

Dennis de Vries

Wonen en Volkshuisvesting, Jeugd en Jeugdzorg, Buurt- en
wijkgericht werken, mbo, Vastgoed

Wijk Zuidwest, Noordwest

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 14 030

www.utrecht.nl/



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147
2511 DP DEN HAAG

Behandeld door	J. Belkasmi	Datum	20 augustus 2025
Telefoonnummer	14 030	Ons kenmerk	31583302
E-mail	jamal.belkasmi@utrecht.nl	Onderwerp	Reactie consultatie wetsvoorstel hospitaverhuur
Bijlage(n)	-		
Uw kenmerk	-	Verzonden	20 augustus 2025
Uw brief van	-		

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief vindt u de reactie van Dennis de Vries, wethouder Wonen en Volkshuisvesting in Utrecht, op het wetvoorstel hospitaverhuur met als doel om hospitaverhuur aantrekkelijker te maken door het beter laten benutten van bestaande gebouwen.

Allereest wil ik benadrukken dat ik over het algemeen achter de voorgestelde wijzigingen sta. Hierdoor wordt immers gepoogd om eigenaren te stimuleren meer kamers vrij te stellen voor potentiële huurders. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het beter benutten van de bestaande voorraad. Echter hebben ik wel wat kanttekeningen bij sommige voorgestelde wijzigingen:

1) Opzeggingsgrond zelfstandige woningen op een zelfde kadastraal perceel en adres

De nieuwe opzeggingsgrond is risicovol en niet wenselijk omdat het een geitenpaadje creëert voor meer tijdelijke contracten in zelfstandige woningen en een andere groep huurders (gezinnen) mogelijk in schrijnende situaties kan brengen. Verder zorgt het ervoor dat het risico bij de huurders komt te liggen in plaats van bij de verhuurders.

Het gaat hier immers niet over een onzelfstandige woonruimte in een huis maar om een aparte zelfstandige woonruimte met een eigen toegang en voorzieningen. Wij zien in Utrecht dat er vaker sprake is van één kadastraal perceel waar meerdere zelfstandige woonruimten onderdeel van zijn die soms apart worden verhuurd. Vaak vallen hier meerdere zelfstandige woningen onder waar ook gezinnen met kinderen in wonen en niet reguliere hospitahuurders. Het is daarom niet wenselijk dat bij een verkoop van het perceel ook de huurders van deze zelfstandige woonruimte hierdoor uit hun woning moeten. Dit is namelijk wezenlijk anders dan waar hospitaverhuur voor is bedoeld.

Daarnaast zorgt dit ook voor een geitenpaadje voor verhuurders die zelfstandige woonruimte alleen tijdelijk wil blijven verhuren. Zij kunnen hun bezit samenvoegen tot een kadastraal object en daarmee gebruik maken van deze opzeggingsgrond. Ik voorzie hierin schrijnende gevallen, aangezien bij de

verhuur van zelfstandige woonruimte een andere doelgroep wordt aangetrokken dan hospitahuurders, zoals studenten en expats die vaker een vangnet hebben om naar terug te keren.

Als eigenaren die hier mee te maken hebben moeite ondervinden met hun kredietverstrekkers dan zou het object bijvoorbeeld kadastraal gesplitst kunnen worden voordat dit kan worden verhuurd of zou gekeken moeten worden naar andere manieren die het risico niet alleen bij de huurders plaatst. Verder is het in de huidige wetgeving nog steeds mogelijk om woonruimte tijdelijk te verhuren aan bepaalde groepen mensen. Daar kunnen ook deze eigenaren gebruik van maken als zij tijdelijk die woonruimte willen benutten.

2) Uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging bij hospitaverhuur

In de voorgestelde wijzigingen staat dat er een uitzondering gemaakt wordt op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Deze uitzondering houdt in dat het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld bij het bepalen van de huurverhoging.

In de kern komt dit over als een sympathieke maatregel. Echter ontstaat hierdoor wel een bijzondere situatie die fraudegevoelig is en zorgt voor ongelijkheid tussen lagere inkomensgroepen. Deze maatregel moet daarom ook gezien worden in combinatie met andere maatregelen die dit al stimuleren. Zo geldt al de zogeheten kamerverhuurvrijstelling, waardoor eigenaar-bewoners geen inkomstenbelasting hoeven te betalen over de huuropbrengsten, mits de jaarhuur onder de € 6.324 (2025) blijft. Ook is er bijvoorbeeld geen effect op toeslagen bij hoofdhuurders, omdat de hospita en hospitahuurder geen gezamenlijk huishouden voeren. Vanwege de complexiteit ga ik hier alleen verder in op de inkomensafhankelijke huurverhoging.

- Inkomensafhankelijke huurverhoging

Uit onze eigen ervaringen willen de meeste eigenaren en hoofdhuurders het liefst onderdak bieden aan hun eigen kinderen of familieleden. Vanwege de huidige woningnood wonen helaas veel volwassen (ongewild) thuis bij hun ouders. Je krijgt dan de situatie dat die huishoudens wel te maken krijgen met een inkomensafhankelijke huurverhoging, terwijl als niet het kind maar iemand anders daar als hospitant inwoonde daar een uitzondering voor wordt gemaakt. Terwijl juist bij de hospitaverhuur aan derden extra inkomsten worden gegeneerd en bij het inwonen van kinderen over het algemeen geen sprake is van huurinkomsten. Een verhoging van de huur van maximaal €100 is dan relatief beperkt ten opzichte van de verwachte huurinkomsten.

Daarnaast kunnen mensen (buren, kennissen) in de praktijk mogelijk hospitaconstructies creëren waarbij hun kinderen bij elkaar staan ingeschreven om zo een inkomensafhankelijke huurverhoging te voorkomen. Dit is dus fraudegevoelig. Netto levert het in dat geval geen extra woonruimte op bij deze groep mensen. Als een maatregel zoals dit wordt aangemoedigd om hospitaverhuur te stimuleren dan moet het ook mogelijk zijn om een uitzondering hiervoor te maken bij volwassenen ouder dan 23 jaar die nog thuis wonen. Zij wonen immers ook niet altijd vrijwillig thuis. En mocht dit gebeuren dan resteert nog maar de vraag in hoeverre de misgelopen huurinkomsten bij bijvoorbeeld woningcorporaties door geen huurverhoging in verhouding staat tot hun taken tot het toevoegen van extra sociale huurwoningen. Want met die gelden investeren ook zij wederom in nieuwe woonruimte. Er zou daarom beter bekeken moeten worden wat de gevolgen zijn van deze maatregel en hoeverre het eerlijk is ten opzichte van andere huurders met inwonende volwassen familieleden.

- Kansen in hospitaverhuur vooral zoeken bij eigenaren met grote koopwoningen

Het is niet aan te raden om met meer aparte maatregelen te komen die hospitaverhuur bij bijvoorbeeld lagere inkomens nog meer stimuleert, zonder te kijken wat de gevolgen hiervan zijn. Bijstandsgerechtigden en andere lagere inkomensgroepen wonen over het algemeen al in relatief kleinere woningen in wijken waar soms de leefbaarheid al onder druk staat. Bij deze groep mensen stapelen problemen zich vaker op. Zij hebben niet alleen geen werk en een laag inkomen, maar hebben soms ook te maken met andere problemen, zoals een slechte gezondheid, huisvestingsproblemen, schulden of een taalachterstand. Ik juich het uiteraard toe bij iedereen die een kamer over heeft om deze te verhuren. Ik zie echter vooral kansen voor hospitaverhuur bij mensen die een grotere koopwoning hebben maar niet willen verhuizen.

Datum
Ons kenmerk

20 augustus 2025

Conclusie

Het beter benutten van de bestaande voorraad door woningdelen is in deze tijden van woningnood een noodzakelijke maatregel zodat woonruimte beter wordt benut. Wel moet er benadrukt worden dat er beter gekeken moet worden naar de gevolgen van de punten die hiervoor zijn beschreven. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries