

REACTIE OP DE INTERNETCONSULTATIE VAN HET WETSVOORSTEL HOSPITAVERRUUR

Aan: het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Dynamic Credit

Bouwe Kuik

Francine Babenko

Anne Koens

Jasper Koops

25 augustus 2025

Consultatiereactie Dynamic Credit – Wetsvoorstel Hospitaverhuur

Inleiding

Dynamic Credit spreekt zijn waardering uit voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het opstellen van dit wetsvoorstel en de open, constructieve samenwerking met de sector. Het is positief dat signalen vanuit de markt zijn meegenomen en dat er gezamenlijk wordt gewerkt aan oplossingen die zowel het klantbelang centraal stellen als bijdragen aan het vergroten van het beschikbare woningaanbod.

Wij zien dit wetsvoorstel als een belangrijke en welkome stap in het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Dynamic Credit omarmt dit voorstel nadrukkelijk. Het biedt duidelijke kaders en creëert ruimte voor woningeigenaren om op een verantwoorde manier bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort. Als kredietverstrekker staan wij in het algemeen positief tegenover de voorgestelde wijzigingen. Een definitief oordeel kunnen wij pas vellen op basis van de definitieve wetgeving.

Voordelen die wij onderstrepen:

- **Meer woonruimte:** Door het wegnemen van juridische en financiële belemmeringen wordt het potentieel van circa 100.000 extra woonruimten (zoals vermeld in het Publieksonderzoek Hospitaverhuur Choice) beter benut.
- **Klantbelang gediend:** Een mogelijkheid om bij verkoop het huurcontract te beëindigen, verlaagt het risico voor eigenaar-bewoners en maakt hospitaverhuur aantrekkelijker.
- **Flexibiliteit en duidelijkheid:** De introductie van tijdelijke huurcontracten met proeftijd en aangepaste opzegtermijnen sluit aan bij de praktijk en wensen van zowel huurders als verhuurders.
- **Stimulans voor kredietverlening:** De aangepaste opzeggingsgronden maken het voor kredietverstrekkers minder risicovol om hospitaverhuur binnen de bestaande hypotheekvoorwaarden (onder voorwaarden) toe te staan, door de waarborg dat het huurcontract met de hospitahuurder bij executoriale verkoop kan worden opgezegd.

Reactie op consultatievragen

Op basis van het wetsvoorstel en de bijbehorende memorie van toelichting geven wij hierbij onze reactie op de gestelde consultatievragen.

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

Dynamic Credit ondersteunt deze voorgestelde opzeggronden. Het biedt kredietverstrekkers meer zekerheid bij situaties waarin de woning verkocht moet worden of bij overlijden van de eigenaar-bewoner. Dit verlaagt mogelijk het risico dat een woning met een hospitahuurder minder goed verkoopbaar is, wat nu een belangrijke reden is waarom hospitaverhuur vaak niet wordt toegestaan. Wel blijft het belangrijk om huurders goed te informeren over hun rechtspositie in deze situaties, om conflicten en vertragingen te voorkomen. Hoewel het positief is dat de aangepaste opzeggingsgronden bij executoriale verkoop het risico voor kredietverstrekkers mogelijk verkleinen en daarmee hospitaverhuur binnen hypotheekvoorwaarden stimuleren, is een belangrijk aandachtspunt het moment waarop de opzeggingsgrond kan worden ingeroepen. In het huidige voorstel kan de opzeggingsgrond bij executieverkoop pas worden ingeroepen door de koper op het moment van overdracht, met een opzegtermijn van drie maanden. Dit betekent dat een koper na een veiling gedurende drie maanden eigenaar is van een woning waarin mogelijk nog een hospitahuurder verblijft, terwijl de koper al hypotheeklasten draagt en het risico draagt voor de woning. Dit kan een negatief effect hebben op de veilingopbrengst, doordat potentiële kopers rekening moeten houden met deze tijdelijke beperking van het gebruik van de woning en mogelijk risico's met betrekking tot de woning. Om dit te voorkomen en

de waarde van de woning bij een veiling beter te waarborgen, zou het wenselijk zijn om de ingangsdatum van de opzegtermijn te vervroegen. Een mogelijke oplossing is dat de koper reeds bij gunning (dus direct na de veiling) het recht krijgt om op te zeggen, zodat de opzegtermijn al vóór de overdracht begint te lopen. Hierdoor kan de huurder bij overdracht al vertrokken zijn als overdracht 3 maanden na gunning wordt gepland, wat de aantrekkelijkheid van het object voor kopers vergroot.

Vanuit het perspectief van de consument die wil verhuren, zien wij ook nog ruimte voor een aanvullende opzeggingsgrond die beter aansluit bij de praktijk en de persoonlijke aard van hospitaverhuur:

Wijziging in gezinssituatie van de hospita - Bijvoorbeeld gezinsuitbreiding of een gezinslid dat weer thuis komt wonen. Deze situatie wordt nu alleen via de rechter beoordeeld (artikel 7:274 lid 1 onder f BW). Gezien het gedeelde woonkarakter van hospitaverhuur pleiten wij ervoor om deze opzeggingsgrond ook zonder rechterlijke tussenkomst mogelijk te maken, mits goed afgebakend.

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?

De uitbreiding naar zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel en adres, waarop tevens de persoon die de zelfstandige woning verhuurt woont is logisch en draagt bij aan bescherming van het woongenot van de verhuurder. Beperking tot "zelfde adres" lijkt echter te strikt: ook zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel met een ander huisnummer of bijgebouwen zouden onder de regeling kunnen vallen. Daarom pleiten wij voor een ruimere formulering waarbij zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel, ongeacht het exacte adres of huisnummer, onder de regeling vallen. Dit sluit beter aan bij de praktijk en voorkomt onnodige uitsluiting van situaties die qua aard en risico vergelijkbaar zijn.

3. Kredietverstrekkers: in hoeverre is deze opzeggingsgrond werkbaar, zodat hospitaverhuur bij uw klanten in de toekomst veel vaker/standaard door u wordt toegestaan?

De voorgestelde opzeggingsgronden maken hospitaverhuur aanzienlijk werkbaarder voor kredietverstrekkers. Door het wegnemen van huurbescherming bij verkoop of overlijden wordt het risico op waardevermindering van de woning beperkt. Dit vergroot de ruimte om hospitaverhuur in de hypotheekvoorwaarden op te nemen en toe te staan. Belangrijk is wel dat de regeling helder en uniform wordt toegepast, zodat kredietverstrekkers deze situatie in hun risicobeoordeling kunnen meenemen en hospitaverhuur op dezelfde wijze kunnen toestaan. Zoals toegelicht bij vraag 1, stellen wij voor om de opzegtermijn bij executieverkoop te laten ingaan vanaf het moment van gunning, om de veilingopbrengst te beschermen en de regeling werkbaarder te maken voor kredietverstrekkers. Anders valt het moeilijk te overzien of de veilingopbrengst met de nieuwe wettelijke regeling echt wordt beschermd.

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?

Het introduceren van een tijdelijke huurovereenkomst bij hospitaverhuur met een maximale duur van 5 jaar en een proeftijd van 9 maanden biedt belangrijke flexibiliteit voor zowel verhuurder als huurder. Voor specifieke doelgroepen, zoals studenten, sluit deze termijn ook goed aan bij de gemiddelde studieduur van circa 4 jaar. Dit voorkomt dat studenten vroegtijdig moeten verhuizen en geeft verhuurders toch de zekerheid dat de verhuurrelatie niet onbepert doorloopt. Verhuurders kunnen kiezen wat past bij hun situatie, terwijl huurders duidelijkheid krijgen over de looptijd en voorwaarden. De proeftijd van 9 maanden biedt beide partijen de kans om in de praktijk te ervaren of de woonsituatie bevalt, zonder langdurige verplichtingen. Wel is het van belang dat de communicatie richting huurders helder is, zodat de tijdelijke aard en de maximale looptijd van maximaal 5 jaar (afhankelijk van afspraken

met de verhuurder) vooraf volledig duidelijk zijn. Dit voorkomt misverstanden en draagt bij aan een transparante en evenwichtige huurovereenkomst.

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

Het verkorten van de opzegtermijn in de aanvangsfase van het hospitahuurcontract van drie naar één maand vergroot de flexibiliteit voor de verhuurder en sluit beter aan bij de proefperiode van hospitaverhuur. Dit kan bijdragen aan een lagere drempel om kamers beschikbaar te stellen. Wel is het belangrijk dat huurders vooraf duidelijk geïnformeerd worden over deze kortere termijn, zodat zij tijdig alternatieve woonruimte kunnen vinden.

Aandachtspunten en verbeter suggesties

Hoewel wij het wetsvoorstel ondersteunen, willen wij vanuit onze rol als kredietverstrekker enkele belangrijke aandachtspunten onder de aandacht brengen. Hospitaverhuur is een bijzondere woonvorm die – ondanks de wettelijke kaders – risico's met zich mee kan brengen.

Op basis van het wetsvoorstel en de bijbehorende memorie van toelichting hierbij enkele belangrijke aandachtspunten en suggesties voor verbetering vanuit het perspectief van de kredietverstrekker:

1. Risico bij beëindiging huurcontract:

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat verhuurders zonder tussenkomst van de rechter de huur beëindigen bij verkoop, executieverkoop of overlijden. Dit vermindert risico's voor kredietverstrekkers, maar kan leiden tot geschillen wanneer huurders weigeren te vertrekken. Dit leidt tot onzekerheid in geval van een executieverkoop of andere noodsituaties.

2. Onduidelijkheid bij overlijden van de hospita

De wet biedt erfgenamen de mogelijkheid om het huurcontract op te zeggen. In de praktijk kan een gebrek aan duidelijke afspraken vooraf leiden tot vertragingen, conflicten en emotionele belasting. Denk aan situaties waarin erfgenamen niet op de hoogte zijn van het huurcontract, of huurders hun rechtspositie niet kennen. Goede voorlichting is cruciaal om deze risico's te beperken.

3. Definitie hospitaverhuur en fraudegevoeligheid:

Het is belangrijk om duidelijk af te bakenen wanneer sprake is van hospitaverhuur (met gedeelde voorzieningen/toegang). In de praktijk kan een verhuurder dit mogelijk onterecht voorstellen om gebruik te maken van de lichtere opzeggingsvoorwaarden.

4. Controle en naleving toestemmingsvereisten:

De voorgestelde regelgeving vereist toestemming van kredietverstrekkers bij hospitaverhuur. Echter, uit de praktijk blijkt dat een aanzienlijk deel van verhuurders reeds zonder toestemming verhuurt. Dit risico blijft bestaan zonder adequate handhaving of sancties. Hoewel het primair aan kredietverstrekkers is om hierop te handhaven – bijvoorbeeld via het huurbeding – blijft dit een aandachtspunt. Duidelijke kaders en bewustwording zijn essentieel om misverstanden en juridische onzekerheid te voorkomen, zowel voor de eigenaar als voor de huurder.

Suggesties ter verbetering:

1. Versterk de rol van het ministerie in klantvoorlichting:

Neem in de uitwerking van het wetsvoorstel expliciet op dat het ministerie een actieve rol speelt in de voorlichting richting consumenten rondom hospitaverhuur. Deze voorlichting moet niet alleen informeren over de juridische kaders, maar ook over praktische en emotionele aspecten van hospitaverhuur, inclusief scenario's zoals overlijden, conflict of beëindiging van het huurcontract. Een heldere uitleg over rechten, plichten en mogelijke risico's voorkomt misverstanden en schept

realistische verwachtingen. Dit draagt bij aan een zorgvuldige en duurzame toepassing van hospitaverhuur als woonvorm. Deze suggestie sluit aan bij de inzet zoals beschreven in de memorie van toelichting, paragraaf 1.4, waarin het ministerie aangeeft te investeren in informatievoorziening via campagnes, handreikingen en digitale middelen. Wij adviseren om deze rol structureel te verankeren in de wetgeving en uitvoeringspraktijk, zodat de communicatie niet alleen bij inwerkingtreding plaatsvindt, maar ook bij toekomstige wijzigingen en evaluaties.

2. Evaluatieclausule toevoegen aan wetsvoorstel:

Neem een evaluatiebepaling op waarmee na een aantal jaar wordt geëvalueerd hoe de regeling in de praktijk functioneert, specifiek met aandacht voor eventuele negatieve financiële gevolgen voor woningeigenaren en kredietverstrekkers.

3. Verduidelijking en aanpassing van de opzeggingsgrond bij executieverkoop

Zoals toegelicht bij vraag 1, stellen wij voor om de opzegtermijn bij executieverkoop te laten ingaan vanaf het moment van gunning, in plaats van pas bij overdracht. Wij staan uiteraard open voor andere momenten, maar belangrijk is dat de huurder bij overdracht de woning al heeft verlaten.

4. Aanvullende opzeggingsgronden bij hospitaverhuur

Vanuit het perspectief van de consument die wil verhuren, zien wij ruimte voor een aanvullende opzeggingsgrond die beter aansluit bij de praktijk en de persoonlijke aard van hospitaverhuur. Voor een nadere uitwerking verwijzen wij naar de toelichting bij vraag 1.

Door deze aandachtspunten en suggesties op te nemen wordt tegemoetgekomen aan mogelijke zorgen vanuit kredietverstrekkers, terwijl tegelijkertijd hospitaverhuur wordt gestimuleerd op een wijze die risico's beheersbaar maakt.

Dynamic Credit blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking en communicatie richting consumenten. Wij zijn graag bereid tot een nadere toelichting op onze reactie.

Met vriendelijke groet,

Dynamic Credit

Bouwe Kuik