



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2024-0000352048

Datum

10 juni 2024

Opgesteld door

[REDACTED]

Samengewerkt met

CZW

Bijlage(n)

0

Aan Minister VRO
Van Directie Wonen

nota

Nota voortgangsbrief hospitaverhuur

Aanleiding

In het kader van het beter benutten van de bestaande voorraad heeft u aangegeven een wetswijziging te willen onderzoeken om hospitaverhuur te stimuleren. De afgelopen maanden zijn er gesprekken gevoerd met verschillende stakeholders, om te inventariseren wat er nodig en haalbaar is om hospitaverhuur te stimuleren.

Geadviseerd besluit

Het advies is om de (identieke) brieven (aan Eerste en Tweede Kamer) te ondertekenen. In de brief kondigt u aan dat een wetsvoorstel wordt voorbereid waarin drie zaken tav hospitaverhuur worden meegenomen:

1. Mogelijkheid beëindigen huurcontract bij verkoop in verband met het verbreken van de specifieke huurrelatie tussen hospitaverhuurder en hospita (onder)huurder;
2. Onderzoeken huurcontract voor bepaalde tijd;
3. Onderzoeken aanpassing inkomensafhankelijke huurverhoging.

Daarnaast wordt in de brief ingegaan op de gewijzigde definitie zelfstandig/onzelfstandig in het kader van het WWS en de uitzondering voor hospitaverhuur die in het Besluit betaalbare huur wordt opgenomen.

Tenslotte wordt in de brief aangegeven dat een toezegging in het kader van de Wet vaste huurcontracten (tav het schrappen van de voorwaarde 'geslaagd samenwonen' bij huwelijk of geregistreerd partnerschap bij verkoop) wordt meegenomen in de wetswijziging hospita.

N.a.v. de staf van 10 juni jl. hebben wij nog wat veranderingen in de brief aangebracht. De minister van Rechtsbescherming is reeds akkoord. De brief en de nota wordt op deze wijze formeel aan u voorgelegd.

Kern

- De afgelopen periode hebben we gesproken met hospitabemiddelaars, banken, verzekeraars, hypotheekadviseurs, de Woonbond en Aedes over belemmeringen in hospitaverhuur en mogelijke oplossingen.

- Er is toegezegd aan beide Kamers om uiterlijk in juni 2024 te komen met een inventarisatie van de knelpunten, de oplossingsrichtingen en de contouren van de wetswijziging die hier voor nodig is.

Onze referentie
2024-0000352048

Datum
10 juni 2024

Toelichting

Hierbij lichten we de verschillende onderdelen van de brief toe.

A. Mogelijkheid tot beëindigen huurcontract hospitaoverhuur bij verkoop en overdracht van de woning

- Uit de gesprekken vorig jaar met hypotheekverstrekkers wisten we al dat de meeste hypotheekverstrekkers terughoudend zijn met het toestaan van hospitaoverhuur vanwege de risico's van een lagere verkoopprijs voor de hypotheekverstrekker en de klant. We hebben met hen gesproken welke wijziging nodig zou zijn om hun beleid aan te passen. Hieruit kwam naar voren dat een wetswijziging waarbij we een mogelijkheid tot het **beëindigen van het huurcontract bij overdracht** van de woning in veel gevallen zal leiden tot een wijziging van het beleid van hypotheekverstrekkers. Daarbij is het voor hen van belang dat het om zowel verkoop als overdracht gaat (zoals bij overlijden).
- Voor hypotheekverstrekkers die **financiering op de kapitaalmarkt** aantrekken geldt dat zij rekening moeten houden met de wensen van hun financiers, waarbij bijvoorbeeld afgesproken kan zijn dat het onderpand niet verhuurd mag worden. Voor het aanpassen van die afspraken zijn hypotheekverstrekkers ook afhankelijk van hun financiers, dus daar konden zij nog niet zo veel over zeggen.
- Het introduceren van deze mogelijkheid tot beëindigen van het hospitaoverhuurcontract **sluit aan bij de huidige mogelijkheden in de huursector**: in het geval van onderverhuur aan een hospitaoverhuurder, eindigt het contract als de hoofdhuurder (de hospitaoverhuurder) de woning verlaat.
- In **eerdere Kamerbrieven** hebben we al in voorzichtige bewoordingen opgenomen dat we de mogelijkheid tot het beëindigen van een hospitaoverhuurcontract bij verkoop onderzoeken. Bijgevoegd in de brief hebben we ten aanzien van dit punt de probleemanalyse opgenomen zoals die ook werd bevestigd in de gesprekken dit jaar.
- Met **NHG** hebben we ook gesproken om te kijken of zij – vooruitlopend op een wetswijziging – nu al hun beleid zouden willen aanpassen en hospitaoverhuur willen toestaan. Zij achten echter het risico voor de woningeigenaren te groot bij verkoop en zien daarom geen ruimte om hun beleid op dit punt nu aan te passen. Zodra de mogelijkheid tot beëindigen van het contract bij overdracht is geïntroduceerd zullen zij hun beleid aanpassen.

B. Het onderzoeken van een huurcontract voor bepaalde duur

- Nav vragen vanuit de Eerste Kamer over het *Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst* heeft u aangegeven dat gekeken wordt naar contracten voor onbepaalde duur bij hospitaoverhuur.
- Vanuit bemiddelaarsorganisaties ontstaat het beeld dat er zelden gewerkt wordt met vaste huurcontracten waarbij de proefperiode is verlopen. Meestal wordt gekozen om **binnen de 9 maanden proeftijd op te zeggen** of wordt gekozen voor een huurcontract voor de duur van 2 jaar.

- Hospitaverhuurders zijn **terughoudend om voor onbepaalde tijd** een hospita huurder in huis te nemen. Een contract voor onbepaalde tijd biedt geen flexibiliteit, indien de situatie van de hospita huurder verandert, denk bijv. aan een gezinsuitbreiding of overlijden. Er is in het BW wel de mogelijkheid om via een rechter de belangen van huurder en verhuurder te laten wegen, maar dit vergt een gang naar de rechter en is daarmee een drempel.
- Hospitaverhuur dringt in op de persoonlijke levenssfeer van de verhuurder, waardoor verhuurders terughoudend zijn een huurcontract voor onbepaalde tijd aan te bieden.
- In de Kamerbrief hebben we nu opgenomen dat nader onderzocht wordt op welke wijze de contracten voor bepaalde en onbepaalde tijd beter kunnen worden toegesneden op de wensen in de huidige praktijk en als stimulans voor hospita verhuur, bijvoorbeeld door een verruiming van de mogelijkheid om bij hospita verhuur huurcontracten van twee jaar of vijf jaar aan te gaan.
- We willen een onderzoek gaan doen **onder (potentiële) hospita huurders**. Dit kan ook bijdragen aan een verdere onderbouwing van het wetsvoorstel. We verwachten dat dit onderzoek in augustus wordt afgerond. In de brief geven we aan dat we dit onderzoek laten doen en dat we het in de loop van de zomer publiceren op rijksoverheid.nl.

Onze referentie
2024-0000352048

Datum
10 juni 2024

C. Het wijzigen van de inkomensafhankelijke huurverhoging

- De afgelopen periode hebben we op een rij gezet wat de effecten van hospita verhuur zijn op diverse regelingen, zoals de toeslagen. Zo veranderen je toeslagen niet als je een hospita huurder in huis neemt. Dat is een positieve stimulans voor hospita verhuur.
- **Bij een aantal regelingen is er wel een effect van hospita verhuur**, namelijk bij een aantal uitkeringen en bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment.
- Bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) geldt dat het inkomen van alle bewoners, en dus ook van de hospita huurder, meetelt. Het is mogelijk dat daardoor het gezamenlijk inkomen boven de grens uitkomt en de hospita verhuurder een hogere huurverhoging krijgt. Dit geeft een **negatieve prikkel om tot hospita verhuur over te gaan** en bovendien is hospita verhuur vaak voor een kortere periode, terwijl de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging dit niet is. We stellen daarom voor om te onderzoeken of de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging aangepast kan worden om dit te voorkomen. We willen de komende tijd kijken hoe we deze uitzondering het beste vorm kunnen geven en of dit wenselijk is.
- De twee regelingen in de **sociale zekerheid** die invloed hebben op hospita verhuur zijn vangnetregelingen en worden in het overzicht van de belangrijkste knelpunten kort genoemd. Deze regelingen zien op de bijstand en de aanvullende inkomensvoorziening ouderen (IAO) uit de Participatiewet. De persoonlijke omstandigheden wijzigen en kunnen gevolgen hebben op het recht op bijstand, of voor de hoogte van de uitkering. Er wordt namelijk gekeken naar alle inkomsten van een ontvanger van deze uitkeringen, waaronder dus eventuele huurinkomsten. Er zijn momenteel geen concrete voorstellen opgenomen in de brief om een uitzondering mogelijk te maken. Er

kunnen nog gesprekken met SZW worden gevoerd over de precieze impact (doelgroep) en mogelijkheden.

Onze referentie
2024-0000352048

Datum
10 juni 2024

D. Uitzondering op definitie zelfstandig/onzelfstandig WWS voor hospitaverhuur

- Via het Besluit betaalbare huur wordt de zelfstandige/onzelfstandige woning verduidelijkt en aangescherpt.
- Deze definitie riep de vraag op wat het effect is op hospitaverhuur. Om te voorkomen dat er een negatieve prikkel ontstaat voor hospitaverhuur wordt er nu een uitzondering in de definitie voor zelfstandige woning opgenomen tav hospitaverhuur in het Besluit betaalbare huur. Om tegelijkertijd oneigenlijk gebruik te voorkomen, zijn er een drietal voorwaarden aan toegevoegd, voordat er sprake is van hospitaverhuur. Zo moet de hospitaverhuurder al 2 jaar zelfstandig in de woning wonen, mag de hospitaverhuurder aan maximaal 1 huishouden verhuren en is er geen huurrelatie tussen de hoofdverhuurder (eigenaar van de woning) en de hospitafluurder.
- Deze uitzondering is nu ook alvast in deze Kamerbrief toegelicht, zodat de Kamerbrief een volledig beeld geeft.

Schrappen huwelijk of geregistreerd partnerschap bij verkoop

Als onderdeel van de Wet vaste huurcontracten is het mogelijk gemaakt dat een verhuurder van een zelfstandige woning eenmalig een huurcontract kan beëindigen, om de woning te verkopen. Een van de voorwaarden voor verkoop is dat niet eerder dan drie maanden voor het einde van de bedoelde termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan. U heeft toegezegd naar andere samenlevingsvormen als uitzonderingsgrond op de hoofdregel te kijken. Naar aanleiding van deze toezegging wordt u geadviseerd om de voorwaarde dat 'het samenwonen is geslaagd' in zijn geheel te schrappen omdat het een verregaande inmenging van de overheid is in de persoonlijke levenssfeer.

Toelichting:

- De Wet vaste huurcontracten is door de Tweede Kamer geamendeerd, hiermee is het mogelijk gemaakt dat een verhuurder een huurcontract kan beëindigen, om de woning te verkopen. Deze mogelijkheid is aan verschillende voorwaarden verbonden:
 1. De verhuurder handelt niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
 2. Verhuurt niet meer dan één woning;
 3. Heeft de woning zelf ten minste twee jaar als eigenaar bewoond;
 4. In de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn – van maximaal 2 jaar - kan opzeggen ten behoeve van verkoop.
 5. De verhuurder heeft niet eerder gebruikt gemaakt van de route;
 6. De verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van de bedoelde termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan.
- Bij de behandeling van de wet in de Eerste Kamer heeft u naar aanleiding van een vraag van het lid Talsma (ChristenUnie), toegezegd te kijken naar andere samenlevingsvormen – dan genoemd bij punt 6 - als uitzonderingsgrond op de hoofdregel in het wetsvoorstel. Voorts heeft u toegezegd dat indien daartoe aanleiding is, u een wijzigingsvoorstel mee zal nemen in de Wet betaalbare huur of in een ander aanpalend wetsvoorstel.

- Tijdens de Staf – Betaalbaarheid van 4 december 2023 zijn verschillende opties aan u voorgelegd. U heeft toen uw voorkeur uitgesproken de voorwaarden waarmee moet worden aangetoond dat 'het samenwonen geslaagd is' in zijn geheel te schrappen (bovengenoemd punt 6 staat in BW 7:274, lid 7 onder b). Met als argumentatie dat het verregaande inmenging van de overheid in de persoonlijke levenssfeer is, zonder dat hiermee een in de praktijk werkbare route wordt gecreëerd en daarmee het maatschappelijk doel wordt bereikt. De andere voorwaarden blijven dan bestaan.
- U wordt geadviseerd om deze wijziging mee te nemen bij de voorgestelde wijzigingen m.b.t de hospitaverhuur. Van de verschillende wetstrajecten heeft dit wetstraject zowel qua inhoud als proces, de meest logische aansluiting.

Onze referentie
2024-0000352048

Datum
10 juni 2024

Politieke context

In de Eerste Kamer was er in het kader van de wet vaste huurcontracten aandacht voor hospitaverhuur, waarbij ook (via een motie) verzocht is te bezien wat de mogelijkheden zijn om hospitaverhuur te verruimen.

Financiële/juridische overwegingen

Geen financiële effecten voorzien. De wetswijziging vergt een aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en dient daarom in samenspraak met de minister voor Rechtsbescherming te gebeuren.

Krachtenveld

Er is afgelopen periode met meerdere veldpartijen gesproken over de mogelijkheden en belemmeringen van hospitaverhuur.

Strategie

Nvt.

Uitvoering

Dit wordt nader meegenomen bij de uitwerking van het wetsvoorstel.

Informatie die niet openbaar mag worden gemaakt

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd vanwege de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.