenkomst:

a. het verhuurde niet door hem is overgedragen respectievelijk nog zijn hoofdverblijf is, onderscheidenlijk

b. het verhuurde niet duurzaam door hem in gebruik is genomen respectievelijk niet te koop is aangeboden.

ARTIKEL II

In artikel 305 van de Faillissementswet wordt “271, lid 3” vervangen door “271”.

ARTIKEL III

In artikel 11b van de Huisvestingswet 2014 wordt “artikel 271, tweede lid, eerste zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door “artikel 271a, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek”.

ARTIKEL IV

De Leegstandwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt “271 leden 5 tot en met 9” vervangen door “271 leden 4 tot en met 8”.

2. In het vijftiende lid, onderdeel a, wordt “in artikel 15, tweede lid” vervangen door “in het tweede lid”.

B

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zevende lid vervalt telkens “van dit artikel” en wordt “het eerste tot en met derde lid van artikel 271 van Boek 7” vervangen door “de artikelen 271, eerste en tweede lid, of 271a, tweede lid, van Boek 7”.

2. In het negende lid wordt “artikel 271, eerste tot en met vierde lid, van Boek 7” vervangen door “artikel 271, eerste tot en met derde lid, of artikel 271a, tweede, derde of vierde lid, van Boek 7”.

3. In het dertiende lid vervalt “van dit artikel”.

ARTIKEL V

Na artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208hb

Artikel 271b van Boek 7 en de wijzigingen van artikel 274 van Boek 7 zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor de inwerkingtreding van dat artikel en die wijzigingen zijn gesloten.

ARTIKEL VI

In artikel 21, zestiende lid, onderdeel a, van de Successiewet 1956 wordt “artikel 271 van Boek 7” vervangen door “artikel 271 of 271a van Boek 7”.

ARTIKEL VIA

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 12a, tweede lid, wordt “artikel 13, vijfde lid” vervangen door “artikel 13, vijfde en zesde lid”.

B

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het vijfde lid, vierde zin, vervalt.

2. Onder vernummering van het zesde lid tot zevende lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

6. Indien sprake is van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, toetst de huurcommissie, voor zover:

a. het huishoudinkomen in het peiljaar voorwerp van geschil is tussen partijen, dan wel

b. het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar voorwerp van geschil is tussen partijen op de in artikel 7:252a, zesde lid, onderdeel b of c, van het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden,

tevens of dat huishoudinkomen lager is dan of gelijk is aan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag, waarbij het inkomen van de persoon die op basis van een schriftelijke overeenkomst met de huurder een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort buiten beschouwing wordt gelaten.

C

In artikel 14, derde lid, wordt “vijfde, eerste en tweede volzin, en zesde lid” vervangen door “vijfde, eerste en tweede zin, en zevende lid”.

D

In artikel 19, vijfde lid, wordt “het huurcommissie” vervangen door “de huurcommissie”.

ARTIKEL VII

Artikel 2, zesde lid, van de Wet goed verhuurderschap vervalt.

ARTIKEL VIII

In artikel 5.20, vijfde lid, onderdeel a, van de Wet inkomstenbelasting 2001 wordt “artikel 271 van Boek 7” vervangen door “artikel 271 of 271a van Boek 7”.

ARTIKEL IX

Na de inwerkingtreding van deze wet berust het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst uitsluitend op artikel 271a, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL X

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

ARTIKEL XI

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid,