



aan Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
datum 22 augustus 2025
betreft Consultatiereactie NVB

Consultatiereactie

De NVB is blij met het wetsvoorstel hospitaverhuur. Er worden goede stappen gezet die de transactie van woningen met hospitaverhuur verbeteren. Dit heeft een positief effect op de transactiewaarde van deze woningen (leeg bij oplevering). De NVB verwacht dat hospitaverhuur hierdoor aantrekkelijker wordt voor woningeigenaren en hun financiers. Gezien de grote behoefte aan woonruimte is dit een positieve ontwikkeling.

Ook voor hospita huurders pakken de voorgestelde veranderingen positief uit. De verwachting is dat meer woningeigenaren hospitaverhuur zullen overwegen. Daarmee neemt het aanbod van woonruimte toe. De periode van minimaal drie maanden voor hospita huurders om een vervangende woonruimte te vinden wordt passend geacht. Deze termijn geeft duidelijkheid aan alle betrokkenen bij hospitaverhuur.

Met betrekking tot de nieuwe opzeggingsgronden voor hospitaverhuur en huurcontracten vraagt de NVB aandacht voor het volgende. Het benoemen van de opzeggingsgronden voor zelfstandige woningen kan dienen als vangnetconstructie voor geldverstrekkers. Echter, opname van deze verruiming in de hospitaverhuurwet kan voor verwarring zorgen. Immers, de verhuur van zelfstandige woningen kwalificeert niet als hospitaverhuur (inwoning bij een hospita).

Wat betreft de verstrekking van financiering is dat het exclusieve beleidsterrein van onze individuele leden. NVB ontvangt van hen positieve signalen over de stappen die worden gezet en geeft deze graag door. Tegelijkertijd is duidelijk dat de brancheorganisatie op dit gebied niet aan het roer staat.

Meer in algemene zin wordt in de Memorie van Toelichting twee keer de term zorgplicht gebruikt, dat in de markt helaas soms te lichtvaardig wordt gebruikt. In de juridische wereld is dit een geladen begrip. Niet al het handelen van een bank in het belang van de klant valt onder de zorgplicht. Uit de context van de Memorie van Toelichting blijkt verder niet dat de wetgever de juridische lading van het begrip zorgplicht aan deze Wet wil verbinden. Wij verzoeken u deze term te vermijden dan wel nadere uitleg te geven.

Resumerend ziet de NVB veel positieve effecten van deze Wet. Er is oog voor de belangen van woningeigenaren, hun financiers en hospita huurders. Als effect verwacht de NVB een toename van hospitaverhuur en dat is zeer welkom gezien het structurele tekort aan woonruimte in Nederland.

