



Handreiking hospitaverhuur voor gemeenten

1

Inleiding

Het oplossen van het woningtekort is een van de grootste uitdagingen van dit moment. Vooral voor starters, jongeren en overige woningzoekenden met (beneden-) modale inkomens is het moeilijk om passende huisvesting te vinden.

Hier wordt op diverse manieren aan gewerkt. Naast nieuwbouw, aanpak bestaande bouw, ligt er ook een mogelijkheid in het intensiever bewonen. In vergelijking met andere landen wonen woningbezitters gemiddeld ruimer vergeleken met andere landen¹, éénpersoonshouders beschikken gemiddeld over 88 m². Deze groep vormt 38% van alle Nederlandse huishoudens. Dit hangt vooral samen met de toename van het aantal stellen en alleenwonende ouderen in eengezinswoningen en ouders die in een gezinswoning blijven wonen als de kinderen uitwonend zijn. Het rijk en gemeenten stimuleren daarom manieren om de bestaande woningen intensiever te gebruiken. Dit is mogelijk namelijk door:

- hospita-verhuur (één of twee kamers worden verhuurd door de hoofdbewoner);
- kamergewijs verhuren en
- woningsplitsen (bouwtechnisch en of kadestral/juridisch).

Deze mogelijkheden zijn onder meer beschreven in de Factsheet Woningdelen van het ministerie van VRO² en de handreiking van kennisinstituut Platform31³. Omdat hospita-verhuur de variant is die het meest eenvoudig kan worden doorgevoerd in regelgeving en geen risico oplevert voor de leefbaarheid, heeft de VNG hier een aanvullende handreiking opgesteld.

Uit het [Publieksonderzoek Hospita-verhuur Choice](#) blijkt dat een derde van de Nederlanders een kamer van 12 m² over heeft die geschikt is voor hospita-verhuur. Verder blijkt dat 8% ook overweegt om hospita te worden. Op basis van de uitkomsten is berekend dat hospita-verhuur landelijk in totaal zo'n 100.000 kamers als tijdelijke woonruimte kan opleveren. In 2024 is het ministerie van VRO daarom een informatiecampagne voor burgers, overheden, corporaties en andere verhuurders gestart. Onderdeel hiervan is een communicatietoolkit, die gemeenten ook goed kunnen gebruiken als informatie naar de inwoners toe (zie Hospitawijzer: [Jouw huis van grote waarde | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)). De campagnes laten zien dat zowel de woningzoekenden (vooral studenten en spoedzoekers zoals mensen na echtscheiding) veel baat hebben bij het huren van een kamer, maar ook dat hospita's naast de belastingvrije inkomsten (tot € 6.324 in 2025) de gezelligheid en het sociale contact enorm waarderen. Vermindering van eenzaamheid onder ouderen of woningnood onder spoedzoekers is ook voor gemeenten van belang.

Het volledige potentieel van 100.000 extra kamers in Nederland kan op dit moment nog niet bereikt worden om drie redenen:

1. Een belangrijke beperking ligt in het huurrecht. Hypotheekverstrekkers geven meestal geen toestemming voor verhuur van een kamer omdat eventuele executoire verkoop moeilijker wordt en tot een lagere verkoopprijs leidt als een kamerhuurder huurbescherming kan claimen. De minister van VRO werkt daarom aan een wetswijziging⁴ die een 'hospitahuurcontract' voor de duur van maximaal 5 jaar invoert en regelt dat de hospita de huurovereenkomst met de huurder

1 Zie: [Woonoppervlakte in Nederland | CBS](#)

2 Zie: [Factsheet Woningdelen | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

3 Zie: [Handreiking Platform31: Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

4 Zie: [Wetswijziging hospita-verhuur | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

kan opzeggen bij verkoop van de woning. Ook wordt de mogelijkheid van een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal vijf jaar bij hospitaverhuur geïntroduceerd. Zodra dit huurcontract mogelijk wordt en hypotheekverstrekking toestemming gaan geven, zal het aantal hospitaverhuurders en kamers naar verwachting flink stijgen;

2. Een andere beperking ligt bij gemeentelijke regelgeving, met name in gemeenten die geen specifiek beleid of regels voor hospitaverhuur kennen. In het omgevingsplan wordt bijvoorbeeld geen bewoning van één woning door meerdere huishoudens toegestaan. Sommige gemeenten staan hospitaverhuur in geen enkel geval toe, of stellen een BOPA-vergunning als voorwaarde. Buiten de grote steden was hospitaverhuur tot voor kort ook minder bekend of gebruikelijk. Hier liggen veel mogelijkheden om hospitaverhuur mogelijk te maken en te stimuleren.
3. Particuliere verhuurders en corporaties staan hospitaverhuur ook (nog) niet altijd⁵ toe. Verder hebben statuten van Vereniging van Eigenaars soms regels rondom verhuur van (kamers in-) de woning.

Vanwege de mogelijkheden om op korte termijn relatief grote aantallen onzelfstandige woonruimten (kamers) beschikbaar te maken alsmede de voordelen voor hospita's (kamerverhuurders) is deze handreiking opgesteld. Hiermee beogen we dat gemeenten:

- hospitaverhuur in de regelgeving mogelijk maken en stimuleren;
- bewoners duidelijk informeren over beleid en regels;
- afspraken over hospitaverhuur maken met corporaties en andere grote verhuurders.

Bij het aanpassen van regelgeving door de gemeenteraad is het van belang om ook het gesprek te voeren over het beter benutten van woningen. Daarbij kunnen scenario's of voorstellen voorgelegd worden waarin zowel hospitaverhuur, kamerverhuur als splitsen aan de orde komen.

Voor gemeenten heeft het ministerie van VRO al een handreiking omtrent hospitaverhuur opgesteld (zie [Hospitaverhuur - handreiking gemeenten | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)) die als kennisbron gebruikt kan worden om beleid en regelgeving aan te passen, samenwerking met corporaties en bemiddelingsbureau's in te zetten en burgers te informeren. Omdat er onder gemeentes behoefte was aan meer informatie over het aanpassen van het Omgevingsplan en of de Huisvestingsverordening, is ervoor gekozen om ook vanuit de VNG een handreiking op te stellen over hospitaverhuur.

Hieronder geven we de belangrijkste definities (kader) en in de volgende hoofdstukken zetten we per punt uiteen wat gemeenten kunnen doen.

Definities: hospitaverhuur, kamerverhuur, woningdelen, inwonen

Hospitaverhuur is een term voor het verhuren van een deel van een woning waarbij de hospita of hospes als hoofdbewoner (eigenaar-bewoner of hoofdhuurder) zelf ook zijn of haar hoofdverblijf in de woning heeft. Het gaat *niet* om kamerverhuur of verkamerd (onder)verhuren waarbij de eigenaar of hoofdhuurder elders woont. Bij hospitaverhuur gaat het altijd om onzelfstandige woonruimte: dat betekent dat hospita en huurder een toegang en/of wezenlijke voorzieningen delen, zoals een keuken of badkamer. In de praktijk gaat het in de meeste gevallen om een kamer in een koop- of huurwoning. Maar er kan ook sprake zijn van de verhuur van een etage of een ander deel van de woning.

Kamergewijze verhuur is aan de orde als een eigenaar niet zelf in de woning woont en deze verhuurt aan meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Dit wordt ook het 'verkamerd verhuren' of 'verkameren' van een woning genoemd. Meestal gaat het dan om bewoning door studenten, werkende jongvolwassenen of arbeidsmigranten. In deze situaties is het aantal volwassen bewoners hoger dan bij reguliere huishoudens: minimaal 3 oplopend tot 10 a 12 personen. De intensieve bewoning en verschillen in levensstijl en dagindeling met burens leiden vaak tot klachten, vooral in

⁵ Steeds meer corporaties staan hospitaverhuur inmiddels toe.

(gehorige) ombouw. Om excessen te voorkomen en de samenstelling van de woningvoorraad te behouden, hebben studentensteden en of gemeenten met veel arbeidsmigranten vaak een huisvestingsverordening met regels over de 'woningvoorraad'. Het kamergewijs verhuren van een woning wordt onder deze verordeningen aangemerkt als 'onttrekking' aan de voorraad van zelfstandige woningen en als 'omzetting' van een woning naar onzelfstandige woonruimtes (kamers).

Inwonen is (mede-)bewonen van een woning door iemand die geen partner of kind is van de eigenaar/bewoner(s) of hoofdhuurder(s), waarbij de inwoner géén huur betaalt. Zodra een inwoner huur betaalt is er sprake van 'hospitaverhuur'.

Woningdelen is een verzamelbegrip voor alle varianten van bewoning waarbij meerdere huishoudens een zelfstandige woning delen. Hieronder valt naast het begrip inwoning en hospitaverhuur ook kamerverhuur. Omdat dit begrip zo breed is, gebruiken we het niet in deze factsheet.

Kamerverhuur (zonder verdere toelichting) is een ander breed begrip. Dit kan zowel hospitaverhuur betreffen, maar ook kamergewijze verhuur waarbij de eigenaar of hoofdhuurder zelf niet in de woning verblijft. Ook kan het gaan om vakantieverhuur, bed & breakfast of verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Omdat kamerverhuur op veel verschillende manieren uitgelegd kan worden gebruiken we dit begrip verder niet in deze handreiking.

Hospiteren is het voeren van gesprekken door studenten om voor een vrijkomende kamer in een studentenhuis in aanmerking te komen. De medebewoners (studenten) kiezen hierbij zelf de bewoner van een vrijkomende kamer. Een studentenhuis is een wezenlijk andere woonomgeving dan (in)wonen bij een hospita. Bij het stimuleren van hospitaverhuur willen gemeenten meestal ook voorkomen dat reguliere woningen omgezet worden in studentenhuisen. We gebruiken de term hospiteren daarom verder niet in deze handreiking.

Onderverhuur is het (door)verhuren van een woning of deel van een woning (of een kamer). De hoofdhuurder dient hiervoor altijd toestemming te hebben van de eigenaar of beheerder van de woning. Meestal wordt onderverhuur opgevat als het doorverhuren van de gehele woning, maar de Belastingdienst beschouwt onder(ver)huur van een kamer ook als 'onderhuur' waarbij onderhuurders (zoals studenten, au-pairs of andere inwonende personen die huur betalen) niet meetellen voor huurtoeslag⁶.

6 Zie [Telt mijn onderhuurder mee voor de huurtoeslag? | Dienst Toeslagen](#)

2

Reguleren via Omgevingsplan of Huisvestingsverordening, voorbeelden regelgeving

Gemeenten hebben twee juridische instrumenten waarmee het gebruik van woningen kan worden gereguleerd:

- **Het Omgevingsplan** en de daarin opgenomen bestemmingsplannen. In veel omgevingsplannen is bij de functie 'wonen' het criterium 'huishouden' van toepassing. Indien hierin is vastgelegd dat bewoning van een zelfstandige woning altijd door maximaal één huishouden gebeurt dan is kamergewijze verhuur en hospitaverhuur niet toegestaan.
- **De Huisvestingsverordening**. Zo'n verordening is nog niet verplicht. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting van kracht wordt zal dat wel het geval zijn. Maar dan wordt het alleen verplicht om urgentieregels ten behoeve van de woonruimteverdeling op te nemen. Deze hebben meestal geen betrekking op hospita- of andere vormen van kamerverhuur. In een huisvestingsverordening kan de gemeente ook regels instellen over het gebruik van de woningvoorraad zoals het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige eenheden (kamers), het splitsen of samenvoegen van woningen en dergelijke.

Als een gemeente een huisvestingsverordening gebruikt en deze ook regels over woninggebruik bevat, is het van belang om te toetsen of de regels in lijn zijn met het omgevingsplan. Er is anders risico dat hospitaverhuur volgens de huisvestingsverordening onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk is, maar volgens het omgevingsplan niet.

Zodra het parlement het wetsvoorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting aanneemt, zal bij het inwerking treden van die wet elke gemeente aan de slag gaan met een huisvestingsverordening voor de urgentieregels. De VNG ontwikkelt daarom een nieuwe model-huisvestingsverordening en deze zal naast een deel met urgentieregelingen ook (optioneel te gebruiken) regels bevatten voor woninggebruik zoals hospitaverhuur, omzetting naar kamergewijze verhuur, splitsen, vakantieverhuur en dergelijke.

Voorbeelden gemeentelijke regels

Veel gemeenten hebben al regelgeving die hospitaverhuur toestaat of zijn bezig dit te ontwikkelen, zie de onderstaande websites:

Amsterdam - [Hospitaverhuur - Gemeente Amsterdam](#)

Breda - [Kamer verhuren met de hospitaregeling | Gemeente Breda](#)

Delft - [Hospitaverhuur | Gemeente Delft](#)

Goes - [Hospitaverhuur | Gemeente Goes](#)

Haarlemmermeer - [Kamerverhuur | gemeente Haarlemmermeer](#)

Leiden - [Kamer- en hospitaverhuur - Gemeente Leiden](#)

Nijmegen - [Jan verhuurt een kamer aan Yasia - Gemeente Nijmegen](#) en [Woning delen: kamer verhuren als hospita - Gemeente Nijmegen](#)

Rotterdam - [Hospitaverhuur | rotterdam.nl](#)

Venlo - [Hospitaverhuur | Gemeente Venlo](#)

Wageningen - [Hospitaverhuur - Gemeente Wageningen](#)

Zaanstad - [Hospitaverhuur - Gemeente Zaanstad](#)

3

Aanpassen functie wonen en criterium huishouden

In veel omgevingsplannen hebben woningen de functie 'wonen' en is het begrip wonen gedefinieerd als bewoning door één huishouden. Het begrip 'huishouden' heeft veelal een definitie die aangeeft dat het gaat om mensen die gezamenlijk een duurzame huishouding voeren, bijvoorbeeld *'één of twee volwassenen die samen langdurige een gezamenlijke huishouding voeren of dat beogen te gaan doen, met inbegrip van eventuele (pleeg)kinderen'*. We noemen dit type definitie het 'huishoudcriterium'.

Let op: het huishoudcriterium in combinatie met de functie wonen geldt in veel wijken en buurten, maar lang niet overal. Het is van belang om dit goed na te zoeken in het (tijdelijke deel van het-) Omgevingsplan zodra er nieuw beleid opgesteld wordt voor hospita- of overige vormen van kamerverhuur. Hierbij merken we op dat het reguleren van het gebruik van woningen juridisch alleen houdbaar als bepaalde groepen mensen op basis van herkomst niet uitsluit. Een definitie die bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten uitsluit zal door de rechter ongedaan worden gemaakt. Het (non-discriminatoire) criterium van een duurzaam samenlevend huishouden is juridisch wel houdbaar gebleken⁷.

Om hospitaverhuur toe te staan in omgevingsplannen die de functie wonen met het huishoudcriterium hebben ingesteld, moet bij de functie wonen worden beschreven dat naast bewoning door één huishouden ook hospitaverhuur is toegestaan, met een aantal aanvullende voorwaarden (zie verderop in deze paragraaf). Het is ook mogelijk om het huishoudcriterium bij de functie wonen volledig laten vervallen, maar in dat geval het is raadzaam om in de huisvestingsverordening regels te stellen over de woningvoorraad en het omzetten van woningen naar onzelfstandige eenheden. Als noch het omgevingsplan noch een huisvestingsverordening dergelijke regels stelt kunnen eigenaren naar eigen inzicht woningen splitsen, kamergewijs verhuren of gebruiken voor vakantieverhuur. In deze handreiking gaan we ervan uit dat een gemeente dit laatste wil kunnen reguleren en beperken, maar hospitaverhuur (onder voorwaarden) wel wil toestaan.

7 Verdere juridische uitleg is te vinden op [Doelgroepen in het bestemmingplan: wat mag er dan wel? – PONT Omgeving](#).

4

Gedeeltelijk wijzigen van Omgevingsplan

Diverse gemeenten hebben bij de VNG gevraagd of aanpassing van bepaalde regels in de voormalige bestemmingsplannen (onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan) juridisch wel mogelijk is met het oog op art. 22.6 lid 1 van de Omgevingswet. De VNG heeft hierover juridisch advies laten uitbrengen door de landsadvocaat welke is te vinden op [Voorrangsregels omgevingsplan toegestaan - mits zorgvuldig | VNG](#). Hieruit blijkt dat, mede op basis van jurisprudentie⁸, het wijzigen van bepaalde of regels van (het tijdelijk deel van-) een Omgevingsplan door middel van voorrangsregels juridisch houdbaar is. Daarbij is het van belang om expliciet aan te geven welke regels wijzigen en waarvan wordt afgeweken.

Op de locaties waar voor woningen al de functie 'wonen' met een huishoudcriterium geldt, kan hospitaverhuur mogelijk worden gemaakt door een artikel vast te stellen welke ongeveer als volgt luidt: *'in afwijking van het gestelde in artikel X.Y (functie wonen) zijn naast het huishouden van de hoofdhuurder of eigenaar/bewoner, ook bewoners op basis van hospitaverhuur toegestaan mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan...'* (zie volgende paragraaf over aanvullende voorwaarden).

Let wel dat ook bij deze -beperkte- aanpassing van het Omgevingsplan expliciet ingegaan moet worden op de mogelijke ruimtelijke gevolgen, zoals eventuele gevolgen voor parkeerdruk. Als men bijvoorbeeld verwacht dat hospitaverhuur alleen zal gebeuren in kamers van gezinswoningen die eerder door kinderen werden gebruikt en de ruimtelijke gevolgen daarmee beperkt zijn, moet dat expliciet gemaakt worden.

8 De uitspraak van de Afdeling van 30 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1928 (Amsterdam)

5

Aanvullende voorwaarden bij hospitaverhuur

Om ongewenst gebruik van de uitzondering op het criterium wonen door één huishouden te voorkomen, is het van belang een aantal voorwaarden te stellen. Ongewenst gebruik kan zijn: overbewoning doordat een hospitaverhuurder het grootste deel van de woning verhuurt of relatief veel kamerhuurders in huis neemt. Ook bedrijfsmatig gebruik door vastgoedexploitanten van woningen, bijvoorbeeld door opkopen en verhuren van woning waarbij de hoofdhuurder genoodzaakt wordt om bij aanvang van de huur al kamerhuurders in huis te nemen, kan als ongewenst gebruik worden beschouwd.

Het is raadzaam om met aanvullende voorwaarden terughoudend te zijn en deze eenvoudig te formuleren. Het advies is om in elk geval de volgende voorwaarden te stellen:

- a. de hospitaverhuurder en (kamer)huurder delen dezelfde toegang tot de woning en delen één of meer van de volgende voorzieningen:
 - keuken
 - badkamer /douche
 - toilet
- b. de hospitaverhuurder is bij start van de eerste verhuring van een kamer tenminste twee jaar ingeschreven op het adres.
- c. hospitaverhuurders kunnen (onderverhuren) aan maximaal:
 - één huishouden (één persoon, stel of gezin) als de hospitaverhuurder de woning zelf huurt als hoofdhuurder⁹,
 - twee huishoudens als de hospitaverhuurder eigenaar/bewoners is van de woning.
- d. de hospitaverhuurder en huurder sluiten een schriftelijke huurovereenkomst (huurcontract) af
- e. de kamerhuurder schrijft zich in op het adres in de BRP

Eventueel kunnen als aanvullende eisen worden gesteld:

- f. per kamer worden maximaal 1 of 2 bewoners toegestaan;
- g. de oppervlakte van verhuurde kamer(s) is minimaal 12 m²
- h. een bemiddelingsorganisatie zorgt voor matching van een hospitaverhuurder met kamerhuurder en of adviseert de hospita-verhuurder over juridische en financiële zaken.

Sommige criteria blijken volgens bemiddelingsorganisaties te leiden tot onnodige complexiteit. Zo kan een maximale oppervlakenorm voor de kamer die verhuurd wordt (bv 50% van de oppervlakte van een woning) lastig meetbaar zijn, zodat (potentiële) hospitaverhuurders soms onzeker zijn of ze aan de regels voldoen. Ook de eis dat zowel toilet, douche/badkamer als keuken gedeeld moeten worden leidt tot het afvallen van potentiële verhuurders, omdat ruime woningen vaak over meerdere toiletten of badkamers beschikken. Ten slotte wordt een eigen parkeerplek voor de kamerhuurders soms als extra voorwaarde gesteld. De huurders zijn vaak studenten of werkende jongeren zonder eigen auto, het advies is daarom deze laatste drie eisen achterwege te laten.

9 Dit maximum volgt het woningwaarderingstelsel (WWS, oftewel puntenstelsel), welke bepaalt dat bij hospitaverhuur aan meer dan 1 onderhuurder, er geen sprake meer is van een zelfstandige woning maar onzelfstandige eenheden, zie [Hoe weet ik of ik een zelfstandige of onzelfstandige woning \(ver\)huur voor het bepalen van de huurprijs? | Rijksoverheid.nl](#)

Verder wijzen we erop dat bij hospitaverhuur ook de regels van de Wet goed verhuurderschap gelden, hetgeen betekent dat de hospitaverhuurder¹⁰:

- maximaal 2 maal de maandhuur als borg mag vragen,
- geen onredelijke servicekosten in rekening mag brengen,
- een schriftelijk huurcontract moet afsluiten en
- het puntenstelsel (WWS onzelfstandige woonruimten, zie Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte | Huurcommissie) moet gebruiken bij bepaling van de huurprijs.

10 Zie ook: [Landelijke regels van goed verhuurderschap](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#)

6

Huisvestingsverordening

De VNG heeft een modelverordening die gemeenten kunnen gebruiken. De onderdelen met betrekking tot de woningvoorraad kunnen alleen ingezet worden als daar expliciet een afweging bij is gemaakt. Dit zal dus onderbouwd moeten worden. De nieuwe modelverordening zal begin 2026 door de VNG uitgebracht worden (datum nader te bepalen) en krijgt een bepaling waarbij inwoning van één of twee huishoudens toegestaan is. Daarbij is de eis gesteld dat de (hospita-)verhuurder al 2 jaar op een adres woonde, om schijnconstructies te voorkomen.

Gemeenten geven soms de voorkeur aan de inzet van de huisvestingsverordening omdat het instrument flexibeler is dan regulering via het Omgevingsplan en het bijbehorende handavingsinstrumentarium biedt ook andere mogelijkheden. Zeker in wijken waar er veel zorgen zijn over de leefbaarheid en veiligheid of in gemeenten waar een grote druk is op de woningmarkt kan de huisvestingsverordening een goede aanvulling zijn. Aandachtspunt is dat een huisvestingsverordening elke 4 jaar opnieuw vastgesteld worden en gebaseerd moet worden op actueel onderzoek en cijfers over schaarste aan betaalbare woningen en/of problemen met de leefbaarheid¹¹.

In gemeenten met een huisvestingsverordening zijn de regels voor hospita-, kamer- of vakantieverhuur vaak dubbel vastgelegd: zowel via de definitie van huishouden in het omgevingsplan als via regels in de huisvestingsverordening. Deze gemeenten moeten extra goed opletten dat regels, voorlichting, de aanvraagprocedure en besluiten goed op elkaar afgestemd zijn.

11 Zie ook: [Wijzigingen Huisvestingswet verwerkt in VNG-modelverordening | VNG](#). Als de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ingaat, worden gemeenten verplicht voor urgentieverstrekking een huisvestingsverordening vast te stellen.

7

Korte termijn: besluit tot niet-actief handhaven

Het aanpassen van het Omgevingsplan of een huisvestingsverordening duurt vaak enkele jaren. Om hospitaverhuur eerder mogelijk te maken kan een gemeente besluiten om bij hospitaverhuur niet actief te handhaven op de regels die dat in de weg staan, zoals het huishoudcriterium bij de functie wonen¹². Let wel: er blijft voor de gemeente een beginselplicht tot handhaving. Als een derde, bijvoorbeeld een omwonende, om handhaving vraagt zal in beginsel handhavend moeten worden opgetreden. Onder bijzondere omstandigheden mag er van handhaving worden afgezien, op grond van evenredigheid of gerechtvaardigd vertrouwen of als er concreet zicht is op legalisatie. Deze laatste uitzondering geldt overigens pas als er een ontwerp omgevingsplan ter inzage ligt.



12 Zie als voorbeeld [Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels over het Handhavingsbeleid omgevingsplan Amsterdam hospitaverhuur en inwoning | Lokale wet- en regelgeving](#)

8

Overweging rondom vergunningsplicht

Een belangrijke keuze bij beleid en regels zowel in de omgevingsplannen als de huisvestingsverordening, is het instellen van een vergunningstelsel. De ervaring bij bemiddelaars zoals Kamer met Aandacht en HospiHousing is dat particulieren opzien tegen vergunningprocedures en deels afhaken, zeker als de leges wat hoger zijn dan enkele tientjes. Gemeenten die hospitaoverhuur (onder voorwaarden) al langer toestaan, vernemen ook zelden of nooit klachten over hospitaoverhuur. Doordat de aanvullende voorwaarden eenvoudig getoetst kunnen worden onder meer door een toets in het BRP (hoofdbewoner en kamerhuurder moeten ingeschreven staan op het adres), is de verwachting dat er bij ongeoorloofde verhuur makkelijk tot handhaving kan worden overgegaan. Tegelijk vernemen gemeenten van verhuurders ook dat de duidelijkheid en zekerheid van een vergunning wordt gewaardeerd. Om het laagdrempelig te houden kan een gemeente overwegen om bijvoorbeeld geen leges te vragen voor de specifieke vergunning en om te streven naar een 'vergunning in 1 dag'. Als een gemeente kiest voor een vergunningstelsel en daarvoor de ambtelijke capaciteit heeft en administratieve processen kan inzetten, is het advies om zorgvuldig te zijn met de uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid van criteria.



9

Afspraken met corporaties

Er zijn steeds meer corporaties¹³ die hospitaverhuur toestaan en of stimuleren. Ook bij corporaties wonen veel ouderen met een beperkt inkomen in grote gezinswoningen, die baat hebben van hospitaverhuur, zowel financieel als sociaal. Een brochure van de Rijksoverheid geeft inzicht in alle aandachtspunten voor corporaties en huurders, zie [Hospitaverhuur - handreiking woningcorporaties](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#).

Het advies is om met de corporaties in de prestatieafspraken aandacht te geven aan hospitaverhuur. Dit kan bijvoorbeeld in relatie tot wonen en zorg voor ouderen of beter benutten waarbij de gemeente en de corporatie nadrukkelijk ook de afspraken maken over het stimuleren van hospitaverhuur. Een corporatie kan als verhuurder eventueel eigen eisen stellen, zoals begeleiding en matching door een bemiddelingsorganisatie (zie onder in hoofdstuk 10). Een aandachtspunt bij corporaties is dat de inkomsten uit hospitaverhuur ertoe kan leiden dat een huurder een huurverhoging ondervindt door de IAH (Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging), het is mogelijk om daar een uitzondering op te maken bij hospitaverhuur. Met de wetswijziging waar het ministerie van VRO aan werkt, wordt een bezwaarmogelijkheid in de IAH geïntroduceerd in het geval van hospitaverhuur.

13 Zie bijvoorbeeld de regels van Ymere op [Hospitaverhuur](#) of [Hospi Housing - Portaal](#)

10

Bemiddelingsorganisaties voor hospitaverhuur

Er is een aantal bemiddelingsorganisaties en projecten die sinds zo'n 5 a 10 jaar actief zijn met het bemiddelen en ondersteunen van hospitaverhuur. Het aantal gemeenten waar men actief is wordt steeds groter. Een aantal organisaties richt zich op een specifieke doelgroep. Voorbeelden zijn:

- *Kamers met Aandacht* (verhuur aan kwetsbare jongeren en uitstromers jeugdhulp), zie [Jongeren - Kamers met Aandacht](#)
- *Onder de Pannen* (verhuur aan volwassen spoedzoekers en aanvragers maatschappelijke opvang) [Verhuur een kamer in jouw woning via Onder de Pannen | Onder de pannen](#)
- *Samen in 1 Huis* (op ouderen toegespitste promotie en ondersteuning, verhuur voor alle doelgroepen) - [Verhuren - Samen in 1 Huis](#)
- *Hospi Housing* (verhuur aan studenten en overige groepen), zie [Platform voor hospitaverhuur & kamerverhuur | Hospi Housing](#)

De bovengenoemde organisaties hebben (deels jarenlange) ervaring met de bemiddeling tussen kamerzoekers en hospita's/verhuurders, begeleiding en advies rondom financiële en juridische zaken. Naast hospitaverhuurders en kamerhuurders hebben ook gemeenten, zorginstellingen en corporaties er baat bij als een organisatie matching en begeleiding biedt, zeker bij verhuur aan kwetsbare groepen. Sommige gemeenten en corporaties stellen bemiddeling door via één van deze organisaties zelfs als voorwaarde voor toestemming voor hospitaverhuur.



11

Informeren van (potentiele) hospitaverhuurders en huurders

Het is voor de meeste mensen een grote stap om een kamer in de eigen woning te gaan verhuren, duidelijkheid en zekerheid over alle financiële en juridische gevolgen is van groot belang. Het Rijk heeft uitstekend voorlichtingsmateriaal online staan die gemeenten of andere professionals kunnen gebruiken als voorlichting op [Toolkit 'Jouw huis van grote waarde' | Home | Volkshuisvesting Nederland](#). Ook voor potentiële hospitaverhuurders en kamerhuurders is hier duidelijke en toegankelijke informatie te vinden met testimonials (video's) en infographics, zie [Testimonials hospitaverhuur | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

Het is van belang dat een gemeente aan potentiële hospita's de eigen regels uitlegt, maar ook aangeeft welke overige zaken geregeld moeten worden: instemming van de verhuurder of hypotheekverstrekker, het vinden van een kamerhuurder, het afsluiten van een passend huurcontract, de huurprijsbepaling op basis van het puntenstelsel (WWS) en eventuele fiscale en financiële gevolgen.

Gemeenten kunnen voor de meest voorkomende vragen over de financiële en fiscale gevolgen ook verwijzen naar de websites van de betreffende uitvoeringsinstanties:

- Op [Ik verhuur een deel van de eigen woning \(kamerverhuurvrijstelling\) | Belastingdienst](#) geeft de Belastingdienst informatie over de kamerverhuurvrijstelling, oftewel huurinkomsten die particulier belastingvrij kunnen innen (€6.633 in 2026).
- Op [Wie telt als medebewoner voor de huurtoeslag? | Dienst Toeslagen](#) en [Telt mijn onderhuurder mee voor de huurtoeslag? | Dienst Toeslagen](#) is beschreven dat hospitaverhuur geen gevolgen heeft voor de huurtoeslag, mits er niet verhuurd wordt aan een wettelijk partner of kind. Ook verzoekt de Belastingdienst hier om melding te doen van de onderhuursituatie via de Belastingtelefoon, binnen 4 weken nadat een kamerhuurder ingeschreven is op het adres in het BRP.
- Op [Welke AOW bij uw situatie | AOW | SVB](#) verstrekt de Sociale Verzekeringsbank informatie over (kamer)verhuur en inwoning. Voor hospitaverhuurders met een alleenstaandenpensioen geldt dat de er geen effect is op de AOW (geen omzetting naar gehuwdenpensioen) als men aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - er is een huurcontract en er zijn betaalbewijzen van de huur (let op dat hospita en huurder eventuele wederzijdse zorg, waaronder gedeelde kosten en taken in de huishouding, ook in het huurcontract moeten vastleggen)
 - de kamerhuurder en hospitaverhuurder hebben samen geen kinderen, geen samenlevingscontract hebben en of zijn geen echtgenoot of geregistreerd partner (geweest).

Let op: bijstandsgerechtigde hospitaverhuurders ondervinden wel financiële gevolgen omdat de inkomsten uit hospitaverhuur meestal als inkomen tellen en verrekend worden met de bijstandsuitkering. Gemeentelijk beleid kan ruimte geven om deze inkomsten (eventueel deels) wel te behouden zonder dat het de bijstand verlaagt¹⁴. Inkomsten uit hospitaverhuur leiden wettelijk

14 Zie [Makkelijker een extra kamer verhuren met een bijstandsuitkering | Gemeente Amsterdam](#)

overigens niet tot toepassing van de kostendelersnorm in de bijstand of AOW, tenzij de kamerhuurder een 1e of 2e graads familielid is. Het verrekenen van huurinkomsten met de bijstandsuitkering is meestal wel van toepassing.

We adviseren gemeenten om hospitaverhuurders te stimuleren en ondersteunen door informatie te verstrekken met behulp van bovengenoemde links naar de Belastingdienst en SVB. Ook kan kunnen de volgend pagina's van de rijksoverheid gebruikt worden:

[Wat moet ik weten als ik een kamer wil verhuren in het huis waarin ik zelf woon \(hospitaverhuur\)? | Rijksoverheid.nl](#) of de [checklist](#) voor hospitaverhuurders.

Omdat de (potentiële) hospitaverhuurders deels ook digitaal minder vaardige ouderen zijn, kan een gemeente ook inzetten op meer persoonlijke voorlichting en begeleiding, eventueel met hulp van een bemiddelingsorganisatie zoals [Samen in 1 Huis - Jong & oud verbinden, met elkaar voor mekaar](#).

12

Aandachtspunten bij beleid en informatieverstrekking op een rij

Tenslotte zetten we de aandachtspunten voor beleid en informatieverstrekking aan bewoners op een rij:

- Voldoen aan regelgeving van de gemeente in het Omgevingsplan of huisvestingsverordening
- Verkrijgen van toestemming van de hypotheekverstrekker bij eigenaar-bewoners (zodra het rijk hospitaalcontracten invoert zal dit vaker toegestaan worden);
- Toestemming van een verhuurder krijgen (bij corporatiewoningen biedt de handreiking Hospitaverhuur - handreiking woningcorporaties | Home | Volkshuisvesting Nederland overzicht)
- Toestemming van een VVE (voor eigenaar-bewoners met een appartementsrecht);
- Duidelijkheid krijgen over (meestal afwezige) fiscale gevolgen, via websites van de Belastingdienst [Ik verhuur een deel van de eigen woning \(kamerverhuurvrijstelling\)](#) | [Belastingdienst](#) en [Telt mijn onderhuurder mee voor de huurtoeslag?](#) | [Dienst Toeslagen](#)
- Duidelijkheid over (meestal afwezige) gevolgen voor AOW, via de website van de SVB zie [Welke AOW bij uw situatie](#) | [AOW](#) | [SVB](#)
- Duidelijkheid krijgen over financiële gevolgen voor bijstandsgerechtigden. Dit is gemeentelijk beleid, meestal worden de huurinkomsten verrekend met de bijstand
- Het vinden en selecteren van een kamerhuurder, met eventuele verwijzing naar organisaties die hierin kunnen ondersteunen (zie hoofdstuk 10)
- Vaststellen van de huurprijs op basis van het Woningwaarderingstelsel zie [Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte](#) | [Huurcommissie](#)
- Een passend huurcontract afsluiten.



**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93

info@vng.nl

maart 2026