



Betreft: Reactie op internetconsultatie Wetsvoorstel hospitaverhuur

In deze brief vindt u de reactie op internetconsultatie van het Wetsvoorstel hospitaverhuur van Dakloosheid Voorbij! *Jongeren*. Wij zijn de jongerentak van een landelijke coalitie van twaalf onafhankelijke belangenorganisaties gericht op het voorkomen en uitbannen van dakloosheid in Nederland.

Wij verwelkomen de aanzet om hospitaverhuur te stimuleren en onderschrijven de inbreng van Stichting Kamers met Aandacht op deze consultatie.¹ Het wetsvoorstel laat zien dat de acute wooncrisis urgente maatregelen vraagt om op korte termijn de bestaande voorraad beter te benutten. Daarom ondersteunen we:

- De opzeggrond bij executie (verkoop), het overlijden van de verhuurder, en voor zelfstandige woningen op hetzelfde kadastrale perceel;
- Het mogelijk maken van een huurovereenkomst bij hospitaverhuur met een maximale duur van vijf jaar.

Daarnaast zien we een fundamenteel bezwaar in de wet in zijn huidige vorm. De opzegtermijn wordt verkort van drie naar één maand tijdens de proefperiode. Dit is te kort voor huurders in een kwetsbare positie om een andere woonplek te vinden. Tevens dreigt met dit nieuwe wetsvoorstel opnieuw een vorm van tweederangs burgerschap te ontstaan. Sommige dakloze mensen, waaronder jongeren die de maatschappelijke opvang verlaten, zijn al uitgezonderd van de bescherming van de Wet vaste huurcontracten, vanwege een regeling voor “specifieke groepen”². Deze ongelijke behandeling blijkt zich nu voort te zetten in de regels voor hospitaverhuur.

Wij ondersteunen maatregelen om hospitaverhuur eenvoudiger te maken, maar niet ten koste van de rechtspositie van mensen die betaalbare woonruimte het hardste nodig hebben. Ondanks het commitment van de overheid om dakloosheid uiterlijk in 2030 uit te bannen zoals is vastgelegd in het Nationaal Actieplan Dakloosheid, blijft dakloosheid toenemen. Wil de wet bijdragen aan het versterken van woonzekerheid, dan is het noodzakelijk dat die tekortkomingen worden gerepareerd.

Gebrek aan rechtsbescherming vergroot het risico op dakloosheid

Gezien de krapte op de woningmarkt, is een opzegtermijn van 1 maand in de proefperiode (de eerste 9 maanden) ronduit onvoldoende. Met name jongeren hebben vaak een lager inkomen (als gevolg van het jeugdloon en lagere

¹ [Inbreng op de internetconsultatie van het Wetsvoorstel hospitaverhuur](#), Stichting Kamers met Aandacht, juli 2025

² Zoals vastgelegd in [Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst](#) en geldend sinds 1 juli 2024.

uitkeringen). Ook hebben zij vaak een gebrek aan voldoende wachttijd voor sociale huurwoningen. Hierdoor hebben jongeren een extra kwetsbare positie op de woningmarkt. Een opzegtermijn van 1 maand verzwakt deze verder. De ETHOS tellingen laten zien dat bijna de helft van de dakloze mensen in Nederland jonger dan 28 jaar is. Daardoor weegt het negatieve effect van deze te korte opzegtermijn niet op tegen de voordelen die het kan opleveren. Uit onderzoek blijkt dat een korte opzegtermijn ook niet nodig is. Slechts 35% van de hospita verhuurders die aan de Hospi Housing-enquête hebben deelgenomen gaven aan dat zij de huidige opzegtermijn te lang vinden³.

Ongelijke behandeling van dakloze jongeren uit de opvang

Het is voor ons onbegrijpelijk dat een groep in een uiterst kwetsbare situatie, wiens recht op huisvesting toch al stevig onder druk staat, opnieuw door dit wetsvoorstel wordt ondermijnd. Ondanks dat een tijdelijk huurcontract van maximaal vijf jaar voor hospitaverhuur met dit voorstel mogelijk wordt gemaakt, blijkt voor huurders uit een "specifieke groep" nog steeds een maximale termijn van slechts twee jaar te gelden. Daarmee ontstaat zelfs binnen de tijdelijke huurcontracten voor hospitaverhuur het risico van ongelijke behandeling - een tweedeling tussen huurders die wél of juist níet tot een "specifieke groep" zoals mensen uit de maatschappelijke opvang, waaronder jongeren, behoren.

We vragen ons af waarom er *niet* voor is gekozen om de uitzondering voor "specifieke doelgroepen" te laten vervallen bij hospitaverhuur contracten. Op die manier kunnen er twee soorten hospitaverhuur contracten beschikbaar zijn voor iedereen: huurcontracten voor onbepaalde tijd en huurcontracten voor bepaalde tijd van maximaal 5 jaar.

Deze ongelijke behandeling, is discriminerend én draagt in werkelijkheid juist bij aan het heersende stigma op dakloze mensen. Het vaak gehoorde argument dat voormalig dakloze mensen meer overlast zouden veroorzaken wordt niet ondersteund door onderzoek. Integendeel: studies tonen aan dat deze groep niet vaker voor overlast zorgt dan andere huurders⁴.

Conclusie

Het Wetsvoorstel hospitaverhuur bevat goede stappen om hospitaverhuur te stimuleren, maar biedt onvoldoende bescherming voor jongeren in een kwetsbare woonsituatie. Zonder aanpassingen vergroot het voorstel het risico op dakloosheid juist voor de groep die ondersteuning het hardst nodig heeft. Wij roepen op tot herstel van deze tekortkomingen in dit wetsvoorstel om woonzekerheid voor álle jongeren te waarborgen.

³ [Peiling Hospitahuurders](#) | Rapport | [Rijksoverheid.nl](#), november 2024

⁴ Bv. Maaskant, J., "[Van maatschappelijke opvang naar zelfstandig thuis](#)", Portaal, Regio Utrecht, mei 2020 en Planije, M en Vugt, M. van, "[Housing First onderzoek: modelgetrouwheid en effecten](#)", Trimbos Instituut, 2023.