

VNG-reactie op internetconsultatie Wetsvoorstel hospitaverhuur

Hierbij ontvangt u de reactie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op het consultatievoorstel [Wetsvoorstel hospitaverhuur](#) van 2 juli 2025.

Wij zijn positief over uw inzet om bestaand vastgoed beter te benutten en in beginsel zijn we positief over uw voorstel. Ons algemene standpunt is dat vaste huurcontracten de regel moeten zijn en tijdelijke overeenkomsten de uitzondering. Maar we kunnen ons voorstellen dat er een uitzondering gemaakt wordt voor hospitaverhuur. Een aantal onderdelen van het voorstel roept bij ons nog vragen op, daar gaan we hieronder op in.

Wetsvoorstel

- A en D – de proeftijd van 9 maanden vinden we aan de lange kant. Hoe langer de proeftijd, hoe groter het risico voor de huurder. Bij harmonisatie van proeftijden tussen contractvormen kan ook voor een andere termijn worden gekozen. Waarom kiest u niet voor een kortere termijn, bijvoorbeeld 6 maanden?;
- D – Bij het voorstel in artikel 271 c lid 4 om zelfstandige woningen op hetzelfde kavel onder hospitaverhuur te laten vallen zien we als risico, dat eigenaren zullen proberen om via deze route de huurbescherming te omzeilen. Daarbij is het maar de vraag of het beeld dat mensen hierbij hebben (een leuk tuinhuisje met student erin) klopt met de uitwassen die er ook bij horen (een of meer kleine woonruimten in de tuin van een woning in de binnenstad). Verhuur van zelfstandige woonruimte is iets wezenlijk anders dan waar de hospitaregeling voor bedoeld is. Er komt ook een heel andere doelgroep op af. Wij stellen voor om af te zien van dit voorstel;

Memorie van toelichting

- 2.3 – Vanuit bestaanszekerheid vinden we de invoering van een opzegtermijn van 1 maand (in de eerste maand) onwenselijk, naast de bestaande proeftijd van 9 maanden;
- 4.4 – Hebben kredietverstrekkers (net als NHG) toegezegd hun voorwaarden te gaan aanpassen, als deze wijzigingen worden doorgevoerd? Naast het aanpassen van voorwaarden voor nieuwe hypotheek is meer flexibiliteit wenselijk bij bestaande hypotheek, waarin onderverhuur vaak expliciet verboden wordt;
- 4.6 - Op pagina 23/24 komen er wat cijfers langs en lijkt het een beetje mis te gaan. Zo wordt in de laatste alinea van pagina 23 gesteld “De potentie wordt geschat op 100.000 extra hospitawoonruimten en dus extra huurders.” Terwijl net daarvoor in de tekst wordt gesteld dat er een potentieel van 87.000 extra hospitahuurders is. Tevens wordt in die alinea, dus onder het kopje ‘administratieve lasten hospitahuurders’, o.a. berekend wat de toename in de administratieve lasten voor hospitaverhuurders zou zijn. Op pagina 24 wordt vervolgens het omgekeerde gedaan, onder het kopje ‘administratieve lasten verhuurders’ wordt o.a. berekend wat de toename in administratieve lasten voor hospitahuurders zou zijn;
- 5 – Gelet op de mogelijkheden die we hier met elkaar in zien, stellen wij een uitvoeringstoets voor om de mogelijkheden en gevolgen voor gemeenten beter in beeld te brengen. Dit zal zeker het draagvlak voor en de uitvoerbaarheid van deze wet vergroten.