



Raad voor de
rechtspraak

De minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening
M. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Afdeling strategie

bezoekadres
Kneuterdijk 1
2514 EM Den Haag

correspondentieadres
Postbus 90613
2509 LP Den Haag

www.rechtspraak.nl

datum 10 september 2025
e-mail wetgeving.rvdr@rechtspraak.nl
cc de staatssecretaris Rechtsbescherming
onderwerp Advies wetsvoorstel Hospitaverhuur

Geachte mevrouw Keijzer,

Bij brief van 2 juli 2025, verzocht u de Raad voor de rechtspraak (hierna: de 'Raad') advies uit te brengen inzake het wetsvoorstel Hospitaverhuur (hierna: het 'Wetsvoorstel').

HET WETSVOORSTEL

Dit Wetsvoorstel heeft als doel het verder stimuleren van hospitaverhuur om zo de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Daartoe wordt een aantal aanpassingen van de huurrechtregeling in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) voorgesteld, zodat hospitaverhuur als bijzondere woonvorm verder gestimuleerd wordt.

De belangrijkste wijzigingen worden hierna opgesomd:

- 1) Het Wetsvoorstel introduceert verschillende nieuwe opzeggingsgronden voor hospitaverhuur en huurcontracten met betrekking tot zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel en hetzelfde adres als dat van de eigenaar-bewoner die de woning verhuurt. Op grond van deze nieuwe opzeggingsgronden kunnen huurcontracten worden opgezegd in het geval van verkoop van de woning, na executieverkoop of na het overlijden van de verhuurder. Daarbij geldt een vaste opzegtermijn van ten minste drie maanden. Voor huurcontracten voor onbepaalde tijd en tijdelijke huurcontracten met een zogenoemde minimumduur (artikel 7:271, lid 1, BW) geldt dat deze gronden een aanvulling vormen op de reeds bestaande opzeggingsgronden (artikel 7:274, lid 1, BW). Het nieuwe tijdelijke huurcontract van maximaal vijf jaar en het tijdelijke huurcontract voor specifieke groepen van maximaal twee jaar, kunnen, indien aangegaan door een hospita, uitsluitend op de nieuwe gronden worden opgezegd.
- 2) Het Wetsvoorstel stelt daarnaast een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar voor, specifiek voor hospitaverhuur (het voorgestelde artikel 7:271a, lid 1 onder b, BW). Voor dit tijdelijke huurcontract geldt een proeftijd van negen maanden. Na het verstrijken van de proeftijd, kan het huurcontract tussentijds alleen worden opgezegd op grond van de nieuw geïntroduceerde opzeggingsgronden.
- 3) Het Wetsvoorstel bepaalt voor tijdelijke huurcontracten met een zogenoemde minimumduur (artikel 7:271, lid 1, BW) en tijdelijke huurcontracten voor specifieke groepen van maximaal twee jaar (het voorgestelde artikel 7:271a, lid 1 onder a, BW) een proeftijd van negen maanden. De proeftijd geldt daarmee voor vier soorten contracten indien ingezet voor hospitaverhuur: huurcontracten voor



Raad voor de
rechtspraak

datum 10 september 2025
pagina 2 van 4

onbepaalde tijd, tijdelijke huurcontracten met specifieke groepen van maximaal twee jaar, tijdelijke huurcontracten van maximaal vijf jaar, specifiek voor hospitaverhuur, en tijdelijke huurcontracten met een minimumduur. Voor al deze contracten geldt dat de opzegtermijn in de eerste maand na aanvang van het huurcontract (dus in de proeftijd) wordt verkort naar één maand.

4) Het Wetsvoorstel maakt een uitzondering op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Deze uitzondering houdt in dat het inkomen van de hospitahuurder niet wordt meegeteld bij het bepalen van de huurverhoging (artikel I, onderdeel B).

5) Tot besluit stelt het Wetsvoorstel een wijziging van de opzeggingsgrond van het eerste lid onder h van artikel 7:274 BW (die is geïntroduceerd met de Wet vaste huurcontracten) voor. Deze wijziging staat los van het stimuleren van hospitaverhuur. Door middel van een amendement is het mogelijk gemaakt dat een verhuurder eenmalig – onder specifieke voorwaarden – een huurcontract kan beëindigen om de woning te verkopen (artikel 7:274, lid 1 en onderdeel h, BW).

Na overleg met de gerechten, adviseert de Raad als volgt.¹

ADVIES

De Raad heeft de volgende opmerkingen.

Artikel I onder C en D van het Wetsvoorstel:

Artikel 7:271a, vijfde lid, BW-nieuw luidt als volgt:

‘De in lid 1, onderdelen a en b, bedoelde huur kan voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd op de gronden genoemd in artikel 271c tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag’

De Raad merkt op dat de verwijzing naar het eerste lid onderdeel a niet juist kan zijn. Dat zou immers betekenen dat alle huurovereenkomsten voor bepaalde tijd korter dan twee jaar (ook niet-hospitaverhuur) opgezegd kunnen worden op de gronden genoemd in artikel 7:271c BW. Bovendien bepaalt artikel 7:271c BW zelf specifiek slechts toepasselijk te zijn op hospitaverhuur.

De Raad adviseert het vijfde lid van artikel 7:271a BW aan te passen en uitsluitend te verwijzen naar de huurovereenkomsten genoemd in het eerste lid onderdeel b.

De proeftijd voor hospitaverhuur

¹ De Raad voor de rechtspraak heeft op grond van artikel 95 van de Wet op de rechterlijke organisatie een wettelijke adviestaak met betrekking tot nieuwe wets- en beleidsvoorstellen die gevolgen hebben voor de rechtspraak. De adviezen worden vastgesteld na overleg met de gerechten. De Raad voor de rechtspraak is een adviescollege in de zin van artikel 79 en 80 van de Grondwet. Bij het opstellen van zijn adviezen beoordeelt de Raad de voorgenoemde wet- en regelgeving in het bijzonder op de gevolgen voor de organisatie en de werklust van de gerechten en op de (praktische) toepasbaarheid en uitvoerbaarheid. Rechters zijn bij de behandeling van individuele zaken niet gebonden aan de inhoud van de wetgevingsadviezen van de Raad voor de rechtspraak.



Raad voor de
rechtspraak

datum 10 september 2025
pagina 3 van 4

In de Memorie van Toelichting (hierna: 'MvT') pagina 34, derde alinea, is opgenomen dat de proeftijd zoals genoemd is in het eerste lid van artikel 7:271b BW ook voor tijdelijke huurcontracten met personen als bedoeld in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huur (hierna: BSGTH) geldt.

De Raad is van mening dat deze omschrijving van de proeftijd verwarring wekt, omdat de hier omschreven proeftijd slechts geldt voor hospitahuur en niet voor andere soorten huurovereenkomsten voor bepaalde tijd met personen als bedoeld in het BSGTH voor onzelfstandige woonruimte. De Raad adviseert dit onderdeel in de MvT te verduidelijken.

De Raad merkt ten aanzien van de proeftijd zoals genoemd in het derde lid van artikel 7:232 BW, die verplaatst wordt naar het eerste lid van artikel 7:271b BW, het volgende op. In de MvT pagina 32 staat dat dit artikellid nu niet voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd geldt. Echter, de Raad constateert dat dit niet uit de tekst van dit artikellid blijkt en ook elders is dit niet bepaald. De Raad adviseert dit onderdeel in de MvT te verduidelijken en aan te passen.

Opzeggronden voor hospitahuur op meerdere plekken

De Raad ervaart het als onoverzichtelijk dat voor hospitahuur op twee afzonderlijke plekken in onderafdeling 4 opzeggingsgronden staan vermeld (zowel in artikel 7:271c BW als in het eerste lid onder f van artikel 7:274 BW, met verschillende rechtsgevolgen). De Raad merkt op in artikel 7:271c BW de huurovereenkomst zonder rechterlijke toetsing eindigt, maar in het eerste lid onder f van artikel 7:274 BW is dat niet het geval. De Raad geeft in overweging de genoemde opzeggingsgronden meer te concentreren op één centrale plek en te verduidelijken.

WERKLAST

Het Wetsvoorstel leidt naar verwachting niet tot substantiële werklastgevolgen voor de Rechtspraak.

CONCLUSIE

De Raad voor de rechtspraak heeft geen zwaarwegende bezwaren tegen het Wetsvoorstel, maar geeft u in overweging om het Wetsvoorstel op de in dit advies genoemde onderdelen te verduidelijken en/of aan te passen.

TOT SLOT

Indien na het uitbrengen van dit advies het Wetsvoorstel op belangrijke onderdelen wordt gewijzigd of indien uit nadere uitvoeringsregelgeving belangrijke werklastgevolgen voortvloeien, dan wordt de Raad graag in de gelegenheid gesteld daarover aanvullend te adviseren. Met het oog op de voorbereiding van de gerechten op de invoering van het Wetsvoorstel, stelt de Raad er prijs op als hij geïnformeerd wordt over de indiening van het Wetsvoorstel bij de Tweede en de Eerste Kamer en de plaatsing van de definitieve wetstekst in het *Staatsblad*. Ook eventuele nadere regelgeving volgend op dit Wetsvoorstel met gevolgen voor de rechtspleging valt binnen het adviesrecht van de Raad.



datum 10 september 2025
pagina 4 van 4

Voor zover van toepassing, ontvangt de Raad graag een adviesaanvraag voor deze nadere regelgeving.

Hoogachtend,

mr. R.C.C. van Leest
Lid Raad voor de rechtspraak