

INSPRAAKREACTIE Wetvoorstel hospitaverhuur

Ter attentie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum: 26 augustus 2025

Aanleiding

IVBN heeft kennisgenomen van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 BW inzake hospitaverhuur. Wij onderschrijven de doelstelling om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en via hospitaverhuur betaalbare woonruimte te creëren.

Met dit wetsvoorstel wil de regering circa 100.000 extra kamers beschikbaar maken. Daartoe worden belemmeringen weggenomen die in de praktijk hospitaverhuur in de weg staan, zoals de beperkingen die voortkomen uit hypotheekvoorwaarden en de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Daarnaast introduceert het wetsvoorstel de mogelijkheid tot tijdelijke huurcontracten van maximaal vijf jaar ingeval van hospitaverhuur, worden voor die situaties opzegtermijnen voor verhuurders verkort en worden nieuwe opzeggingsgronden geïntroduceerd bij verkoop, executieverkoop en overlijden van de verhuurder. Het doel hiervan is dat hospita's worden gefaciliteerd om woonruimte beschikbaar te stellen, terwijl tegelijkertijd wordt voorzien in voldoende basisbescherming voor huurders.

Hospitaverhuur biedt betaalbare woonruimte voor studenten, starters en anderen die tijdelijke huisvesting nodig hebben. Daarnaast helpt het eenzaamheid bij ouderen of alleenwonenden te verminderen. Daarmee kent hospitaverhuur naast een woningmarktdoel ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde.

IVBN onderschrijft deze doelstellingen, maar signaleert dat de voorgestelde wijzigingen mogelijk ongewenste effecten hebben op de bredere huursector. Heldere kaders en uitvoerbare regels zijn cruciaal om de potentie van hospitaverhuur te benutten zonder dat dit leidt tot inconsistentie, rechtsonzekerheid of een ongelijk speelveld.

Gevraagde verbeteringen

IVBN verzoekt het ministerie:

1. Vereis expliciete (schriftelijke) toestemming van verhuurders en naleving van het WWSO bij hospitaverhuur in huurwoningen.
2. Garandeer rechtszekerheid en uniforme toepassing van regels door gemeenten.
3. Bevestig expliciet dat hospitacontracten automatisch eindigen bij beëindiging van het hoofdhuurcontract.

Argumenten

Ad 1. Vereis expliciete (schriftelijke) toestemming van verhuurders en naleving van het WWSO bij hospitaverhuur in huurwoningen¹

De situatie waarin een hospitaverhuurder kamers gaat verhuren vanuit een huurwoning komt in de

¹ Institutionele investeerders zijn (veelal) financiële instellingen die (onder toezicht staan van AFM en DNB. Zij dienen te voldoen aan de vereisten die de WWFT (Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme) oplegt, en die omvatten o.a. het identificeren en verifiëren van de identiteit van de huurders en medehuurlers van onze woningen, en het vastleggen van het identiteitsbewijs (kopie) en verificatie van de identiteit in een cliëntdossier. Het is voor institutionele beleggers van belang dat wij altijd op de hoogte zijn wie die onderhuurder is en dienen over een kopie van het identiteitsbewijs van de bewuste persoon te beschikken.

memorie van toelichting nauwelijks aan bod. Hoewel het WWSO de prijsstelling van onzelfstandige kamers regelt, bestaat het risico dat huurders financieel voordeel behalen uit woningen die met maatschappelijk kapitaal (tegen zeer lage rendementen) zijn gefinancierd. Dit is onwenselijk.

Dit risico ontstaat bij hospitaverhuur zonder verhuurder toestemming, bij hogere kamerhuren dan het WWSO toestaat, of indien huurder (tevens hospitaverhuurder) huurtoeslag én huurpenningen incasseert.

Institutionele beleggers hanteren een onderhuurverbod juist om te voorkomen dat huurders winst maken op woningen die bedoeld zijn om betaalbaar wonen mogelijk te maken.

Indien hospitaverhuur vanuit huurwoningen van onze leden wordt toegestaan, is het van belang dat dit uitsluitend gebeurt na expliciete (schriftelijke) toestemming van de verhuurder en binnen de grenzen van het WWSO.

Gemeenten dienen dit in samenhang met de Wet goed verhuurderschap effectief en uniform te handhaven. Alleen zo kan worden voorkomen dat huurders financieel voordeel behalen en dat de mutatiegraad en doorstroom afnemen (ten faveure van huurders die afhankelijk zijn van deze middenhuurwoningen).

Ad 2. Rechtszekerheid en uniforme toepassing door gemeenten

Uit de beleidsstukken blijkt dat gemeenten uitvoeringsproblemen kunnen ondervinden, zoals bij het toetsen van huurprijzen aan het WWSO. Voor de huursector is het van groot belang dat regels uniform worden toegepast en dat effectief toezicht plaatsvindt. Verschillen in lokale uitvoering vergroten het risico op misbruik, verhoogt de drempel voor verhuurders om toestemming te verlenen en vergroot de rechtsonzekerheid.

Ad 3. Automatisch einde hospitacontract bij beëindiging hoofdhuur

Een belangrijk aandachtspunt voor institutionele beleggers is dat hospitacontracten gekoppeld zijn aan het hoofdhuurcontract en bij beëindiging daarvan automatisch eindigen. Dit waarborgt dat hospitahuurovereenkomsten niet leiden tot reguliere huurbescherming of tot belemmeringen in de mutatiegraad van huurwoningen.

IVBN verzoekt expliciete bevestiging in de memorie van toelichting dat hospitacontracten automatisch eindigen bij beëindiging van het hoofdhuurcontract, om juridische onzekerheid en inconsistente toepassing te voorkomen.

Conclusie

IVBN onderschrijft het belang van hospitaverhuur als aanvullende woonvorm om de woningvoorraad beter te benutten. Wij benadrukken echter dat de invoering zorgvuldig moet plaatsvinden, met oog voor rechtszekerheid, gelijke behandeling en uitvoerbaarheid. Alleen dan kan hospitaverhuur daadwerkelijk bijdragen aan een stabiele en evenwichtige huursector.

IVBN biedt graag haar kennis en praktijkervaring aan om samen met het ministerie dit wetsvoorstel verder uit te werken, zodat hospitaverhuur daadwerkelijk bijdraagt aan betaalbare woonruimte én maatschappelijk draagvlak.