

Reactie wet hospitaverhuur

De Woonbond staat positief tegenover het principe van hospitaverhuur als manier om woonruimte beter te benutten. Tegelijkertijd maken wij ons zorgen over de rechtspositie van huurders binnen dit voorstel. Woonzekerheid dient ook geborgd te zijn voor mensen die via hospitaverhuur een kamer huren. Hieronder onze reactie op de gestelde vragen:

1. Opzeggrond bij (executie)verkoop en overlijden van de hospita

Wij begrijpen de wens om hospitaverhuur aantrekkelijker te maken voor huiseigenaren/hoofdbewoners. Tegelijkertijd vinden wij het onwenselijk dat huurders bij verkoop of overlijden van de hospita zonder alternatief op straat kunnen komen te staan. Er is al een speciale opzeggingsgrond voor hospitaverhuur waarin de belangen van de verhuurder zwaar meewegen. Juist vanwege de specifieke aard (inwoning) van de huursituatie. De rechter kijkt daarbij sterk naar het belang van de verharende partij. Dit belang is bij verkoop en na overlijden groot. Maar via deze route wordt er wel met zorg om gegaan met de rechten van de huurder. Mocht er toch voor ruimere opzeggingsgronden worden gekozen, beperk dit dan tot executieverkoop. In andere gevallen is er immers geen sprake van een financiële noodzaak en is dit dus niet nodig om kredietverstrekkers tegemoet te komen.

2. Oprekken van opzeggronden naar zelfstandige woningen op hetzelfde perceel

Het uitbreiden van de opzeggronden naar zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel is zorgwekkend. Deze woningen zijn vaak geschikt voor langdurige bewoning en zouden juist meer zekerheid moeten bieden. Het gelijkstellen van deze situaties aan hospitaverhuur ondermijnt het onderscheid tussen inwoning en zelfstandige woonruimte. Wij vinden dit niet voldoende dekkend en pleiten voor een duidelijk onderscheid in huurrechtelijke bescherming tussen kamerhuur via inwoning en zelfstandige woonruimte. Neem in de wet expliciet op dat alleen kamers binnen de woning van de huiseigenaar/hoofdbewoner onder de hospitaregeling vallen. Zelfstandige woonruimtes op hetzelfde perceel, zoals een losstaande aanbouw of een zelfstandige etage met eigen voorzieningen, dienen te vallen onder het reguliere huurrecht met bijbehorende huurbescherming. Dit voorkomt dat via een omweg toch onzekere huurconstructies ontstaan voor bewoners van zelfstandige eenheden. Dat de kadastrale gegevens niet altijd op orde zijn waardoor het onderscheid niet altijd makkelijk te maken is, mag niet ten koste gaan van huurbescherming van huurders in een zelfstandige huurwoning.

3. Kredietverstrekkers

Hoewel wij begrijpen dat kredietverstrekkers duidelijkheid willen over de mogelijkheid tot beëindiging van huurcontracten bij verkoop, mag dit niet ten koste gaan van de huurbescherming. De belangen van huurders moeten zwaarder wegen dan de verkoopbaarheid van een woning. Wij roepen kredietverstrekkers op om hospitaverhuur niet te blokkeren met extra voorwaarden, maar ook niet te faciliteren op een manier die leidt tot onzekere woonsituaties. Wij stellen voor dat het Rijk in overleg treedt met hypotheekverstrekkers om duidelijke richtlijnen op te stellen voor hospitaverhuur. Aangezien de huidige wet al voldoende zekerheid biedt.

4. Tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 5 jaar met proeftijd van 9 maanden

Wij zijn niet tegen het gebruik van tijdelijke hospitacontracten met een maximale duur van 5 jaar voor hospitaverhuur, mits deze vorm huurders voldoende bescherming biedt. Temeer omdat de proefperiode (negen maanden plus opzegtermijn) in de praktijk nu vaak misbruikt wordt om een tijdelijk huurconstructie op te tuigen. Het blijven hanteren van een lange proefperiode houdt deze optie echter open. In deze periode kan de huurder zonder opgaaf van reden worden weggestuurd, wat leidt tot grote onzekerheid. Wij pleiten daarom voor een maximale proeftijd van 3 maanden, zodat

huurders sneller duidelijkheid krijgen over hun woonsituatie en niet langdurig in onzekerheid verkeren. Daarom stellen wij voor de proeftijd te beperken in tijdelijke hospitacontracten tot maximaal 3 maanden. Dit biedt een betere balans tussen flexibiliteit voor de hospita en rechtszekerheid voor de huurder.

5. Verkorten van de opzegtermijn naar één maand in de aanvangsfase

Een opzegtermijn van slechts één maand in de eerste maand van het contract biedt onvoldoende bescherming voor huurders. Zeker in de huidige woningmarkt is het vrijwel onmogelijk om binnen een maand vervangende woonruimte te vinden. Wij pleiten voor het behoud van de huidige termijn van drie maanden.

6 Opzeggingsgrond verkoop 'proefsamenwonen'

Curieus genoeg grijpt deze wet ook in op de wet vaste huurcontracten, door het makkelijker te maken een woning aan te houden en deze dan tijdelijk te verhuren. Het gaat hier helemaal niet om hospitaverhuur en het is dan ook niet aan te raden wetswijzigingen in het vaste huurcontract met een wetsvoorstel gericht op hospitaverhuur te behandelen. Dit maakt het lastiger elk voorstel op zijn merites te beoordelen.

Op verzoek van de Kamer kwam er een uitzondering voor 'proefsamenwoners' als iemand niet met zekerheid weet de verlaten woning later niet weer te willen betrekken en daarom nog niet wil verkopen. Bijvoorbeeld bij het niet doorzetten van de relatie of het samenwonen.

Er is destijds voor enkele eisen gekozen om te zorgen dat dit voorstel zich ook echt beperkt tot proefsamenwoners, en niet leidt tot misbruik voor *keep to let*. Zonder dergelijke eisen, is het voor eenieder mogelijk een koopwoning aan te houden en die dan tijdelijk te verhuren. Dat is expliciet niet de bedoeling van de wet vaste huurcontracten en ook niet van het aangenomen amendement.

Het gaat om de volgende drie eisen:

1. De voorwaarde dat de verhuurder drie maanden voor het beëindigen van de huur een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan (artikel 7:274 lid 7, onderdeel b, BW);
2. De voorwaarde dat de verhuurder niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid om de huur bij verkoop van de woning te beëindigen (artikel 7:274 lid 7, onderdeel a, BW); en
3. De voorwaarde dat er maximaal twee jaar is verstreken sinds het afsluiten van het huurcontract (artikel 7:274 lid 7, onderdeel c, BW)

Het schrappen van deze voorwaarden maken misbruik voor *keep to let* met tijdelijke verhuur op veel grotere schaal mogelijk. De reden voor het tijdelijke verhuur is immers niet langer gebonden aan relationeel samenwonen en er is geen limiet aan hoe lang een woning tijdelijk kan worden verhuurd, of hoe vaak. De Woonbond adviseert deze wetswijzigingen niet door te voeren. Hiermee *wordt keep to let* met tijdelijke verhuur een substantiële route op de huurmarkt en dat was nadrukkelijk niet de bedoeling van het amendement op 'proefsamenwonen'.

7. Inkomensafhankelijke huurverhoging

Tot slot zijn we voorstander van de uitzondering van hospitaverhuurders op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit neemt een financiële drempel weg voor huurders om een hospitahuurder in huis te nemen.