



NOS Nieuws • Vrijdag 14 juni, 15:16



Hospitaverhuur uit mottenballen: wet om bestaande obstakels weg te nemen

Hospitaverhuur (het verhuren van een kamer in een woning) moet gemakkelijker worden in Nederland. Demissionair minister De Jonge wil allerlei belemmeringen wegnemen om ervoor te zorgen dat woningzoekenden onderdak krijgen bij iemand die een kamer of etage leeg heeft staan.

De Jonge wil de wet wijzigen omdat hij gelooft dat er "potentie" zit in hospitaverhuur. Ongeveer een derde van de Nederlanders heeft meer dan 12 vierkante meter over in zijn of haar huis. En 8 procent van de Nederlanders overweegt hospita te worden, volgens cijfers van De Jonges ministerie.

Hospitaverhuur bestaat al lang, maar het is sinds de jaren 60 van de vorige eeuw niet meer zo gewild. Woningzoekenden, zoals studenten, willen liever zelfstandig wonen en niet een keuken of douche delen met een huiseigenaar.

Wat is hospitaverhuur?

Bij hospitaverhuur verhuurt een woningeigenaar of een huurder een deel van het huis aan iemand anders. De huiseigenaar of huurder woont zelf nog in dat huis en deelt de keuken, toilet en de badkamer met de hospitant.

Hospitaverhuur was in de negentiende eeuw al gebruikelijk voor studenten die naar een universiteitsstad vertrokken. Op de sociëteit werd gegeten en de hospita deed de was. Na de Tweede Wereldoorlog en in de jaren 50 was vanwege woningnood hospitaverhuur opnieuw in zwang en kookte een hospita ook vaak voor de huurder.

Vanaf de jaren 60 hadden steeds minder studenten nog zin om bij iemand op kamers te wonen. Zij wilden een eigen studentenleven leiden met een zelfstandig onderkomen. Begin jaren 60 werden dan ook de eerste studentenflats gebouwd.

De hospitaverhuur bleef wel bestaan, maar op veel kleinere schaal. Er zijn allerlei regels voor: de gemeenschappelijke voorzieningen moeten gedeeld worden, er moet een huurcontract worden afgesloten, de verhuur moet worden opgegeven bij de Belastingdienst en de verhuurder en huurder mogen geen familie van elkaar zijn, zo staat op de [website van de overheid](#).

De afgelopen jaren is de roep toegenomen om hospita-verhuur te stimuleren, vooral vanwege de stijgende woningnood. Steeds meer partijen in de Tweede Kamer opperden ideeën voor de herwaardering van de hospita.

Het zou ook goed zijn tegen de eenzaamheid van ouderen, die alleen overblijven in een te groot huis. Er zijn bemiddelingswebsites gekomen en sommige gemeenten proberen het gemakkelijker te maken om een deel van de eigen woonruimte aan te bieden.

Maar er zijn nogal wat belemmeringen, erkent De Jonge. Hypotheekverstrekkers doen vaak lastig over deze vorm van onderhuur, omdat een huis dan moeilijker is te verkopen. De minister wil nu de wet laten veranderen zodat het mogelijk is om bij de verkoop van een huis gemakkelijker een huurcontract te beëindigen.

Apart huurcontract

Ook denkt de minister aan de introductie van een apart contract voor hospita-verhuur. Nu geldt een vast contract na een proeftijd van negen maanden. Dat maakt het niet echt aantrekkelijk om een hospitahuurder in huis te nemen, vanwege het gevaar niet meer van die persoon af te kunnen. Er wordt nu onderzocht of er ook een tijdelijk contract afgesloten kan worden bij hospita-verhuur.

De Jonge ziet ook dat het voor huurders van sociale woningen helemaal ingewikkeld kan zijn. Voor hen is het dan wel aantrekkelijk om iets bij te verdienen als hospita, maar zelf moeten ze vaak ook een hogere huur gaan betalen, op basis van de wettelijk toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging. De minister wil kijken of daaraan iets kan veranderen.

De Jonge denkt dat een onderkomen bij een hospita vooral geschikt is voor studenten, expats en mensen die net gescheiden zijn.

Hospita geen hypotheek

Banken staan onder de huidige omstandigheden niet te springen om een hypotheek te verstrekken aan iemand die van plan een kamer te verhuren in zijn of haar eigen woning. "Als het al gebeurt, is dat tegen een hoger rentepercentage," zegt Martin Hagedoorn van Hypotheekshop.

"Een pand dat gedwongen moet worden verkocht, levert veel minder op als daar een huurder in zit," legt Hagedoorn uit. "Een huurder mag namelijk officieel blijven zitten, ook als een huis weer verkocht wordt. Dat maakt het huis minder waard."

Met de nieuwe regeling zou dat kunnen veranderen, denkt ook ING, de grootste Nederlandse hypotheekverstrekker, ING. Wim Flikweert, Manager Hypotheken bij ING is enthousiast: "Er zijn zoveel mensen die te groot wonen en we weten dat de bereidheid bij woningbezitters om te verhuren behoorlijk groot is."

De bank verwacht dat hiermee de drempel om hypotheek te verstrekken aan hospita's een stuk lager komt te liggen.