Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000481799

Datum

5 november 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Directie Wonen

Bijlage(n)
3

Aan Minister van VRO
Van CZW

nota

Nota nav Verslag TK Wetsvoorstel hospitaverhuur en nota van wijziging

Aanleiding

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Tweede Kamer heeft op 23 september 2026 een verslag uitgebracht over het wetsvoorstel hospitaverhuur. Met de nota naar aanleiding van het verslag reageert u op de door de verschillende Kamerfracties gestelde vragen.
Daarnaast is aanleiding gezien om het wetsvoorstel op enkele punten te verbeteren, de bijgevoegde nota van wijziging strekt daartoe.

Geadviseerd besluit

Ondertekening van:
1. de aanbiedingsbrief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer;
2. de nota naar aanleiding van het verslag;
3. de toelichting op de nota van wijziging.

Kern

In het coalitieakkoord is aangekondigd dat belemmeringen voor hospitaverhuur worden weggenomen. Het wetsvoorstel is onderdeel van dit beleid.
Het wetsvoorstel hospitaverhuur behelst aanpassing van de regeling voor hospitaverhuur in het Burgerlijk Wetboek.

Over het wetsvoorstel zijn vragen gesteld door de fracties van D66, PRO, VVD, CDA, JA21, BBB, PVV, ChristenUnie en SGP. De toon van de vragen is in het algemeen positief te noemen.

De nota van wijziging behelst in hoofdzaak verbeteringen van het wetsvoorstel en op twee onderdelen een beperkte bijstelling naar aanleiding van vragen van Kamerleden. Hieronder wordt een en ander nader toegelicht.

Toelichting

I. Inhoud wetsvoorstel hospitaverhuur

Om de hospitaverhuur te stimuleren worden enkele aanpassingen in het Burgerlijk Wetboek (titel huurrecht) voorgesteld:
1. De proeftijdregeling voor hospitaverhuur wordt ook van toepassing verklaard op tijdelijke huurovereenkomsten;
2. Er wordt een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst van maximaal vijf jaar uitsluitend voor hospitaverhuur geïntroduceerd;
3. Er worden drie nieuwe opzeggingsgronden voorgesteld uitsluitend voor hospita's die eigenaar-bewoner zijn:
a. de hospita krijgt de mogelijkheid om de hospitahuur te beëindigen in geval van verkoop van de woning (verhuizing);
b. in geval van executieverkoop van de woning, krijgt de koper de mogelijkheid om de hospitahuur te beëindigen;
c. de erfgenamen van een overleden hospita krijgen de mogelijkheid om de huur te beëindigen na overlijden van de hospita.
Deze opzeggingsgronden worden ook van toepassing op zelfstandige woningen op hetzelfde adres en hetzelfde perceel als dat van de woning van de verhuurder.
4. In lijn daarmee voorziet het wetsvoorstel voor het geval de hospita zelf huurder is in:
a. een mogelijkheid voor de hospita om de hospitahuur beëindigen in geval van opzegging van de hoofdhuurovereenkomst (verhuizing);
b. het eindigen van de hospitahuurovereenkomst tegelijk met de hoofdhuurovereenkomst bij overlijden van de huurder/hospita.
5. Tot slot wordt voorzien in een bezwaarmogelijkheid voor de huurder/hospita die vanwege de hospitahuurder een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) krijgt.

Naast de wijzigingen met betrekking tot hospitaverhuur worden twee wijzigingen voorgesteld met betrekking tot de zogenoemde 'proef-samenwonen'-regeling. Deze regeling is geïntroduceerd door de Wet vaste huurcontracten en neergelegd in artikel 7:274 lid 1 onder h BW. Gebleken is dat de regeling te stringente voorwaarden kent, voorgesteld wordt een deel daarvan te schrappen. Ook wordt voorgesteld de daarmee samenhangende meldplicht (neergelegd in de Wet goed verhuurderschap) te schrappen.

II. Inhoud nota van wijziging

De nota van wijziging omvat een aantal wetstechnische verbeteringen van het wetsvoorstel en van enkele andere wetten, een verbetering van de voorgestelde regeling met betrekking tot de IAH en twee wijzigingen naar aanleiding van het verslag, een van de regeling van de bijzondere opzegginsgronden voor de hospita en een van de 'proefhokkersregeling'.

IAH
Het wetsvoorstel beoogt de hospita die zelf huurder is een extra mogelijkheid te geven om bezwaar te maken tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH). De reden daarvoor is dat de Belastingdienst geen onderscheid kan maken tussen het inkomen van de hospita en dat van de hospitahuurder. Daardoor loopt een huurder/hospita een grote(re) kans dat het

huishoudinkomen boven de inkomensgrens van de IAH uitkomt. Hierin is voorzien door de introductie van een bezwaarmogelijkheid op de grond dat het huishoudinkomen onder die grens blijft als het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld.
Gebleken is dat de in het wetsvoorstel daartoe opgenomen wijzigingen tekortschieten om dat doel te bereiken. In de nota van wijziging is voorzien in de benodigde extra wijzigingen van het BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Bijzondere opzeggingsgronden hospita
Het wetsvoorstel voorziet in een drietal bijzondere opzeggingsgronden in het geval van hospitaverhuur. Het betreft de mogelijkheden om op te zeggen vanwege voorgenomen verhuizing van de hospita, vanwege gedwongen verkoop als gevolg van hypotheekschulden en voor de erfgenamen van een overleden hospita. Ten aanzien van de mogelijkheid om op te zeggen wegens voorgenomen verhuizing van de hospita is door Kamerleden gevraagd of de schadevergoedingsregeling die al bestaat bij opzegging wegens 'dringend eigen gebruik' hierop van toepassing kan worden. In de nota van wijziging is voorzien in die mogelijkheid. Dit houdt in dat als de hospita opzegt wegens voorgenomen verhuizing maar uiteindelijk toch niet blijkt te zijn verhuisd, de voormalige hospitahuurder een schadevergoeding kan eisen bij de rechter wegens onterechte beëindiging van de hospitahuurovereenkomst.

Aanpassing 'proefhokkersregeling'
In het BW is op basis van het amendement Inge van Dijk (CDA) op de Wet vaste huurcontracten voorzien in een mogelijkheid voor personen die gaan samenwonen ('op proef') gedurende twee jaar hun voormalige woning te verhuren. Het idee van de indiener was dat de woning dan niet onnodig leegstaat maar de voormalige bewoner een periode heeft om te besluiten of hij of zij de woning daadwerkelijk wil verkopen. In het wetsvoorstel is voorzien in een vereenvoudiging van die regeling. Naar aanleiding van vragen van Kamerleden wordt voorgesteld om de beperking in de tijd tot maximaal twee jaar van deze mogelijkheid te handhaven. De voorwaarden zijn dan dat de huurovereenkomst niet langer dan twee jaar duurt en dat in de overeenkomst is vastgelegd dat de verhuurder de overeenkomst na de overeengekomen termijn kan opzeggen om de woning te kunnen verkopen.

Wetstechnische verbeteringen
In het wetsvoorstel zijn enkele wetstechnische fouten geslopen en per abuis is geen rekening gehouden met het Belastingplan 2026 dat op 1 januari 2026 in werking is getreden. Dat noopt tot enkele aanpassingen in het wetsvoorstel. Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele wetstechnische onvolkomenheden die het gevolg zijn van andere reeds vastgestelde/inwerking getreden wetswijzigingen weg te nemen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Aanbiedingsbriefje aan de Voorzitter van de Tweede Kamer	
2	Nota naar aanleiding van het Verslag	
3	Nota van wijziging	
4	Verslag van de Tweede Kamer	