

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

229

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «Dertigers stappen in hospitamarkt»* (ingezonden 11 september 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 13 oktober 2025)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Dertigers stappen in hospitamarkt»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de analyse dat hospitaverhuur zich snel ontwikkelt van een studenten-oplossing naar een bredere woonvorm voor alleenstaande ouders, ouderen en andere woningzoekenden?

Antwoord 2

Deze analyse deel ik. Dit nieuwsartikel geeft de ontwikkelingen weer die hospitabemiddelingsbureaus waarnemen en onderschrijven daarmee de beweging die ik graag zie.

Ik zet mij daarom in om hospitaverhuur verder te stimuleren om het woningtekort te verkleinen o.a. via de landelijke informatiecampagne «Word hospita! «Jouw huis van grote waarde»² en via de website «hospitawijzer.nl». Daarnaast werk ik aan een wetswijziging om belangrijke drempels weg te nemen, waaronder de introductie van een tijdelijk huurcontract speciaal voor hospitaverhuur van maximaal vijf jaar. Als ook de mogelijkheid om het huurcontract te beëindigen bij (executie) verkoop van de woning of overlijden van de eigenaar-bewoner.

¹ BN/Destem, Volkskrant, 3 september 2025

² <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/hospitawijzer>

Vraag 3

Erkent u dat juist in deze wooncrisis – waarin de bouw stagneert en bestaanszekerheid onder druk staat – het noodzakelijk is om alle mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad te benutten, en hospitaverhuur hierin een serieuze rol kan spelen?

Antwoord 3

Het beter benutten van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving (hierna: «beter benutten»), waaronder hospitaverhuur, is inderdaad van belang in het tegengaan van het woningtekort. Over mijn inzet op alle vormen van «beter benutten» informeer ik uw Kamer binnenkort met een voortgangsbrief.

Vraag 4

Hoeveel kamers kunnen volgens uw inschatting op korte termijn vrijkomen door de aangekondigde wetswijziging, en wat betekent dit concreet voor de druk op de woningmarkt?

Vraag 5

Klopt het dat deze wetswijziging al eerder naar de Kamer zou worden gestuurd, maar nu pas begin 2026 verwacht wordt?

Antwoord 5

Het klopt dat ik er naar streefde om eind van dit jaar het wetsvoorstel aan te bieden aan uw Kamer. Dit wetsvoorstel is recent in internetconsultatie geweest en momenteel ben ik bezig de reacties te verwerken. Hierna zal het voor advies aan de Raad van State worden aangeboden. Mijn inzet is om het wetsvoorstel in de eerste helft van 2026 voor te leggen aan uw Kamer ter behandeling.

Vraag 6

Wat zijn de oorzaken van dit uitstel, en welke gevolgen heeft dit voor woningzoekenden die nú in de knel zitten?

Antwoord 6

De oorzaak hiervan is dat er meer afstemming benodigd was met verschillende (keten)partners en andere ministeries dan op voorhand gedacht werd. Dat neemt niet weg dat hospitaverhuur, onder de huidige voorwaarden, nu ook al mogelijk is.

Vraag 7

Deelt u de mening dat goede huurbescherming onmisbaar is bij hospitaverhuur, juist omdat verhuurder en huurder zo dicht in elkaars persoonlijke leefomgeving verkeren?

Antwoord 7

Ik ben me er van bewust dat goede huurbescherming van groot belang is. Met het wetsvoorstel ben ik van mening een goede balans te hebben gevonden tussen huurbescherming voor huurders enerzijds en flexibiliteit voor verhuurders anderzijds.

Vraag 8

Hoe waarborgt u dat de voorgenomen wetswijziging niet alleen meer flexibiliteit creëert, maar ook voldoende bescherming biedt voor kwetsbare huurders?

Antwoord 8

De verwachting is dat er meer woonruimte beschikbaar zal komen door de voorgestelde wetswijzigingen. Dit is een voordeel voor potentiële huurders. De huurbescherming voor huurders wordt echter beperkter. Als gevolg van deze wetswijziging wordt het in de koopsector mogelijk om het (hospita)huurcontract (tussentijds) op te zeggen bij verkoop, executieverkoop of overlijden van de verhuurder. Daarnaast wordt specifiek voor hospitaverhuur een tijdelijk contract geïntroduceerd. Dit brengt voor huurders onzekerheid met zich mee en vraagt een zorgvuldige afweging gezien het feit dat het gaat om een basisvoorziening, een woning, en de verantwoordelijkheid van de

overheid om minimale (huur)bescherming te regelen. Deze inperkingen van het huurrecht zijn te rechtvaardigen door het bijzondere karakter van hospitaerverhuur, waarbij de verhuurder en huurder in dezelfde woning wonen. Potentiële hospita's leveren daarbij fundamentele beginselen als privacy en de persoonlijke levenssfeer deels voor in. Om hen daarin tegemoet te komen zijn de wetswijzigingen deels gericht op mogelijkheden tot opzegging indien er sprake is van gewijzigde omstandigheden. Alhoewel daarmee de huurbescherming enigszins wordt beperkt, is het bieden van deze woonvorm en daarmee de potentie aan woonruimte een absoluut voordeel voor potentiële huurders.

Vraag 9

Vindt u dat een landelijk huurregister noodzakelijk is om misstanden te voorkomen, transparantie te vergroten en huurders te beschermen?

Antwoord 9

Ik heb uw Kamer op 9 april 2025 geïnformeerd over mijn inzet voor een huurregister (Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 27 926, nr. 391). In die brief ben ik ingegaan op de meerwaarde dat een huurregister heeft. Een register vergroot de rechtsbescherming en gelijkwaardigheid tussen huurder en verhuurder, helpt gemeenten bij het toezicht op en handhaving van met name de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Een huurregister kan gemeenten in staat stellen om meer inzicht te verkrijgen in de huurmarkt en pro-actiever te handelen bij eventuele misstanden. Ook kan een register de verhuurder ondersteuning bieden in het contact met de gemeente en een middel zijn voor de verhuurder om zichtbaar te maken dat hij of zij handelt in overeenstemming met die wet- en regelgeving. Naast een ondersteuning voor gemeenten kan een registratie van huurgegevens verschillende andere overheidsorganisaties in staat stellen om hun wettelijke taak effectiever en efficiënter uit te voeren. Dienst Toeslagen kan nauwkeuriger het recht op de huurtoeslag bepalen. Tevens kan het register als basis dienen voor toekomstige aanpassing van het toeslagenstelsel. Ook de belastingdienst kan voor Box 3 baat hebben bij actuele gegevens over de huur. De Inspectie Leefomgeving en Transport ziet bij het toezien en handhaven van de energielabelplicht een meerwaarde in een huurregister. Ook de Huurcommissie zou met een register ondersteund kunnen worden bij de geschilbeslechting. Tenslotte kan een registratie van huurgegevens waardevol zijn voor gemeenten en provincies bij het nemen van regie op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder.

Vraag 10

Erkent u dat de roep om zo'n huurregister steeds urgenter wordt, en dat uitstel de kwetsbaarste huurders het hardst treft?

Antwoord 10

Het opzetten van een huurregister heeft mijn volle aandacht. Van uitstel is geen sprake. In het antwoord op vraag 9 ben ik ingegaan op de meerwaarde die een register heeft.

Vraag 11

Wanneer kan de Kamer concreet rekenen op de invoering van een huurregister, en welke tussenstappen neemt u om dit vóór eind 2025 werkelijkheid te laten worden?

Antwoord 11

Een huurregister is niet op korte termijn gerealiseerd. De ontwikkeling en implementatie van het huurregister is omvangrijk en ingewikkeld. Ook moet er een wettelijke grondslag komen waarin wordt vastgelegd welke gegevens in een register worden geregistreerd, met welke doelen deze gegevens worden geregistreerd, wie welke rol en verantwoordelijkheid heeft bij de registratie en wie toegang heeft tot de geregistreeerde gegevens. Ik heb uw Kamer toegezegd dat ik verschillende scenario's voor een huurregister uitwerk, waarin ik kosten en baten tegen elkaar afweeg, daarbij ga ik ook in op de bijbehorende implementatietermijn. Ik verwacht de scenario's in het eerste kwartaal van 2026 in internetconsultatie te kunnen brengen. Daarmee wil ik alle relevante stakeholders een kans geven mee te denken over de

nadere inrichting van een huurregister. Het realiseren van een huurregister in 2025 is geenszins een reële verwachting.

Vraag 12

Zijn er elementen uit het beoogde basisregister die u al eerder kunt invoeren, zodat woningzoekenden sneller profiteren van meer zekerheid en bescherming

Antwoord 12

Zoals in het antwoord op vraag 11 uiteengezet, werk ik verschillende scenario's uit voor het opzetten van een huurregister. Daarbij ga ik ook in op het bijbehorende tijdspad en of een stapsgewijze opzet meerwaarde heeft.

Vraag 13

Bent u bereid deze vragen afzonderlijk en binnen drie weken te beantwoorden?

Antwoord 13

De vragen zijn afzonderlijk en binnen drie weken beantwoord.