

## Reactie Internetconsultatie Wetsvoorstel hospitaverhuur

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
26-08-2025

---

Vastgoed Belang staat positief tegenover het wetsvoorstel omdat het aantrekkelijker maken van hospitaverhuur bijdraagt aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, het aanbod betaalbare woonruimte vergroot, en maatschappelijke meerwaarde biedt, onder meer in het tegengaan van eenzaamheid. Wij steunen deze inzet, maar zien verbeterpunten die noodzakelijk zijn om hospitaverhuur werkelijk van de grond te laten komen.

### Positie mede-bewoners

Hospitaverhuur wijkt in de basis af van reguliere huur: het gaat om een persoonlijk samenwoonrelatie in de woning van de eigenaar zelf. Juist daarom moet er meer oog zijn voor de specifieke positie van eigenaar-bewoners en bewoners van een huurwoningen die aan hospitaverhuur doen.

- **Opzeggingsgronden:** Het wetsvoorstel maakt beëindiging van hospitaverhuur bij (executie)verkoop of overlijden mogelijk. Dat is positief voor eigenaar-bewoners, omdat het duidelijkheid biedt, maar ontoereikend voor hoofdhuurders. De kern van de zorg blijft dat hoofdhuurders en eigenaar-bewoners vast kunnen komen te zitten in een onwerkbare woonsituatie, zonder reële mogelijkheid tot beëindiging van het huurcontract.

Wij bevelen aan aanvullende opzeggingsgronden te introduceren, bijvoorbeeld naar analogie van de Leegstandwet, zodat bewoners ook zonder van verkoop van de woning de hospita huurovereenkomst kunnen beëindigen. Zo wordt het daadwerkelijk aantrekkelijker voor mensen die hospitaverhuur overwegen.

- **Tijdelijke contracten:** Het voorstel om een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal vijf jaar met een proeftijd van negen maanden mogelijk te maken draagt bij aan flexibiliteit. Maar zolang het niet mogelijk is om na een tijdelijke hospitacontract een nieuw tijdelijk contract te bieden, blijft het risico bestaan dat mede-bewoners structureel risico lopen op een onbeperkte en ongewenste samenwoonrelatie. Wij ontvangen signalen van mensen die bereid zijn woonruimte aan te bieden aan huurrelaties en te continueren zolang het samenleven goed gaat, maar uit risicobeheersing het huurcontract niet verlengen.

Wij stellen voor dat het wordt toegestaan om meerdere tijdelijke contracten te combineren, zodat hospitaverhuurders eerder bereid zijn huurrelaties te continueren zolang het samenleven goed gaat.

## Positie (hoofd)huurders

Naast de eigenaar-bewoners is ook de positie van hoofdhuurders in relatie tot hospitaerverhuur relevant.

- **Einde hospitacontract bij beëindiging hoofdhuur:** Het moet expliciet in de toelichting worden opgenomen dat hospitacontracten automatisch eindigen zodra het hoofdhuurcontract wordt beëindigd. Dit voorkomt dat hospitahuurders onbedoeld reguliere huurbescherming verkrijgen en biedt noodzakelijke rechtszekerheid.
- **Toestemming verhuurder:** Wanneer hospitaerverhuur plaatsvindt in een huurwoning, is het essentieel dat dit uitsluitend gebeurt met expliciete toestemming van de eigenaar/verhuurder. Zonder duidelijke toestemmingsprocedure vanuit de eigenaar/verhuurder heeft de huurder wel toegang tot betaalbare woonruimte, maar loopt de verhuurder het risico duurzaam vast te zitten aan een ongewenste huurrelatie in zijn of haar pand – dat ondermijnt een eerlijk balans.
- **Naleving WWSO.** Hospitaerverhuur moet uiteraard binnen de kaders van het WWSO gebeuren. Het is belangrijk dat het expliciet duidelijk is wie er verantwoordelijk is dat dit daadwerkelijk gebeurt. Een hoofdverhuurder heeft hier bijvoorbeeld invloed op bij de aanvang van het hospitahuurcontract, maar kan daarna niet meer verantwoordelijk worden gehouden als de hospitaerverhuurder bijvoorbeeld later alsnog een te hoge huurprijs vraagt.
- **Borging vrijesectorovereenkomsten:** Met betrekking tot de onlangs gewijzigde definitie van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden, benadrukken we het belang dat de een hospita-onderverhuurcontract niet mag leiden tot de situatie dat een woning waarin het hoofd contract ongereguleerd is, de gehele woning ineens gereguleerd wordt volgens het WWSO.
- **Gemeentelijke uitvoering:** Gemeenten vervullen een sleutelrol in de handhaving van de regels rondom hospitaerverhuur. Vastgoed Belang pleit voor landelijke uniformiteit om rechtszekerheid en een gelijk speelveld te waarborgen.

## Conclusie

Vastgoed Belang is graag bereid mee te denken over de verdere uitwerking van het wetsvoorstel, zodat hospitaerverhuur uitgroeit tot een effectievere vorm van betaalbare huisvesting.

### Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.

Meer informatie: [www.vastgoedbelang.nl](http://www.vastgoedbelang.nl) | [secretariaat@vastgoedbelang.nl](mailto:secretariaat@vastgoedbelang.nl) | 020 346 31 23