

Wetsvoorstel hospitaverhuur

<https://www.internetconsultatie.nl/hospitaverhuur/b1>

Brabant, 26 augustus 2025

Hospitaverhuur door huurders met grote woningen of die een of meerdere kamers vrij hebben.

In het voorstel is er sprake van hospitaverhuur door woningeigenaren. In de praktijk zijn er ook huurders van (sociale) huurwoningen die woonruimte ter beschikking hebben of deze ter beschikking willen stellen. Kan er op een of andere manier een regeling komen, dat deze woonruimte ter beschikking kan komen (op korte termijn)? Dit in goed overleg met de verhuurder en de gemeenten en/of eventuele andere (betrokken) instanties.

Zou hier een vorm van samenlevingscontract opgesteld kunnen worden. Waarin een aantal belangrijke voorwaarden worden opgesteld. Waarbij van te voren is nagedacht over mogelijke scenario's:

- 1) Wat gebeurt er bij overlijden door de hoofdhuurder
- 2) Wat gebeurt er bij (ernstige) ziekte van de hoofdhuurder
- 3) Wat gebeurt er als de hoofdhuurder een relatie krijgt. En die relatie trekt bij de hoofdhuurder in. De desbetreffende huurders willen dat de hospitahuurder eruit gaat. Welke verplichtingen gelden er in dat geval?
 - a) Moet de hoofdhuurder dan vervangende woonruimte regelen of is dat de verantwoordelijkheid voor de verhuurder?
 - b) Heeft de hospitahuurder dan recht op een vorm van tegemoetkoming?
- 4) Wat gebeurt er bij conflicten tussen de hospitahuurder(s) en de hoofdhuurder?

Als men na een of meer herhaaldelijke bemiddelingspogingen er (onderling) niet uitkomt, moet het contract per direct beëindigd kunnen worden. De mate van verantwoordelijkheid in de verstoorde relatie is belangrijk voor de vaststelling van een andere vorm van tegemoetkoming.

- 5) Wat gebeurt er als de hospitahuurder een relatie krijgt. En het klikt (totaal) niet tussen de hoofdhuurder en die relatie?

Als het niet klikt of in eerste instantie niet klikt. Kan dat een lastige situatie opleveren. Ook een situatie die gepaard kan gaan met ernstige spanningen. Het belang van de hoofdhuurder gaat dan voor dat van de hospitahuurder. Het is dan zaak van de hospitahuurder en de (nieuwe) relatie om de band tussen de hoofdhuurder en die nieuwe relatie veel beter te maken. (lees; vertrouwwekkender).

- 6) Wat gebeurt er bij gezinsuitbreiding van de hospitahuurder dan wel de hoofdhuurder?

(Klein)kinderen van de hoofdhuurder gaan voor die van de hospitahuurder. Zeker als die voor langere tijd in huis komen wonen. In goed overleg is er veel meer mogelijk dan men in eerste instantie denkt.

- 7) Wat gebeurt er bij het weer thuis komen wonen van de kinderen van de hoofdhuurder?

Zie het antwoord bij punt 6

- 8) Wat gebeurt er bij ernstig storend gedrag of zelfs misdadig gedrag in de vorm van fysiek en/of psychisch geweld, seksuele intimidatie of geweld, ernstig zelfverminking, bedreiging, schreeuwen, spugen, ernstige verwaarlozing van zichzelf, van anderen en de fysieke leefomgeving, het veroorzaken van brand, waterschade of andere vormen van schade aan de woning en/of de tuin? En om niet te vergeten de productie van drugs?

In dat geval zal de hospita-overeenkomst onmiddellijk moeten kunnen worden opgezegd? En zelfs de huurovereenkomst door de verhuurder moeten kunnen worden stop gezet.

- 9) Welke rechten heeft een hospitahuurder als de hoofdhuurder er mensen in zet, waardoor de hospitahuurder zich bedreigd,

bekeken dan wel zich ernstig aangetast voelt in de privacy dan wel in het gevoel van veiligheid?

Een hospitahuurder als de hoofdhuurder moeten zich veilig kunnen voelen in de woning, waar ze leven. Om dit gevoel van veiligheid te bieden zouden mensen van instanties regelmatig kunnen komen kijken en te vragen of alles nog goed en naar wens verloopt. Ook kan men de hospitahuurder en de hoofdhuurder uitnodigen voor een persoonlijk gesprek. Een gesprek waarbij men zijn of haar hart kan luchten.

- 10) Hoe wordt voorkomen dat bewakingscamerabeelden heimelijk misbruikt zouden kunnen worden door de hoofdhuurder dan wel door derden?

Duidelijk uitleggen wat de regels omtrent privacy zijn? Filmen niet toestaan. Tenzij in bepaalde ruimten en expliciet, zeggen dat er gefilmd wordt, waar de beelden worden opgeslagen en voor hoelang? Wijzen op het recht van vergeten.

- 11) Hoe wordt voorkomen dat de constructie van hospitaverhuur wordt gebruikt om onderdak te bieden aan mensen,

- a) die zich bezighouden met criminele activiteiten en die uit het zicht van de opsporingsdiensten willen blijven?
- b) die eigenlijk terug moeten naar het land van herkomst of naar het land binnen de EU of buiten de EU waar ze eigenlijk asiel aan hadden moeten vragen?
- c) die zich bezighouden met mensen die een bedreiging vormen voor de openbare rechtsorde en de staat?
- d) die zich bezighouden met ondersteuning van vijandige mogendheden dan wel groeperingen dan wel de ondersteuning van terrorisme of daaraan gelieerde activiteiten?

Dit alles is de verantwoordelijkheid van de opsporings-, veiligheidsdiensten en andere actoren die verantwoordelijk zijn voor de staatsveiligheid, openbare orde en actoren die de mensenrechten moeten waarborgen dan wel hun (hoofd)missie om die zo goed mogelijk (te doen) waarborgen.

- 12) Hoofdhuurder moet minimaal 25 jaar in Nederland wonen en/of hebben gewoond . En minimaal 28 jaar oud zijn. Ook moet de hoofdhuurder de Nederlandse taal voldoende machtig zijn. Dat wil zeggen op B1-niveau

Dit om te voorkomen dat statushouders of anderen sociale huurwoningen gebruiken als adressen voor illegaal verblijf en illegale onderhuur

- 13) In hoeverre mag men de woning aanbieden voor hospitaverhuur aan EU-burgers niet-zijnde Nederlanders, overige burgers van de Europese ruimte (de EER), expats of gastarbeiders uit derde landen buiten de EU en/of de EER, statushouders en mensen met tijdelijk verblijf zoals Oekraïners?

- 14) Welke aanpassingen mogen in overleg met de verhuurder gedaan worden aan de woning om hospitaverhuur door huurders mogelijk te maken.

In goed overleg moet er van alles mogelijk zijn. Normale regels voor verbouwing van huurwoningen door huurders gelden.

Duidelijk uitleg waarom betaalde verbouwingsvoorstellen worden afgewezen.

- 15) Wat te doen als de huurder de woning na goed overleg wil verbouwen dan wel wil renoveren of dat deze gerenoveerd wordt door de woningcorporatie? Want verbouwen, sloop en renovatie levert veel woonoverlast op?

Zie het antwoord op vraag 14

- 16) Ook kijken naar brandveiligheid?

Verbieden van elektrische fietsen of kleine voertuigen in de woning. En het verplicht stellen van een WA-verzekering voor alle elektrische voertuigen. Dit vanwege de ernstige gevolgen van een lithium-batterij.

- 17) Hoe zit het met verzekeringen? aansprakelijkheid, inboedel- en brand- andere schadeverzekering en opstalverzekering en voertuigverzekering?

Een goede brandverzekering is onmisbaar. Daar de gevolgen van een lithium-ionbatterijbrand ook kunnen gelden voor elektrische apparatuur die niet zijn aangetast door de brand dan wel de rook, maar zich wel in dezelfde ruimte

bevinden waar de brand zich heeft afgespeeld. Hier zijn mensen zich onvoldoende van bewust.

18) Hoe zit het met uitkeringen, pensioen en AOW?

Afschaffen van de kostendelersnorm voor alle leeftijden. Ook voor huurders met een bijstandsuitkering moet een vorm van hospitaverhuur mogelijk zijn. Net als mensen met een WIA-uitkering, een WAJONG-uitkering als mensen met een andere uitkering.

19) Parkeernormen afschaffen en overgaan tot parkeerregulering in de vorm van betaald parkeren.

Ook jongeren zullen een keuze moeten maken tussen zelfstandig wonen en hun (geliefde) auto. Er is simpelweg geen plek om al die auto's gratis te laten parkeren. **Een (gratis) parkeerplek vlakbij de woning is geen grondrecht. Wonen is dat wel of zou dat moeten zijn.** Er moet minder geageerd worden tegen parkeren op afstand. Waarom kunnen automobilisten net als buspassagiers niet enkele honderden meters tot een kilometer lopen?