

# Hospitaverhuur als oplossing voor woningnood? Dit zeggen grootbanken

[vastgoedmarkt.nl/193846/hospitaverhuur-als-oplossing-voor-woningnood-dit-zeggen-grootbanken](https://vastgoedmarkt.nl/193846/hospitaverhuur-als-oplossing-voor-woningnood-dit-zeggen-grootbanken)

Ebru Umar

30 juli 2024

Ebru Umar

Gepubliceerd: 30 jul. 2024 Gewijzigd: 02 aug. 2024



'De oplossing voor de huidige huizenmarkt in Nederland ligt mogelijk bij het verhuren van overbodige ruimte in al bewoonde woningen', meldt verzekeraar Univé afgelopen maandag. Maar daar zijn veel mitsen en maren aan verbonden.

Voormalig woonminister Hugo de Jonge opperde hospitaverhuur als mogelijke oplossing voor het huidige woningtekort. Volgens hem zijn er 900.000 alleenstaanden met een woning van minimaal negentig vierkante meter en drie kamers of meer. Zijn devies: verhuur die leegstaande kamers aan studenten. Het idee leidde zelfs tot een kamerbrief vanuit het ministerie waarin De Jonge aankondigde wetgeving te maken die het makkelijker moet maken om in eigen huis kamers te verhuren.

## Groot draagvlak onder woningeigenaren

Uit onderzoek van Univé blijkt dat het draagvlak onder woningeigenaren om een kamer te verhuren in huis groot is: twee op de vijf woningeigenaren staan hier positief tegenover. Verder heeft bijna de helft van de Nederlanders (49 procent) extra ruimte in de woning (minstens twaalf vierkante meter) die potentieel gebruikt kan worden voor een medebewoner. Van deze groep overweegt 38 procent serieus om deze ruimte

beschikbaar te stellen voor verhuur. Een kleinere groep (dertien procent) is zeker bereid die extra ruimte te verhuren, vooral alleenstaanden met kinderen. De grootste reden hiervoor is het krijgen van extra inkomsten.

Maar de hypotheekverstrekker moet dan wel akkoord gaan. De redactie belde grootbanken ABN Amro, ING, en Rabobank, samen goed voor vijftig procent van de woonhypotheken in Nederland. Staan zij hospitaverhuur toe?

## Geen pasklaar antwoord

---

ABN Amro en ING hebben geen van beiden een pasklaar antwoord op die vraag. Alleen de woordvoerder van Rabobank stelt onomwonden dat hospitaverhuur mogelijk is, maar maximaal voor negen maanden. 'Wij accepteren onder voorwaarden de landelijke hospitaregeling, maar alleen in combinatie met onze Plusvoorwaarden – dit zijn voorwaarden met meer flexibiliteit. Ook moeten klanten toestemming krijgen van Rabobank om een kamer op hospitabasis te verhuren. Of toestemming kan worden gegeven, zal per geval worden beoordeeld', aldus de woordvoerder.

De negenmaandentermijn geldt omdat na die periode de huurovereenkomst overloopt in een vast contract en de woningeigenaar risico loopt op het moment dat hij zijn huis wil verkopen. 'De huurder heeft huurbescherming, en die krijg je er niet uit. Mensen slaan misschien wel aan op het idee van hospitaverhuur, maar ze beseffen niet wat er allemaal bij komt kijken', voegt de woordvoerder toe. Een verhuurde woning is bij verkoop in verhuurde staat minder waard, wat de reden is om in de hypotheekvoorwaarden op te nemen dat het niet mag.

## Ernstige problemen

---

De woordvoerder van ING vertelt per mail een gelijksoortig maar toch ander verhaal: een woning met een ING-hypotheek mag niet onderverhuurd worden, ook niet als hospitaverhuur. Ook hier geldt dat verhuur tot huurbescherming leidt, wat weer invloed heeft op de marktwaarde van een woning. 'Het kan een bewoner in ernstige problemen brengen en ook voor de financier is dat ongewenst', zegt de woordvoerder.

Toch is het soms wél mogelijk om toestemming te krijgen van de ING om de eigen woning te verhuren. 'Bijvoorbeeld op basis van de leegstandswet en op basis van de expatregeling. Hiervoor moeten de huiseigenaren wel vooraf toestemming aan ING vragen, en er gelden bepaalde voorwaarden', aldus de woordvoerder. Voor die voorwaarden heeft de bank een webpagina ingericht. Een voetnoot hierbij luidt als volgt: 'Zolang je jouw woning verhuurt, heb je mogelijk geen recht op hypotheekrenteaftrek. Neem contact op met jouw belastingadviseur of de Belastingdienst om te bepalen welke fiscale gevolgen tijdelijke verhuur voor jouw situatie heeft.'

## Gedeeltelijke verhuur

---

ABN Amro heeft beleidsregels voor het gedeeltelijk verhuren van de woning, maar niet specifiek voor hospitaverhuur. Indien een verzoek voor hospitaverhuur voldoet aan de regels voor gedeeltelijke verhuur van de woning, wordt een verzoek hiertoe gehonoreerd. Naast alle overige beleidsregels die gelden voor het verstrekken of aanpassen van een hypotheek, stelt ABN Amro de volgende eisen:

- De vloeroppervlakte van het verhuurde gedeelte is maximaal 1/3 van de woning;
- De hypotheek is maximaal 85 procent van de getaxeerde marktwaarde;
- Het verhuurde gedeelte wordt niet verhuurd via commerciële verhuurorganisaties;
- Bij kamerverhuur is een huurovereenkomst van minimaal 1 jaar verplicht;
- In de laatste 12 maanden is geen achterstand op de hypotheek geweest.

Ook bij de ABN Amro geldt dat de voorwaarden van hypotheek van toepassing zijn en dat zonder toestemming voor gedeeltelijke verhuur van de woning, klanten in strijd met deze voorwaarden handelen.

### **Zelf een kamer verhuren? Hou dan rekening met de volgende punten.**

---

1. Altijd toestemming vragen van de hypotheekverlenende bank. Er zijn banken die dit pertinent niet goedkeuren of alleen onder bepaalde voorwaarden. Bij het schenden van afspraken is het hypotheekbedrag direct opeisbaar, zoals een echtpaar in Arnhem ondervond, dat drie huurders in huis had genomen.
2. Check je verzekeringen: biedt de woonverzekering dekking bij verhuur? Schade door huisongelukjes wordt niet verzekerd in het verhuurde deel. Hier moet ook een goed functionerende brandblusser zijn geïnstalleerd om bij brandschade op dekking te kunnen rekenen. En vergeet niet om een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten.
3. Tijdelijke huurcontracten mogen niet meer, maar als hospita mag je een korte termijncontract van negen maanden afsluiten. Hier horen ook opzegtermijnen bij: drie maanden. Vergeet je de huur op te zeggen, dan wordt het huurcontract omgezet in een contract voor onbepaalde tijd.
4. Huurinkomsten zijn vrij tot € 5.998. Dit is inclusief servicekosten.
5. Niet onbelangrijk: staat de gemeente kamerverhuur toe? Sommige gemeenten stellen voorwaarden aan het aantal mensen dat op één adres is ingeschreven. Zoek dit van te voren uit.
6. Ook als hospita moet je je houden aan de Wet goed verhuurderschap en vergeet ook vooral niet het WWSO.
7. Ook als je in een huurwoning woont, mag je onder bepaalde voorwaarden je extra kamer verhuren. Let wel op dat je hier toestemming voor vraagt bij je verhuurder en dat dit gevolgen kan hebben voor eventuele toeslagen.

*Dit artikel verscheen eerder op [Overwaar.de](https://www.overwaar.de)*



## **Ebru Umar**

---

Hoofdredacteur Overwaar.de