

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

435

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *hospitaverhuur en het Huurregister* (ingezonden 21 oktober 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 21 november 2025).

Vraag 1

Herinnert u zich dat u eerder toezegde de Kamer voor de zomer van 2025 het wetsvoorstel voor hospitaverhuur toe te sturen, maar dat dit nu opnieuw is verschoven naar voorjaar 2026?¹

Antwoord 1

Het klopt dat ik er naar streefde om het wetsvoorstel dit jaar 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 2

Kunt u exact aangeven op welke data deze toezeggingen zijn gedaan en welke interne of externe factoren telkens tot uitstel hebben geleid?

Antwoord 2

In 2024 heeft mijn voorganger het voornemen geuit om een wetswijziging ten aanzien van hospitaverhuur uit te werken en de Kamer in 2024 te informeren over de gewenste wijzigingen. In de zomer heeft mijn voorganger deze contouren naar de Tweede Kamer gestuurd en daarin de wens geuit om het wetsvoorstel eind 2024 in internetconsultatie te brengen². In het najaar van 2024 geef ik nogmaals aan te streven naar het starten van de internetconsultatie eind 2024³. In reactie op vragen bij de begrotingsbehandeling vul ik daarbij aan dat – met het starten van de internetconsultatie eind 2024 – ik verwacht in de tweede helft van 2025 het wetsvoorstel aan uw Kamer aan te

¹ Naar aanleiding van antwoorden op Kamervragen van het lid Welzijn (NSC), Aanhangsel van de Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 229.

² Kamerstukken II, 2023/24, 27 926, nr. 386

³ Kamerstukken II, 2024/25, 32 847, nr. 1209

kunnen bieden.⁴ In december 2024 schreef ik dat ik streef dat de internetconsultatie «binnenkort» start.

Zoals uit bovenstaande blijkt, was er uiteindelijk meer tijd nodig voor het schrijven van de wet dan aanvankelijk werd gedacht. Dit proces bleek complexer dan aanvankelijk was ingeschat en vergde meermaals overleg met meerdere partijen. Dat ging voornamelijk om de afbakening van de toepassing van de voorgestelde opzeggingsgronden. Het doel is een afbakening die de definitie van hospitaverhuur in de wet niet aanpast, maar wel ruim genoeg is om deze in praktijk werkbaar te maken voor kredietverstrekkers, zodat zij hospitaverhuur daadwerkelijk gaan toestaan. Dit heeft geleid tot een aanvulling. De juiste formulering en afbakening vergde nauwgezette afstemming met stakeholders als kredietverstrekkers en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), alsook met het Ministerie van Justitie en Veiligheid.

Vraag 3

Kunt u concreet benoemen welke departementen of organisaties vertraging veroorzaken, en waarom deze afstemming niet parallel aan het wetgevingsproces kon plaatsvinden?

Antwoord 3

Zoals u in mijn antwoord op vraag 2 hebt kunnen lezen, was meer tijd nodig voor de juiste formulering van de wet dan in 2024 nog werd gedacht.

Vraag 4

Bent u bereid tijdschema's per overlegstroom openbaar te maken zodat inzichtelijk wordt waar de stagnatie precies zit?

Antwoord 4

Hieronder vindt u op hoofdlijnen de stappen die de afgelopen periode zijn doorlopen en de stappen die nog doorlopen moeten worden.

Tijdschema:

- Voorjaar 2024: brede inventarisatie knelpunten en mogelijke oplossingen bij hospitaverhuur;
- Juni 2024: contouren van wetswijziging verzonden aan de Tweede Kamer⁵;
- Zomer/najaar 2024: uitwerken voornemens in wetsvoorstel en toetsing bij stakeholders;
- Eind 2024/eerste helft 2025: nadere uitwerking aanvulling op wetsvoorstel met stakeholders en Ministerie van Justitie en Veiligheid;
- Zomer 2025: internetconsultatie wetsvoorstel;
- Najaar 2025: verwerken internetconsultatie, voorleggen ministerraad en aanbieden aan Raad van State.
- 2026: parlementaire behandeling.

Vraag 5

Klopt het dat het conceptwetsvoorstel al in internetconsultatie is geweest?

Antwoord 5

Ja, van 2 juli tot en met 26 augustus 2025.

Vraag 6

Hoeveel reacties zijn er ontvangen, van wie, en op welke punten vereisen die inhoudelijke herziening?

Antwoord 6

Op de consultatie zijn 77 reacties ontvangen, waarvan 55 openbaar. De reacties zijn afkomstig van onder andere (ver)huurdersorganisaties, belangen- en beroepsorganisaties, de VNG en individuele burgers. Het concept is gedurende de consultatie ter advisering voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) en de Raad voor de Rechtspraak (RvdR). In de Memorie van Toelichting wordt ingegaan op de inbreng.

⁴ Kamerstukken II, 2024/25, 2024Z16719

⁵ Kamerstukken II, 2023/24, 27 926, nr. 386

Vraag 7

Wanneer is het ter advies voorleggen aan de Raad van State voorzien en wat zijn de nog resterende stappen met bijbehorende termijnen?

Antwoord 7

Ik streef ernaar het wetsvoorstel voor het einde van het jaar aan de Raad van State voor advies aan te bieden. De Raad van State heeft hier maximaal drie maanden de tijd voor. Na het ontvangen van het advies wordt er een nader rapport opgesteld. Daarna zal het voorstel bij de Tweede Kamer en vervolgens bij de Eerste Kamer worden ingediend voor parlementaire behandeling. Het is aan de Tweede Kamer en Eerste Kamer op welke termijn het voorstel na indiening behandeld zal worden.

Vraag 8

Waarom wordt in de beslisnota (25 september 2025) opnieuw gesteld dat een huurregister «begin 2026 op zijn vroegst haalbaar» is, terwijl de eerdere toezegging (brief 9 april 2025) sprak over tweede helft 2025?

Antwoord 8

Het opzetten van een huurregister heeft mijn volle aandacht. Het onderzoek naar het huurregister is een complexe ontdekkingstocht waarin beleid, uitvoering en digitalisering samen komen. Ik hecht aan deze zorgvuldige aanpak, omdat dit zich op termijn zal terugbetalen in snelheid van realisatie, uitvoerbaarheid én impact op de misstanden in de huursector.

Vraag 9

Bent u bereid een deelbaar stappenplan te publiceren met concrete deadlines voor: het gereedkomen van de scenario's voor het huurregister, de internetconsultatie, de indiening van het wetsvoorstel, de geplande inwerkingtreding? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Ik verwacht begin 2026 een contourennota met de opzet en richting van het huurregister via internetconsultatie te kunnen publiceren. Deze contourennota bevat dan ook een zo concreet mogelijke stappenplan.

Vraag 10

Kunt u zich herinneren dat u hebt erkend dat een huurregister «de rechtsbescherming en gelijkwaardigheid tussen huurder en verhuurder vergroot» en dat het «dienst Toeslagen, de Belastingdienst en gemeenten ondersteunt bij toezicht»? Hoe verantwoordt u dan dat u juist deze maatregel zo laat oppakt dat pas na 2026 een effect kan optreden, terwijl de misstanden zich nú voordoen?

Antwoord 10

Het opzetten van een huurregister heeft mijn volle aandacht. Van uitstel is geen sprake. Ik werk met gepaste spoed en zorgvuldigheid aan de verdere uitwerking van het huurregister, onder meer door gemeenten en uitvoeringsorganisaties nu al te betrekken. Zo kan het huurregister straks effectief bijdragen aan de bestaande inzet van de gemeenten.

Vraag 11

Klopt het dat er naar schatting 100.000 kamers vrij zouden kunnen komen door hospitaverhuur, waarvan 37% in de huursector en 63% in de koopsector?

Antwoord 11

Ja, de potentie aan mogelijke kamers via hospitaverhuur is groot. Uit publieksonderzoek, uitgevoerd door onderzoeksbureau Choice in opdracht van het Ministerie van BZK⁶, blijkt dat zo'n 8 procent van de Nederlanders overweegt hospita te worden. Van deze groep geeft 2 procent aan «wel of zeker wel» tot hospitaverhuur over te willen gaan en 6 procent dit «waarschijnlijk wel» te doen.

⁶ Publieksonderzoek hospitaverhuur | Rapport | Rijksoverheid.nl

Wanneer we kijken naar de geschikte woonruimte – huishoudens met een extra kamer over – blijkt dat ongeveer een derde van de Nederlanders hier momenteel over beschikt. Rekening houdend met deze cijfers, is geschat dat de huidige potentie voor hospitaverhuur ongeveer 100.000 kamers is. In het onderzoek van Choice was 37 procent van de respondenten hoofdhruurder van een huurwoning en 63 procent (mede)eigenaar van een koopwoning. Dit betekent niet per definitie dat 37 procent van de totale potentie van hospitaverhuur in de huursector ligt, tegenover 63 procent in de koopsector. De bereidheid om een kamer te verhuren en het beschikken over een geschikte ruimte kan verschillen tussen woningeigenaren en huurders. In het onderzoek van Choice geeft 40 procent van de woningeigenaren aan te beschikken over een geschikte woonruimte⁷, tegenover 22 procent van de huurders. Van de woningeigenaren overweegt 7 procent hospita te worden, tegenover 9 procent van de huurders.

Vraag 12

Hoeveel van deze potentie blijft onbenut door het uitblijven van de wet?

Antwoord 12

Hospitaverhuur is op dit moment ook mogelijk onder de huidige wettelijke voorwaarden. Het wetsvoorstel zal hospitaverhuur eenvoudiger maken en vaker mogelijk maken in de koopsector. Het is niet duidelijk hoeveel woningeigenaren of huurders die na inwerkingtreding van de wet een kamer zouden willen en kunnen verhuren dit niet meer zullen doen bij een latere inwerkingtreding van de wet dan vooraf gepland. Ik verwacht dat de potentie van hospitaverhuur groot blijft⁸, ook bij een latere inwerkingtreding.

Vraag 13

Welke concrete maatschappelijke kosten zijn verbonden aan deze vertraging?

Antwoord 13

Het is niet duidelijk welke concrete maatschappelijke kosten verbonden zijn aan het later in werking treden van de wet. Hospitaverhuur is momenteel onder de huidige wettelijke voorwaarden ook mogelijk. Voorop staat dat ik er naar streef het wetsvoorstel zo spoedig als mogelijk is, met een gedegen wetsvoorbereiding, aan uw Kamer aan te bieden.

Vraag 14

Bent u bereid om de onderdelen van het wetsvoorstel gefaseerd in werking te laten treden, bijvoorbeeld direct al de tijdelijke contracten voor hospitaverhuur zodat woningzoekenden al in 2025 profiteren van meer aanbod? Zo niet, waarom niet?

Antwoord 14

Nee. Het wetsvoorstel kan op korte termijn na instemming van het parlement en publicatie in het Staatsblad in werking treden. Het is daarom niet opportuun om het wetsvoorstel op onderdelen eerder inwerking te laten treden.

Vraag 15

Bent u bereid om – in lijn met de oproep van lid Welzijn – nog dit jaar (2025) beide voorstellen aan de Kamer te sturen, desnoods als voorontwerp of kaderwet, zodat de behandeling direct aan het begin van 2026 kan plaatsvinden?

⁷ Een kamer groter dan 12 m² zonder woondoeleinden ((bijvoorbeeld niet vaak gebruikt om te slapen, werken of uitoefenen van een hobby).

⁸ Er is onderzoek gedaan naar de potentie van hospitaverhuur in de huidige tijd (Publieksonderzoek Hospitaverhuur, Choice, februari 2024). Daaruit bleek dat 8% van de Nederlanders hospitaverhuur zou overwegen op enig moment in hun leven, waarvan een kwart (dus 2% van de Nederlanders) aangaf dit «wel of zeker wel» te willen. Uitgaande van de mensen die tevens een geschikte ruimte hiervoor hebben, komt het potentieel van hospitaverhuur op circa 100.000 extra (onzelfstandige) woonruimten.

Antwoord 15

Nee, zoals ik ook aangeef in bovenstaande antwoorden werk ik met gepaste spoed en zorgvuldigheid aan beide voorstellen, maar is het niet mogelijk deze nog in 2025 aan uw Kamer te verzenden.

Vraag 16

Erkent u dat het herhaaldelijk uitstellen van deze wetgeving het beeld versterkt dat het ministerie gebrek aan urgentiebesef toont op twee cruciale onderwerpen voor de volkshuisvesting?

Antwoord 16

Ik deel met u het gevoel van urgentie, maar hecht ook aan een zorgvuldige voorbereiding van de wetgeving, opdat knelpunten effectief worden weggenomen.

Vraag 17

Hoe gaat u het vertrouwen van de Kamer en woningzoekenden hierin herstellen?

Antwoord 17

Dit doe ik met kwalitatief goede wetgeving die effectief knelpunten voor hospitaverhuur wegneemt.

Vraag 18

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 18

De vragen zijn los van elkaar beantwoord.