vereniging van
woningcorporaties

Reactie op consultatie wetsvoorstel hospitaverhuur

Augustus 2025

Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel aanpassing van de regeling van hospitaverhuur en enkele andere wijzigingen.

Het wegnemen van belemmeringen van hospitaverhuur kan bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod. Aedes is daarom voorstander van het stimuleren van maatregelen om zo de bestaande voorraad beter te benutten.

Hieronder onze reactie op de gestelde vragen en punten van aandacht:

1. Opzeggrond bij (executie)verkoop en overlijden van de hospita

Aedes begrijpt de wens om hospitaverhuur aantrekkelijker te maken voor huiseigenaren/hoofdbewoners, aangezien daar de meeste potentie ligt. Los van het financiële belang van banken of erfgenamen geldt dat anders dan bij reguliere verhuur van woonruimte er sprake is van een bijzondere en persoonlijke relatie tussen hospitaverhuurder en huurder. Zij delen elkaars privé-omgeving. Het lijkt ons voor zo'n bijzondere persoonlijke relatie geen optie om personen aan elkaar op te dringen. Dat geldt voor de huurder maar ook zeker voor de verhuurder. Wanneer de hospitaverhuurder overlijdt of al dan niet gedwongen moet verhuizen kan je niet verwachten dat een nieuwe eigenaar of hoofdbewoner verplicht wordt haar privé met een ander te delen en geen keuze te hebben met wie.

Voor de hospitaverhuurder/eigenaar wordt bij overlijden nu geregeld dat de erfgenamen de hospitaovereenkomst kunnen opzeggen met uitsluiting van de bescherming van artikel 7:272. Maar dat geldt niet voor de hospitaverhuurder die zelf huurder is. Bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst door overlijden van de huurder/hospitaverhuurder, opzegging of ontbinding komt de huurovereenkomst tussen de hospitaverhuurder en huurder niet vanzelf te eindigen. Die zal afzonderlijk moeten worden opgezegd. Wanneer artikel 7:272 van toepassing blijft in een dergelijke situatie komt de hospitaverhuurder/huurder (en zijn erfgenamen) knel te zitten omdat deze jegens de eigenaar/hoofdverhuurder verplicht is de woning leeg op te leveren maar ten opzichte van zijn of haar huurder woongenot moet blijven verschaffen. De hospitaverhuurder zal eerst van een gerechtelijke procedure voeren ogv artikel 7:274 lid 1 onder f. Dat leidt tot onnodige kosten, tijdverlies en onzekerheid voor zowel de eigenaar/hoofdverhuurder, de hospitaverhuurder en de huurder.

Aedes verzoekt te overwegen de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst tussen eigenaar/hoofdverhuurder en de hospitaverhuurder toe te voegen aan het eerste lid van artikel 7:271c.

2. Oprekken van opzeggronden naar zelfstandige woningen op hetzelfde perceel

Het bovenstaande geldt ook hier. De nieuwe hoofdbewoner/eigenaar kan niet geconfronteerd worden met de verplichting om in bij de woning horende onderdelen te delen met iemand die hij niet kent en niet zelf heeft verkozen. Daarbij is het niet relevant of het gaat om onzelfstandige of zelfstandige woonruimte in bijvoorbeeld de privé-tuin van de hoofdbewoner.

3. Kredietverstrekkers

Het bovenstaande geldt ook hier.

4. Tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 5 jaar met proeftijd van 9 maanden

Aedes deelt de opvatting dat bij hospitaverhuur na de 9 maanden proeftijd een contract voor onbepaalde tijd een onnodige belemmeringen is om hospitaverhuur te stimuleren. We steunen daarom het idee om na een proeftijd van 9 maanden een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 5 jaar mogelijk te maken.

De proeftijd is uniek voor hospitaverhuur: het is bedoeld om de persoonlijke relatie die nodig is te laten groeien en te kunnen beëindigen als blijkt dat het toch geen match is. Deze proeftijd gaat nu echter ook gelden voor twee andere type contracten: tijdelijke huurcontracten met specifieke groepen van maximaal twee jaar en tijdelijke huurcontracten met een minimumduur.

Naast het huurcontract van onbepaalde tijd en het nu voorgestelde huurcontract van maximaal 5 jaar zijn er straks vier type contracten waarmee hospitaverhuur mogelijk is. Het stimuleren van hospitaverhuur valt of staat echter met duidelijkheid en dit lijkt daar niet aan bij te dragen. Het is niet verstandig deze twee type contracten wetstechnisch te koppelen aan regeling die alleen voor hospitaverhuur bedoeld is. Wanneer een hospita een huurder uit een specifiek doelgroep (zoals studenten buiten eigen gemeente) wil huisvesten dan kan zij kiezen voor een huurcontract van max. 5 jaar met een proeftijd van 9 maanden. Dit huurcontract is bijvoorbeeld ook af te spreken voor 2 jaar. Dat maakt het toepassen van de proeftijd voor tijdelijke contracten met specifieke groepen van maximaal twee jaar overbodig. Duidelijker is als het wetsvoorstel volstaat met creëren van een aparte mogelijkheid voor hospitaverhuur met eigen voorwaarden voor alle hospitaverhuringen. Los en naast de reeds bestaande mogelijkheid om tijdelijk te verhuren aan specifieke groepen personen. Zie ook de wetstechnische opmerkingen onder aan deze bijdrage.

5. Verkorten van de opzegtermijn naar één maand in de aanvangsfase

Met de Woonbond zijn wij van mening dat een opzegtermijn van slechts één maand in de eerste maand van het contract (dus nog in de proeftijd) onvoldoende bescherming biedt voor huurders. Zeker in de huidige woningmarkt is het vrijwel onmogelijk om binnen een maand vervangende woonruimte te vinden. De gevolgen van het niet matchen van hospitaverhuurder en huurder zou niet alleen ten nadele van de huurder moeten komen. Het behouden van de huidige termijn van drie maanden voorkomt dat de huurder met een acuut en zo snel niet op te lossen huisvestingsprobleem wordt opgezadeld.

6 Opzeggingsgrond verkoop 'proefsamenwonen'

Aedes begrijpt de overwegingen om het nieuwe artikel 7:274h te vereenvoudigen. De regeling is alleen van toepassing op private personen die slechts 1 huis verhuren en niet op woningcorporaties.

7. Inkomensafhankelijke huurverhoging

Wij zijn voorstander van de uitzondering van hospitaverhuurders op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit neemt een financiële drempel weg voor huurders om een hospitahuurder in huis te nemen.

Aandachtspunten

Met dit wetsvoorstel wordt een goede stap gezet om hospitaverhuur verder te stimuleren. Daarbij zien we nog wel aandachtspunten uit de praktijk van corporaties. Zo zijn er zorgen over het moeilijker worden van aanpak van illegale onderverhuur. Voor onderstaande punten pleiten we daarom voor dat dit wordt meegenomen in de informatieverstrekking over hospitaverhuur. Ook kan het Rijk samen met gemeenten en corporaties geleerde lessen uit hospitaverhuur verder verspreiden om situaties zoals in de volgende twee punten te voorkomen.

- Het is nodig dat erkend wordt dat sommige huurders in een corporatiewoning (dus de potentiële hospita) zelf in een kwetsbare positie zitten. Hierdoor is het in geval van misbruik door de hospitahuurder lastig voor de hospita om op te treden. Denk bijvoorbeeld aan een hospitahuurder die de kamer weer doorverhuurd naar iemand anders of als de hospitahuurder niet wil vertrekken nadat de hospita de huur opzegt in de proeftijd.
- Ook moeten we er scherp op zijn dat woonfraude niet verder gestimuleerd wordt door dit wetsvoorstel, waarbij een hospita zonder toestemming een of meerdere kamers verhuurt. Of onder het mom van hospitaverhuur de gehele woning onderverhuurt. De opsporing en aanpak van woonfraude moet niet moeilijker gemaakt worden dan het al is.
- Als de hospita zelf een contract heeft voor bepaalde tijd, mag hij/zij dan een hospitahuurder in huis nemen na toestemming van de woningcorporatie of is dit per definitie niet toegestaan?

Tot slot hebben wij de navolgende punten van aandacht en vragen/opmerkingen van wetstechnische aard:

- *Het samenvoegen van de tijdelijke overeenkomst als bedoeld in het huidige artikel 7:271 lid 2 BW en de nieuwe tijdelijke overeenkomst voor hospitaverhuur in een nieuw artikel 7:271a is verwarrend.*
  Immers, de nieuwe stimulerende regelingen van artikel 7:271a lid 5, artikel 7:271b en 7:271c zijn alleen van toepassing als er sprake is van verhuur van woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft (definitie va hospitaverhuur). Door de samenvoeging van twee verschillende soorten tijdelijke overeenkomsten in het eerste lid van artikel 7:271a in combinatie met de verwijzing naar beide soorten tijdelijke huurovereenkomsten in het vijfde lid lijkt de tussentijdse opzeggingsmogelijkheid ook van toepassing te zijn op tijdelijke huurovereenkomsten ex artikel 7:271 lid 2 (oud) niet zijnde hospitaverhuur. Dat kan wat Aedes betreft niet de bedoeling zijn. Artikel 7:271a lid 5 BW past daarom naar onze mening beter als onderdeel van artikel 7:271b.
- *Het verwijzen naar artikel 7:271a lid1 onder a in de artikelen 7:271a lid 5 en in artikel 7:271b lid 1 is niet nodig. Een koe is een beest maar niet ieder beest is een koe.*
  Een overeenkomst als bedoeld in onderdeel a van het eerste lid waarbij sprake is van hospitaverhuur valt immers vanzelf ook onder de definitie van onderdeel b van dat lid. De verwijzingen in de artikelen artikel 7:271a lid 5, artikel 7:271b en 7:271c naar onderdeel a van het eerste lid van artikel 7:271a zijn dan ook onjuist als het niet gaat om hospitaverhuur. Dit kan voorkomen worden door artikel 7:271 BW tweede en negende lid in stand te laten en in artikel 7:271a op te nemen dat het bepaalde in artikel 7:271 lid 2 tweede volzin en verder en artikel 7:271 negende lid van overeenkomstig toepassing zijn op voor bepaalde tijd aangegane huur voor de duur van vijf jaar of korter ingeval de woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uit maakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft.

- *Ten onrechte wordt aan artikel 7:271c lid 1 onder c gesteld dat 'afgeweken' wordt van artikel 7: 229 lid 1.*
  Artikel 7:229 lid 1 bepaalt: 'De dood van de huurder of de verhuurder doet de huur niet eindigen.' Dat geldt ook bij hospitaverhuur. De huur komt immers niet te eindigen door de dood van de verhuurder maar door opzegging door de erfgenamen van de verhuurder, zoals verder bepaald in artikel 7:271 c lid 1 onder c. Dat volgt uit het derde lid van artikel 7:271c. Omdat artikel 7:271a tweede lid alleen van toepassing is op overeenkomsten voor bepaalde tijd en niet op hospitaverhuur voor onbepaalde tijd kan ter verduidelijking aan het derde lid van artikel 7:271c toegevoegd worden; 'Op de opzegging bedoeld in het eerste lid is artikel 7:228 lid 1 onverkort van toepassing.'.

Voor meer informatie:

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken — Tel. 06-82013078 / b.dejonge@aedes.nl
Job Borggreve; belangenbehartiger beschikbaarheid — Tel. 06-51393579/ j.borggreve@aedes.nl
Pieter van Hulten; belangenbehartiger sociaal domein — Tel: 06- 53403524/ p.vanhulten@aedes.nl