

Reactie Internetconsultatie Wetsvoorstel Hospitaverhuur

25 augustus 2025

Stichting !WOON heeft met belangstelling kennis genomen van het voorliggende Wetsvoorstel Hospitaverhuur. In dit memo reageert !WOON op onze reactie hierop door het beantwoorden van de gestelde vragen.

1. Wat is uw reactie op de opzeggrond bij (executie)verkoop van de woning door de eigenaar-bewoner en het overlijden van de hospita?

Ondanks dat deze extra opzeggrond de woonzekerheid van hospita huurders natuurlijk aantast heeft !WOON in het algemeen begrip voor het toevoegen van deze extra opzeggrond. Daarbij vindt !WOON de nu opgenomen toevoeging essentieel, dat de drie maanden opzegtermijn ingaan ná het tekenen van de koopovereenkomst en de wettelijke bedenktijd. Een eerdere zorg was dat een dergelijke opzeggrond, bij gebrek aan transparantie over het verkoopproces, misbruikt kan worden door hospita- of andere verhuurders om onder valse voorwindselen de huurovereenkomst te ontbinden. We gaan er daarbij vanuit dat een huurder altijd kan weigeren in te stemmen met de opzegging. De verhuurder kan dan een juridische procedure bij de rechter in gang kan zetten, waarin ook onafhankelijk wordt getoetst of aan de voorwaarden voor deze opzeggrond is voldaan.

Een opzegtermijn van drie maanden is overigens in het huidige woonklimaat in grotere steden erg kort om een vervolgwoning te vinden, zeker in het segment van de gemiddelde hospita huurder. Voor een vaak minder vermogende, en daardoor kwetsbaarder doelgroep zou een langere termijn beter zijn. Gezien de ernstige aanleiding bij de betreffende opzeggronden begrijpen wij echter de noodzaak van een termijn van niet langer dan drie maanden. Een verdere inkorting zouden wij niet acceptabel vinden.

2. Wat is uw reactie op het oprekken van netgenoemde opzeggronden op specifiek zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel én adres van eigenaar-bewoner (en daar dus ook woont) en is dat voldoende dekkend?

!WOON vindt dit een slecht idee. Een belangrijk kenmerk van de klassieke hospita verhuur is het inwonen bij de verhuurder zelf. Het is een goed idee hospita verhuur te stimuleren omdat onder meer veel ouderen in een grotere woning ruimte over hebben waar prima iemand bij kan inwonen. Dergelijke inwoning heeft vaak directe invloed op de levenssfeer van de hospita en daarom vinden wij het begrijpelijk dat daar extra opzeggingsgronden en een extra vorm van tijdelijke verhuur voor in het leven geroepen zijn en worden. Dat ligt anders bij de verhuur van zelfstandige woonruimte op hetzelfde perceel en adres. Hierbij speelt niet het aspect van de directe invloed op de persoonlijke levenssfeer. Dit lijkt veel meer op verhuur door een eigenaar-verhuurder die een bovenliggende maar afgesplitste etage verhuurt. Hiervoor zouden de normale huurbeschermingsregels moeten blijven gelden. Het blijft verhuurders immers vrij staan in voorkomende gevallen naar de rechter te stappen voor een belangenafweging rond ontbinding van de huurovereenkomst. Op basis van onze ervaring schatten wij in dat misbruik op de loer ligt wanneer ook voor de hier genoemde situaties de opzeggingsgronden worden opgerekt.

3. Kredietverstrekkers: in hoeverre ... toegestaan?

<geen reactie>

4. Wat is uw reactie op het introduceren van een tijdelijke huurovereenkomst bij hospitaverhuur met een maximale duur van 5 jaar met een proeftijd van 9 maanden naast een hospitahuurcontract van onbepaalde tijd?

!WOON is op zich geen voorstander van het introduceren van nieuwe tijdelijke huurovereenkomsten. !WOON begrijpt echter ook hier de belangenafweging. In de huidige praktijk zien wij dat hospitaverhuurcontracten nu in de meeste gevallen eindigen direct na de huidige proeftijd. Dat levert weliswaar nieuw leegkomende woonruimte op, maar dwingt de zittende huurder steeds na een jaar alweer te verhuizen. Voor veel hospitahuurders betekent dit voorstel dus waarschijnlijk een verbetering. !WOON kan zich daarom vinden in langere tijdelijke verhuurperiode in het geval van (klassieke) hospitaverhuur, tenminste in de hier voorgestelde vorm.

De voorgestelde formulering is een goed compromis: voldoende flexibiliteit voor hospita's zonder onbegrensde woononzekerheid voor huurders. Als een verhuurder een langere looptijd spannend vindt, kan hij binnen deze regels alsnog kiezen voor een één- of tweejarig contract. Bevalt het daarna goed, dan is verdere tijdelijke verlenging niet mogelijk en moet gekozen worden voor óf opzegging, óf een contract voor onbepaalde tijd. Dit was echter in de oude situatie in feite al het geval na de proefperiode — in die zin is er sprake van een verbetering voor beide partijen.

5. Wat is uw reactie op het verkorten van de opzegtermijn van minimaal drie maanden naar één maand in de aanvang van het hospitahuurcontract?

!WOON is hier tegen. Zelfs met een groot netwerk en voldoende middelen, is een maand een erg beperkte periode voor het vinden van nieuwe woonruimte. Veel huurders in deze woonvorm zijn vaak kwetsbaarder dan gemiddeld, zoals jongeren of studenten aan het begin van hun wooncarrière of mensen kort na een echtscheiding. Zij kunnen het zich niet veroorloven om plotseling binnen één maand een andere woning te moeten vinden. Juist in de beginfase van een huurperiode is de positie van deze groepen het meest kwetsbaar. In situaties waar samenwonen tussen hospita en kamerhuurder écht niet werkt, zal de huurder bovendien doorgaans zelf al op korte termijn vertrekken, is ook onze ervaring. We vinden dat hier de wens om belemmeringen bij verhuurder weg te nemen te veel doorslaat in het nadeel van de hospitahuurder.

Tijdens een eerdere bijeenkomst van het ministerie van BZK werd dit punt besproken met diverse betrokken partijen, waaronder vertegenwoordigers van huurders, hospitaverhuurders en bemiddelende instanties. Destijds was er unanimiteit: iedereen sprak zich uit tégen de verkorting naar één maand. Zelfs partijen die juist nieuwe hospitaverhuur willen stimuleren, waarschuwden voor de negatieve effecten van deze maatregel.



Contactgegevens !WOON

Nieuwezijds Voorburgwal 32

1012 RZ Amsterdam

020 5230130

www.wooninfo.nl

info@wooninfo.nl