



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Handreiking

Hospitaverhuur voor gemeenten

Op zoek naar een oplossing voor de huidige woningnood? Hospitaverhuur biedt een geweldige kans! Door woonruimte slim te benutten, kunnen we duizenden mensen aan een tijdelijke woning helpen én de druk op de woningmarkt verlichten.

Jaren geleden was het heel normaal een kamer bij een hospita te huren. Vooral studenten, jonge werkenden en nieuwkomers in de stad vonden zo een fijne plek om te starten. In tijden van woningnood was hospitaverhuur bovendien een uitkomst: ongebruikte ruimtes kregen een nieuwe bestemming. Vandaag de dag kampen we opnieuw met een woningtekort. Tegelijkertijd hebben veel Nederlanders juist meer ruimte in huis. Dit maakt het hoog tijd om beter gebruik te maken van bestaande woonruimte.

Naast het bouwen van de geplande 981.000 nieuwe woningen tot 2030, kunnen we nu al een verschil maken.

De potentie van hospitaverhuur is groot. Uit onderzoek blijkt dat één op de drie Nederlanders een geschikte kamer heeft, en zo'n 8% overweegt hospita te worden. Dat betekent dat er in potentie wel 100.000 kamers beschikbaar kunnen komen. Dit biedt een oplossing voor allerlei mensen die tijdelijke woonruimte zoeken: van studenten tot mensen die na een scheiding snel een plek nodig hebben, of starters die graag in hun eigen regio willen blijven wonen.

Om hospitaverhuur meer onder de aandacht te brengen is een inspirerende informatiecampagne gestart. Op rijksoverheid.nl zijn alle relevante regels bij elkaar gebracht. Met deze handreiking willen we ook medewerkers van gemeenten informeren, zodat zij optimaal op de hoogte zijn van de regelgeving. Samen kunnen we de woningnood verlichten en woonruimte slimmer benutten.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Informatie voor de inwoner van uw gemeente	4
• Algemene voorwaarden hospitaverhuur	4
- Voorwaarden specifiek voor huurwoningen	4
- Gevolgen voor toeslagen, uitkeringen en belastingen in beeld	4
• Toestemming nodig om te mogen verhuren	4
• Afspraken over verhuur in het huurcontract	4
• De huurprijs	5
• Servicekosten	5
• Gemeentelijke belastingen	5
• Kamerverhuurvrijstelling	5
• Proeftijd en opzeggen huurcontract	5
• Tijdelijke huurovereenkomsten voor bepaalde doelgroepen	6
• Goed verhuurderschap	6
• Verzekeringen	6
• Bemiddelingspartijen	6
3. Hoe gemeenten hospitaverhuur kunnen stimuleren	7
Bijlage: Effect hospitaverhuur op uitkering, toeslagen, huurprijs of belastingen	8

1. Inleiding

Hospitaverhuur biedt een unieke kans voor gemeenten, woningcorporaties en andere verhuurders om samen het woningtekort aan te pakken. Het biedt een snelle en betaalbare manier om mensen onderdak te bieden.

Wat maakt hospitaverhuur nu anders dan andere vormen van kamerverhuur? Simpel: de hospita verhuurt een deel van de woning, maar blijft zelf ook in huis wonen. Hierdoor delen de hospita en huurder de toegang en vaak ook voorzieningen zoals de keuken, badkamer en toilet. Het biedt hospita's de kans om wat extra inkomsten uit de verhuur van een kamer te krijgen en tegelijkertijd kan een huisgenoot zorgen voor gezelligheid en gevoel van veiligheid.

Hoewel de regels rondom hospitaverhuur soms ingewikkeld lijken, zijn er ook veel misverstanden. Zo is voor veel mensen onbekend dat hospitaverhuur vaak geen invloed heeft op toeslagen of uitkeringen zoals AOW, WW of Wajong. In sommige gevallen, afhankelijk van de gemeente, kan het wel gevolgen hebben voor de bijstand en de AIO. Ook goed om te weten: Heeft een inwoner een huurwoning? Dan hoeven de huuropbrengsten uit hospitaverhuur niet te worden opgegeven bij de belastingaangifte. Voor woningeigenaren geldt in 2024 dat huuropbrengsten tot € 5.998 per jaar (inclusief servicekosten) zijn vrijgesteld via de kamerverhuurvrijstelling. Bij hogere inkomsten moet de volledige huuropbrengst worden opgegeven bij de belastingaangifte.

In deze handreiking, voor medewerkers van gemeenten, zetten we alle regelgeving helder op een rij. Ook geven we tips om hospitaverhuur in uw gemeente te stimuleren en zo een verschil te maken in de woningnood.

Voor wie is hospitaverhuur mogelijk?

Hospitaverhuur kan in verschillende soorten woningen, of je nu een koopwoning, een corporatiewoning of een huurwoning van een private verhuurder hebt. Wel zijn er per type woning specifieke uitdagingen. Zo moeten woningeigenaren met een hypotheek eerst toestemming vragen aan hun hypotheekverstrekker. Huurders moeten op hun beurt akkoord krijgen van hun (hoofd)verhuurder. Om hospitaverhuur te stimuleren, is het belangrijk dat meer mensen weten wat de mogelijkheden zijn en welke regels erbij komen kijken. Niet alleen voor potentiële hospita's, maar ook voor de professionals die met deze regelgeving te maken hebben of gaan krijgen.

De potentie van hospitaverhuur

De potentie van hospitaverhuur is enorm. Dat blijkt duidelijk uit een publieksonderzoek dat in het voorjaar van 2024 werd uitgevoerd door Choice Insights, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (nu ministerie van VRO).

- Maar liefst een derde van de Nederlanders zegt dat ze in hun huis een geschikte ruimte hebben voor hospitaverhuur.
- In de G13-steden geeft een kwart van de ondervraagden aan een geschikte ruimte te hebben.
- Woningeigenaren hebben vaker een ruimte die hiervoor in aanmerking komt dan huurders.
- Uit het onderzoek blijkt dat 8% van de Nederlanders overweegt om verhuurder te worden, nu ze meer weten over de regels en voorwaarden van hospitaverhuur.
- Van deze groep zegt 2% 'zeker wel' of 'wel' te willen verhuren, en nog eens 6% 'waarschijnlijk wel'.
- Als alle mensen die graag hospita willen worden en een geschikte ruimte hebben, besluiten te gaan verhuren, zouden er 100.000 extra kamers beschikbaar komen.
- De belangrijkste redenen om hospita te worden zijn de extra inkomsten én bijdragen aan het oplossen van de huidige woningnood.

Belemmeringen wegnemen

Helaas kan niet iedereen die graag hospita wil worden, dat op dit moment ook worden. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de verhuurder of hypotheekverstrekker geen toestemming geeft. Om hospitaverhuur aantrekkelijker te maken en belemmeringen weg te nemen is een wetswijziging in voorbereiding.

'We zien dat veel huurders ruim wonen. Met hospitaverhuur geven we de huurders de mogelijkheid om een kamer onder bepaalde voorwaarden te verhuren. Op die manier kunnen meer mensen wonen in de Zaanstreek.'

Monique Kwaak,
bestuurder van
woningcorporatie Parteon

Betere informatievoorziening

Uit het publieksonderzoek blijkt ook dat veel potentiële hospita's behoefte hebben aan betere informatie. Daarom zetten we volop in op een heldere en toegankelijke informatiecampagne, waar [de informatiepagina](#) op [rijksoverheid.nl](#), de landingssite [hospitawijzer.nl](#) en [de communicatietoolkit](#), onderdeel van uitmaken.

Uw rol bij het stimuleren van hospitaverhuur

De informatiecampagne 'Jouw huis van grote waarde' ging van start bij het begin van het academische jaar 2024/2025. Deze handreiking maakt daar ook deel van uit. We hebben

uw organisatie hard nodig om deze woonvorm landelijk te stimuleren. Hospitaverhuur biedt een eenvoudige en betaalbare oplossing om de woningnood in uw gemeente te verlichten. Zonder ingrijpende bouwprojecten kunt u zo extra woonruimte creëren binnen de bestaande woningvoorraad. Samen maken we het verschil door op een slimme manier meer mensen aan onderdak te helpen.

Ga voor meer praktijkervaringen naar:

www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/hospitaverhuur

2. Informatie voor de inwoner van uw gemeente

Algemene voorwaarden hospitaverhuur

Voor hospitaverhuur gelden verschillende regels en voorwaarden. Hospita's moeten zelf ook in de woning wonen waarin de kamer wordt verhuurd. Het maakt niet uit of het een koop- of huurwoning is. Ook moet de huurder 18 jaar of ouder zijn.

Verder geldt dat huurder en verhuurder (hospita):

- een toegang en vaak ook gemeenschappelijke voorzieningen delen: bijvoorbeeld de keuken, het toilet of de badkamer;
- een huurcontract met elkaar afsluiten, waardoor zij een aantoonbaar zakelijke relatie hebben;
- geen geregistreerd partner zijn van elkaar;
- allebei bij de gemeente op dit adres staan ingeschreven.

Verder is het **specifiek voor huurwoningen** van belang dat:

- de hoofdhuurder (hospita) tenminste twee jaar zelfstandig de huurwoning heeft bewoond;
- de huurder (hospita) aan maximaal één huishouden (bv een alleenstaande of een stel met een kind) verhuurt;
- de onderhuurder alleen een huurovereenkomst heeft met de hoofdhuurder (hospita) van de woning (niet met de hoofdverhuurder/eigenaar van de woning).

Gevolgen voor toeslagen, uitkeringen en belastingen in beeld

Als de huurder en verhuurder aan alle voorwaarden voor hospitaverhuur voldoen, is het belangrijk om de mogelijke gevolgen van de nieuwe woonsituatie en de verhuurinkomsten te bekijken. Deze kunnen namelijk invloed hebben op toeslagen en uitkeringen. Hieronder ziet u een overzicht van de verschillende toeslagen en uitkeringen die door hospitaverhuur beïnvloed kunnen worden.

Toestemming nodig om te mogen verhuren

Als iemand overweegt om een of meer kamers in huis te verhuren, is het belangrijk eerst na te gaan of dit toegestaan is door de gemeente en de hypotheekverstrekker, of verhuurder. Ook is het goed om dit te bespreken met de Vereniging van Eigenaren (VVE). Voor huurders geldt dat zij hun verhuurder moeten raadplegen. Soms is (onder) verhuur van kamers namelijk niet toegestaan.

Ga voor meer informatie over goed verhuurderschap naar:

[Brochures verhuurders](#) | [Publicatie](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#)

Afspraken over verhuur in het huurcontract

Sommige partijen, zoals corporaties en bemiddelingsbureaus, werken al met standaardcontracten voor hospita-verhuur. Als gemeente of verhuurder kunt u hiernaar verwijzen. Belangrijk is dat er altijd een papieren of digitaal huurcontract is tussen huurder en verhuurder. Hierin staan onder meer afspraken over:

- de (kale) huurprijs (bereken de maximale huurprijs van een onzelfstandige woonruimte);
- eventuele servicekosten;
- de duur van de huurovereenkomst;
- welke kamer(s) worden verhuurd;
- van welke gemeenschappelijke voorzieningen de huurder gebruik mag maken;
- informatie over goed verhuurderschap.

In het huurcontract kunnen eventueel ook andere afspraken worden vastgelegd, bijvoorbeeld over:

- huisdieren;
- roken in huis;
- stilte vanaf bepaalde tijdstippen.

Praktijkverhaal:

In de Zaanstreek is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Woningcorporatie Parteon zet zich daarom volop in op nieuwbouw én wil bestaande woningen beter benutten. Daarvoor is ruimte. Van alle Parteon-huurders die alleen wonen heeft ongeveer 70% minstens twee slaapkamers. Daarom steunt Parteon huurders die een lege kamer in hun woning willen verhuren. Met de hulp van Hospi Housing, wil de woningcorporatie komend jaar 25 hospita's en huurders aan elkaar koppelen.

De huurprijs

Als iemand een kamer verhuurt, mag de huurprijs niet boven het maximale bedrag uitkomen dat is toegestaan op basis van het puntenaantal van de kamer. De maximale huurprijs kan eenvoudig berekend worden met de [huurprijscheck](#) van de Huurcommissie.

Servicekosten

Ook in hospita-verhuur zijn de regels rond servicekosten van toepassing. De verhuurder mag geen winst maken op deze kosten en is daarom verplicht om elk jaar een helder overzicht te geven van de gemaakte servicekosten, doorberekend naar verhouding. De huurder moet dit overzicht uiterlijk op 1 juli ontvangen, zodat er altijd duidelijkheid is over de kosten. Zo blijft alles transparant en eerlijk voor beide partijen. Zie ook de website van de [Huurcommissie](#) voor verdere toelichting.

Gemeentelijke belastingen

Eigenarenbelastingen, zoals de WOZ, zijn altijd voor rekening van de eigenaar (verhuurder) zelf, omdat deze niet afhangen van het aantal mensen in huis. Deze kosten mogen dus niet worden doorberekend aan de huurder.

Gebruikersbelastingen, zoals de afvalstoffenheffing en rioolheffing, mag de eigenaar wél doorberekenen. Deze kosten zijn afhankelijk van het aantal bewoners. Het extra bedrag dat ontstaat door het hebben van een huurder, kan bovenop de kale huur en servicekosten in rekening worden gebracht.

Kamerverhuurvrijstelling

Als een woningeigenaar een kamer verhuurt via hospita-verhuur, hoeft deze geen belasting te betalen over de huurinkomsten, mits aan de voorwaarden van de kamerverhuurvrijstelling wordt voldaan. In dat geval hoeven de huurinkomsten niet opgegeven te worden bij de belastingaangifte. De aangifte voor de woning blijft dan hetzelfde als wanneer er geen kamer zou worden verhuurd.

Voorwaarden voor de kamerverhuurvrijstelling:

- De totale huurinkomsten in 2024 bedragen niet meer dan € 5.998. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en omvat alle extra vergoedingen die met de verhuur te maken hebben, zoals kosten voor energie of het gebruik van een wasmachine en droger.
- De verhuurde kamer maakt deel uit van de eigen woning en is geen zelfstandige woonruimte.
- Zowel de verhuurder als de huurder staan gedurende de hele huurperiode ingeschreven bij de gemeente op hetzelfde adres.

Meer informatie over de kamerverhuurvrijstelling is te vinden op www.belastingdienst.nl.

Proeftijd en opzeggen huurcontract

Bij hospita-verhuur geldt de eerste negen maanden van het huurcontract als proeftijd. In deze periode kan de verhuurder de huur opzeggen zonder dat er een specifieke reden nodig is. Dit is handig als er bijvoorbeeld geen klik is of als de huurder voor overlast zorgt. Wel geldt er een opzegtermijn van drie maanden, waardoor de huurder na opzegging nog drie maanden de tijd heeft om een nieuwe woonruimte te vinden. Voor huurders is de opzegtermijn gelijk aan hun betaaltermijn, meestal één maand en maximaal drie maanden.

Als de verhuurder vlak voor het einde van de negen maanden opzegt, blijft de huurder nog tot een jaar in de kamer wonen. Wordt er niet opgezegd, dan loopt het huurcontract na de eerste negen maanden door en krijgt de huurder de normale huurbescherming. Vanaf dat moment kan de verhuurder alleen met een geldige wettelijke reden de huur opzeggen. De huurder mag wel zelf opzeggen.

Let op: verhuurt de verhuurder de kamer voor een afgesproken periode van twee jaar of korter aan iemand uit de aangewezen groep huurders (zie hieronder), dan geldt de proefperiode van negen maanden niet. In dat geval kan de verhuurder de huur niet tussentijds opzeggen.

Als de hoofdhuurder het huurcontract van de eigen woning opzegt, eindigt automatisch ook het huurcontract van de huurder, zelfs als de huurder een contract voor onbepaalde tijd heeft. Hetzelfde geldt wanneer de hoofdhuurder verhuist of komt te overlijden. In die gevallen loopt het huurcontract met de huurder af, met inachtneming van de opzegtermijn.

Het is belangrijk dat de woningeigenaar een goed gesprek heeft met de hypotheekverstrekker. Als de eigenaar besluit te verhuizen of komt te overlijden, en de huurder heeft een contract voor onbepaalde tijd, mag de huurder namelijk in de woning blijven wonen. Dit maakt het extra belangrijk om duidelijke afspraken te maken met alle betrokken partijen.

Tijdelijke huurovereenkomsten voor bepaalde doelgroepen

Bij hospitaverhuur geldt over het algemeen dat de huurder na negen maanden een vast contract krijgt, tenzij er op tijd is opgezegd. Vanaf 1 juli 2024 kunnen bepaalde doelgroepen een tijdelijk huurcontract krijgen van maximaal twee jaar.

In deze gevallen is de proefperiode van negen maanden niet van toepassing, en kan de verhuurder het contract niet tussentijds opzeggen. Dit geldt voor huurders die:

- student zijn en tijdelijk elders huren voor studie;
- uit een maatschappelijke opvang komen of zich in een sociale noodsituatie bevinden;
- gaan scheiden, niet meer samenwonen en tijdelijk een woning huren om dicht bij hun kinderen te wonen;
- statushouder zijn die direct uit een COA-opvanglocatie komt en wacht op definitieve huisvesting.

Goed verhuurderschap

Als iemand een kamer verhuurt, moet die zich aan de regels voor goed verhuurderschap houden. Deze regels zijn er om problemen te voorkomen, zoals woondiscriminatie, te hoge huren of exorbitante borgsommen. Als deze regels niet worden nageleefd, kan de gemeente ingrijpen. Er is een speciaal gemeentelijk meldpunt waar mensen eventuele klachten kunnen doorgeven. Zo zorgen we samen voor eerlijke en goede verhuursituaties voor iedereen. Zie voor meer informatie: [Wet goed verhuurderschap | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

Verzekeringen

Volgens de meeste polisvoorwaarden is het verplicht de verzekeraar op de hoogte te stellen als er een huurder in huis komt. Dit geldt voor zowel de inboedel- als opstalverzekering. Het is een goed idee om contact op te nemen met de verzekeraar voordat je een huurcontract afsluit. Zij kunnen adviseren over de specifieke situatie en eventuele extra voorwaarden. Extra kosten voor de inboedelverzekering kunnen als hospita worden doorberekend aan de huurder via de servicekosten. Verzekeringen die direct met de woning te maken hebben, zoals opstal-, brand-, stormschade-, bedrijfsschade- en aansprakelijkheidsverzekering, blijven de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

Bemiddelingspartijen

Er zijn verschillende groepen mensen die mogelijk baat hebben bij hospitaverhuur. Denk aan studenten en jongeren die tijdelijk in een andere stad verblijven voor hun studie of werk. Maar ook mensen die recent gescheiden zijn, jongeren die wat extra steun kunnen gebruiken, of alleenstaande vergunninghouders kunnen baat hebben bij deze woonvorm. Gelukkig zijn er bemiddelingspartijen die hierbij kunnen helpen. Deze organisaties brengen verhuurders en huurders samen en lossen eventuele problemen op. Ze bieden ook ondersteuning bij de regelgeving en de financiële aspecten, waardoor de administratieve lasten voor verhuurders deels worden verlicht. Zo maken ze het verhuren van een kamer niet alleen gemakkelijker, maar ook een stuk soepeler.

- **Hospi Housing** is een platform waar hospita's en gastgezinnen op tijdelijke basis gekoppeld worden aan jongeren. Het gaat vaak om studenten.
- **Onder de Pannen** zet zich in voor burgers in (dreigende) woningnood, bijvoorbeeld door een relatiebreuk.
- **Kamers met Aandacht** zet zich in voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar in een kwetsbare positie.

3. Hoe gemeenten hospitaverhuur kunnen stimuleren

Als gemeente hebt u, net als de Rijksoverheid, een sleutelrol in het informeren van inwoners over hospitaverhuur.

Hier zijn enkele manieren waarop u dit kunt stimuleren:

- Verleen toestemming voor hospitaverhuur door het verbod op onderverhuur voor hospitasituaties te versoepelen of het omgevingsplan aan te passen.
- Informeer inwoners via de gemeentelijke website en andere kanalen over de mogelijkheden van hospitaverhuur.
- Breng hospitaverhuur actief onder de aandacht van zowel de inwoners als de gemeentemedewerkers. De campagnemiddelen in de toolkit helpen hierbij: [Toolkit 'Jouw huis van grote waarde'](#)
- Wissel voorbeelden en ervaringen uit met andere gemeenten om van elkaar te leren.
- Werk samen met woningcorporaties en private verhuurders binnen de gemeente om te kijken welke obstakels nog meer weggenomen kunnen worden.
- Communiceer signalen ook naar het ministerie als actie nodig is op landelijk niveau.
- Neem afspraken over hospitaverhuur op in de lokale prestatieafspraken om een breed draagvlak te creëren.

Op deze manier kunt u als gemeenten niet alleen hospitaverhuur bevorderen, maar ook bijdragen aan een grotere woningvoorraad en meer woonoplossingen voor uw inwoners.

Bijlage: Effect hospitaverhuur op uitkering, toeslagen, huurprijs of belastingen

Effect hospita's		Effect huurders	
AOW, WIA, Wajong of WW-uitkering	Geen effect	AOW, WIA, Wajong of WW-uitkering	Geen effect
Huurtoeslag, kinderopvangtoeslag, zorgtoeslag, kindgebonden budget	Geen effect	Huurtoeslag, kinderopvangtoeslag, zorgtoeslag, kindgebonden budget	Geen effect
Algemene Nabestaandenwet	Geen effect	Algemene Nabestaandenwet	Geen effect
Bijstandsuitkering als er GEEN familie bij je komt wonen (1 ^e of 2 ^e graads of geregistreerd ex-partner)	De bijstandsuitkering is complementair. Veel gemeenten trekken de inkomsten uit verhuur daarom af van de bijstandsuitkering. Hier kunnen eventueel andere afspraken over zijn gemaakt binnen uw gemeente. Kostendelersnorm is niet van toepassing.	Bijstandsuitkering als je NIET bij familie gaat wonen (1 ^e of 2 ^e graads of geregistreerd ex-partner)	Kostendelersnorm is niet van toepassing.
Bijstandsuitkering als er WEL familie bij je komt wonen (1 ^e of 2 ^e graads of geregistreerd ex-partner)	De bijstandsuitkering is complementair. Veel gemeenten trekken de inkomsten uit verhuur daarom af van de bijstandsuitkering. Hier kunnen eventueel andere afspraken over zijn gemaakt binnen uw gemeente. Kostendelersnorm is hier van toepassing als u 1 ^{ste} of 2 ^e graads familie bent. Dit geldt niet voor 3 ^e graads familie.	Bijstandsuitkering als je WEL bij familie gaat wonen (1 ^e of 2 ^e graads of geregistreerd ex-partner)	Kostendelersnorm is hier van toepassing als u 1 ^{ste} eerste of 2 ^e graads familie bent. Dit geldt niet voor 3 ^e graads familie.
Aanvullende inkomensvoorziening ouderen	De AIO is complementair. De sociale verzekeringsbank trekt de inkomsten uit verhuur af van de AIO. Hier kunnen echter andere afspraken over zijn gemaakt binnen uw gemeente.	Aanvullende inkomensvoorziening ouderen	Geen effect
Eigen huurprijs	Ja, kan meetellen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging of -verlaging. Zie website rijksoverheid.nl	Eigen huurprijs	Ja, kan meetellen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging of -verlaging. Zie website rijksoverheid.nl
Belastingaangifte doen woningeigenaren	Geen effect Voor woningeigenaren als de inkomsten minder dan € 5.998 in 2024 zijn (inclusief servicekosten). In dit geval hoeven de huuropbrengsten niet te worden aangegeven (voor box 1). Er wordt dan gebruik gemaakt van de kamerverhuurvrijstelling. Als niet aan de kamerverhuurvrijstelling wordt voldaan, doordat de inkomsten hoger zijn, dan moet over het verhuurde gedeelte belasting betaald worden in box 3.	Belastingaangifte doen bij huren kamer in woonhuis	Geen effect
Belastingaangifte doen huurders	Geen effect	Belastingaangifte doen bij huren kamer in huurhuis	Geen effect