

NEDERLANDSE ORDE VAN ADVOCATEN

Ingediend via www.internetconsultatie.nl

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer

Ministerie van Justitie en Veiligheid
t.a.v. de heer D.M. van Weel

Den Haag, 25 augustus 2025

dossiernummer: 206904

uw kenmerk: n.v.t.

telefoonnummer: +31 (0)6 21 55 66 58

e-mail: e.trinthamer@advocatenorde.nl

Betreft: consultatie Wetsvoorstel hospitaverhuur

Geachte ministers,

Op 2 juli 2025 is de internetconsultatie 'Wetsvoorstel hospitaverhuur' gepubliceerd. De NOvA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,



mw. mr. S.F.M. ten Berge
plv. algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres

Prinses Beatrixlaan 5
2595 AK Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres

Postbus 30851
2500 GW Den Haag

www.advocatenorde.nl

ADVIES

Aan:	algemene raad
Van:	wetgevingsadviescommissie huurrecht
Datum:	21 augustus 2025
Betreft:	Internetconsultatie Wetsvoorstel hospitaverhuur

SAMENVATTING

Conclusie

De wetgevingsadviescommissie huurrecht heeft met belangstelling kennisgenomen van de internetconsultatie wetsvoorstel hospitaverhuur. Zij onderschrijft dat het voorstel kan bijdragen aan het bestrijden van het woningtekort. Tegelijkertijd is de commissie van mening dat de gemiddelde particuliere verhuurder uit onwetendheid snel (onbedoeld) in strijd met de Wet goed verhuurderschap zal handelen. Voorts plaatst zij kanttekeningen bij schrapping van een aantal vereisten voor opzegging in de 'proefhokkersregeling.'

Kernpunten

1. Regelgeving servicekosten ingewikkeld voor particuliere verhuurder.
2. Schrapping vereisten opzegging 'proefhokkersregeling' te rigoreus.
3. Wetgevingstechnische opmerkingen.

TOELICHTING

1. Regelgeving servicekosten ingewikkeld voor particuliere verhuurder

De concept Memorie van Toelichting beschrijft treffend dat "*onwetendheid* [bestaat] *bij potentiële hospita's over wat toegestaan is.*" De commissie vreest dat de onwetende verhuurder/hospita fouten zal maken bij afrekening van de servicekosten. De commissie schat in dat weinig (particuliere) verhuurders bekend zijn – en ook niet snel zullen worden – met de graaddagenmethode of de verdeelsleutel 35/65 bij levering van gas zonder eigen meter. Deze methodiek wordt wel in het beleidsboek servicekosten van de huurcommissie voorschreven.

Sinds invoering van de Wet goed verhuurderschap dient de verhuurder zich te "*onthouden van het in rekening brengen van servicekosten anders dan in overeenstemming met de artikelen 7:259 en 261 BW.*" Positief geformuleerd volgt hieruit dat de verhuurder vóór 1 juli van het kalenderjaar "*een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan*" dient te verstrekken. De hospita zal daartoe niet in staat zijn als zijn verhuurder de afrekening van de door hem gemaakte kosten van nutsvoorzieningen en leveringen (pas) op 29 juni (maar derhalve nog wel tijdig) stuurt. De hospita heeft dan geen tijd om op basis daarvan de afrekening te maken voor zijn onderhuurder. Bij onbekendheid met de graaddagenmethode of de verdeelsleutelmethode zal de hospita voorts een onjuiste afrekening maken.

De commissie acht het waarschijnlijk dat de hospita zal verhuren tegen een all-in huurprijs. De verhuurder zal immers een inschatting maken van het verbruik van zijn hospitant en dit bij de huurprijs optellen. Krachtens artikel 7:258 BW dienen huurprijs en het voorschot servicekosten gesplitst aangeboden te worden. De onbekendheid met deze verplichting kan leiden tot een aanzienlijke verlaging van de huurprijs.

Om voornoemde redenen adviseert de commissie om een regeling aan het voorstel toe te voegen waarmee dergelijke fouten van hospita's ten aanzien van servicekosten niet zijn onderworpen aan de Wet goed verhuurderschap. Bijvoorbeeld valt te denken aan een bevoegdheid om een all-in huurprijs overeen te komen, voor zover de verhuurder een minimaal bij AmvB te bepalen aantal diensten levert, te begroten op een percentage van de maximaal redelijke huurprijs van de onzelfstandige woning.

2. Schrapping vereisten opzegging 'proefhokkersregeling' te rigoureu

Bij invoering van de Wet vaste huurcontracten is een amendement aangenomen dat tijdelijke verhuur mogelijk maakt voor personen die zijn gaan samenwonen en waarbij de eigenaar van een woning nog niet zeker weet of hij de woning in de toekomst in bezit wil houden of wil verkopen ('proefhokkersregeling'). Met name het vereiste dat de verhuurder binnen de bepaalde duur van de huurovereenkomst gehuwd moet zijn of een geregistreerd partnerschap moet sluiten, is problematisch, omdat dit een bijzonder nauwkeurige vorm van planning vereist die niet gewoon is in de liefde. De commissie onderschrijft dat schrapping van dit vereiste wenselijk is. Schrapping van de voorwaarde dat maximaal twee jaar is verstreken sinds het afsluiten van het huurcontract komt de commissie echter ongewenst voor. Hierdoor drijft de wet af van de oorspronkelijke bedoeling van de Kamer, welke bedoeling het gevolg was van een moeizaam politiek compromis. Schrapping kan misbruik van de regeling in de hand werken.

3. Wetgevingstechnische opmerkingen

De commissie heeft eerder kritische opmerkingen gemaakt over de termijn van aanzegging van het einde van verhuur voor onbepaalde tijd. Zij verwijst hiervoor naar haar advies bij de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.¹ De aldaar geuite bedenkingen gelden onverkort voor de thans voorgestelde tekst van artikel 7:271a lid 2 BW.

Eveneens heeft de commissie eerder bedenkingen geuit² bij de afschaffing van artikel 7:249 lid 2 BW. Krachtens die bepaling kon de aanvangshuurprijs van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar betreffende een woning met terugwerkende kracht worden vastgesteld. Volgens de Memorie van Toelichting bij de invoering van dat wetsartikel beoogde de regeling *"misbruik van deze nieuwe vorm van tijdelijke huur als een standaard-proeftijd voorkomen. De verhuurder kan daarmee dan namelijk niet vermijden dat de huurder zich voor een toets van de aanvangshuurprijs tot de Huurcommissie wendt."*³ Waarom een dergelijke bescherming thans niet meer opportuun is wordt niet toegelicht.

¹ <https://www.advocatenorde.nl/juridische-databank/download/wetgevingsadviezen/1080/1/>.

² Zie o.a. <https://www.advocatenorde.nl/juridische-databank/download/wetgevingsadviezen/1970/1/>.

³ TK 34.373 nr. 3, p. 19.