

Reactie NVM op consultatie wetsvoorstel hospitaverhuur

NVM ondersteunt het aantrekkelijker maken van hospitaverhuur van harte. Door het wegnemen van belemmeringen worden woningeigenaren gestimuleerd een kamer te verhuren. Hierdoor benutten we de bestaande voorraad beter en creëren we extra mogelijkheden voor studenten, internationals en mensen na een scheiding om aan tijdelijke, betaalbare woonruimte te komen.

Hieronder gaan we specifiek in op de bij de consultatie behorende vragen:

- 1. Wat is uw reactie op de opzeggrond bij (executie)verkoop van de woning door de eigenaar-bewoner en het overlijden van de hospita?**
Deze is positief omdat dit het aantrekkelijker maakt voor eigenaren om voor hospitaverhuur te kiezen – en daarmee de bestaande voorraad beter te benutten – dan als dit niet zo zou zijn.
- 2. Wat is uw reactie op het oprekken van netgenoemde opzeggronden op specifiek zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel én adres van eigenaar-bewoner (en daar dus ook woont) en is dat voldoende dekkend?**
Positief, omdat indien deze situatie zich voordoet het huurcontract kan worden opgezegd. Bij geen opzegmogelijkheid gaan veel eigenaren de hospitahuurconstructie niet aan. Wel verdient het de voorkeur om uitleg te geven aan de definitie 'hetzelfde kadastrale perceel en adres van de eigenaar-bewoner'. Soms zijn er namelijk meerdere adressen op een kadastraal perceel van toepassing. Dan woont de eigenaar op 'Straat 34a' en de huurder op adres 'Straat 34b' op hetzelfde kadastrale perceel. Wordt dit dan gezien als 'hetzelfde adres'?
- 3. Kredietverstrekkers: in hoeverre is deze opzeggingsgrond werkbaar, zodat hospitaverhuur bij uw klanten in de toekomst veel vaker/standaard door u wordt toegestaan?**
Het is niet aan NVM om hierover te oordelen.
- 4. Wat is uw reactie op het introduceren van een tijdelijke huurovereenkomst bij hospitaverhuur met een maximale duur van 5 jaar met een proeftijd van 9 maanden naast een hospitahuurcontract van onbepaalde tijd?**
Uitstekend dat er een keuze is. Bij onbepaalde tijd zit men immers vast aan opzeggingsgronden. Durft een verhuurder niet voor onbepaald tijd te verhuren, dan is de andere optie bepaalde tijd van 5 jaar of korter een goed alternatief. Verhuurder kan dan bij het op tijd aanzeggen aan het einde van het huurcontract, de woning leeg ter beschikking krijgen. Daarnaast kan verhuurder bij de bepaalde tijd van 5 jaar of korter tussentijds opzeggen als er sprake is van de opzeggrond (executie)verkoop van de woning door de eigenaar-bewoner en het overlijden van de hospita.
- 5. Wat is uw reactie op het verkorten van de opzegtermijn van minimaal drie maanden naar één maand in de aanvang van het hospitahuurcontract?**
Dit is een vrij korte opzegtermijn, hetgeen voor huurder nadelig is, maar voor verhuurder positief. In het kader van het stimuleren van hospitaverhuur, is deze korte opzegtermijn van één maand gedurende de eerste maand van het contract positief.