

Aandachtspunten bij de verhuur van woonruimte

Het verhuren van woonruimte in Nederland behelst meer dan alleen het zoeken naar een goede huurder. U dient als verhuurder met heel veel andere zaken rekening te houden. Wij hebben voor u een lijst met de meest voorkomende aandachtspunten samengesteld.

- De huurprijs

Het vaststellen van een juiste huurprijs is aan veel regels gebonden ter bescherming van de huurder. De meeste bepalingen worden goed vastgelegd in de huurovereenkomst. Voor huurwoningen in de zogenaamde sociale sector (niet geliberaliseerde huurwoningen) met een huurprijs die bij aanvang lager is dan € 647,53 (prijspeil 1 juli 2009) gelden veel regels. De huurprijs dient te worden bepaald aan de hand van een puntensysteem, op de website van www.huurcommissie.nl kunt u eenvoudig een berekening van de huur maken.

Indien de woning bij aanvang een hogere huurprijs zal hebben dan het eerder genoemde bedrag, spreken wij van de vrije sector of geliberaliseerde huurwoning. Een verhuurmakelaar kan voor u een redelijke huurprijs berekening maken.

In beide situaties kan de huurder de huurprijs laten toetsen, echter bij de geliberaliseerde huurwoningen is de termijn maximaal 6 maanden na ingang van het huurcontract.

- Bijkomende kosten

Bij de verhuur van woonruimte komt het regelmatig voor dat een inclusief prijs wordt afgesproken, dus bijvoorbeeld met energiekosten en servicekosten. Wij raden alle verhuurders aan om energiekosten op naam van de huurder te laten stellen. Voor korte termijn verhuur kunt u hier van afwijken. Inclusief huren vormt direct een onderdeel van de huurprijs en kan voor een huurder een extra reden zijn om de huur te laten toetsen.

Indien u servicekosten wilt doorberekenen aan de huurder, dan dient u deze goed te specificeren en vast te leggen in de huurovereenkomst. Ook dient u jaarlijks een overzicht te verstrekken van deze kosten en te verrekenen met het overeengekomen voorschot.

- Uitvoering huurwoning

Huurwoningen kunnen zowel kaal – gestoffeerd als gemeubileerd worden aangeboden. De eerste twee varianten zijn de meest voorkomende. Bij het aanbieden van een gemeubileerde woning dient u er rekening mee te houden een volledige inventarislijst samen te stellen en bij te voegen bij het huurcontract. De huurder is verantwoordelijk voor een juist gebruik van de meubilering als een goed huisvader. U als verhuurder bent verantwoordelijk voor het onderhoud en eventuele vervanging.

- Verzekeringen

Als u een woning gaat verhuren dient u rekening te houden met het afsluiten van de noodzakelijke verzekeringen zoals onder andere – inboedel / opstal / glas en WA verzekering. Vergeet nimmer voor aanvang van de verhuur uw verzekeringmaatschappij of tussenpersoon op de hoogte te stellen dat u de woning gaat verhuren. Dit voorkomt problemen bij eventuele schade over een mogelijke uitkering en de hoogte daarvan. In veel situaties menen verzekeringsmaatschappijen dat verhuur nog steeds een verhoogd risico met zich mee brengt.

- Verhuur en hypotheek

Indien er op de te verhuren woning nog een (rest) hypotheek rust dient u toestemming tot verhuur te krijgen van de hypotheekbank. In nagenoeg alle hypotheekakten is verhuur zonder toestemming verboden. Tot voor kort werd toestemming nauwelijks afgegeven, inmiddels zijn veel hypotheekbanken hier soepeler mee en bekijken de aanvraag op individuele basis.

- Vereniging van eigenaren

Is de woning onderdeel van een appartementencomplex dan heeft u te maken met een vereniging van eigenaren. Kijkt u goed in de statuten van de vereniging of u voor verhuur de uitdrukkelijke toestemming nodig heeft of alleen een melding dient te maken.

- Vergunningen

Er zijn nog steeds gemeenten in Nederland waar het niet toegestaan is om een woning te betrekken zonder huisvestingsvergunning. U kunt dit bij de gemeente navragen of opzoeken op de gemeentelijke website.

- Verhuur van kamers

Kamerverhuur aan bijvoorbeeld studenten kan onder een verordening van uw gemeente vallen. Deze verordening regelt zaken zoals brandveiligheid maar ook zaken als overbewoning. U kunt bij uw gemeente navragen of zij de verordening op Logeer-inrichting of Verblijfsinrichting hanteren.

- Belasting

Over de individuele kleinschalige verhuur van woonruimte wordt geen inkomstenbelasting geheven. Wel valt de waarde van de woning in Box 3. Eventuele nog aanwezige hypotheekschuld wordt hier in mindering op gebracht. Betaalde hypotheekrente kan tijdens de verhuur niet in aftrek gebracht worden, onder bepaalde voorwaarden kan het recht op aftrek wel weer worden uitgeoefend na afloop van de verhuur.

- Aanspreekpunt

In het huurcontract neemt u op wie de beheerder van de woning is. De huurder heeft dan een aanspreekpunt voor veel voorkomende vragen en melden van eventuele gebreken. U kunt ook het beheer van de woning in handen geven van de verhuurmakelaar. Zij kunnen uw woning professioneel beheren en houden u op de hoogte van alle zaken die spelen ten aanzien van de woning en de huurder.

- Waarborgsom

In de huurovereenkomst legt u vast of een huurder een waarborg dient te betalen en hoe hoog deze dient te zijn. Deze waarborg geldt ter zekerheid dat de huurder al zijn verplichtingen voortkomend uit het huurcontract nakomt. Na afloop van de verhuur en als de woning in goede staat is achtergelaten, betaald u de waarborg weer terug. Het is zeer verstandig om zowel bij aanvang van de huur als bij afloop daarvan samen met de huurder een inspectie rapport op te stellen. Dit ter voorkoming van geschillen omtrent de staat van oplevering.

- Huurverhogingen

Een uitleg omtrent huurverhogingen kunt u nalezen op meerdere websites, onder andere die van de huurcommissie en het VROM.

U mag 1 keer per twaalf maanden de huur verhogen met het percentage dat jaarlijks door de overheid wordt vastgesteld of op basis van indexcijfers. Dit dient vastgelegd te zijn in het huurcontract. Huurverhogingen dient u schriftelijk en minimaal twee maanden voor ingang te melden aan de huurder. De huurder heeft dan 6 weken tijd om hier een reactie op te geven. De verhuurmakelaar kan u behulpzaam zijn met de correcte uitvoering van de huurverhoging.

- Huurcontracten

In het huurcontract worden alle zaken vastgelegd omtrent de looptijd, wijze van afloop en huuropzegging alsmede onderhuur en nog veel meer. Een deugdelijk huurcontract is bittere noodzaak om misvattingen te voorkomen. In Nederland kennen wij nog steeds een zware bescherming van de rechten van een huurder. Schakel daarom altijd een verhuurmakelaar in bij de verhuur van uw woning. Zij gebruiken altijd beproefde model huurcontracten en kunnen u volledig voorlichting verstrekken omtrent wetten en regelgeving.

De meest voorkomende fout is dat verhuurders zelf een huurcontract in elkaar sleutelen. Het gevaar bestaat dat bij geschillen een rechter tot oordeel komt dat het huurcontract nietig is en de huurder in zijn recht staat.

Laat u als toekomstig verhuurder nu niet afschrikken door de vele regels en wetten die met verhuur van woonruimte gepaard gaan. In nagenoeg alle gevallen verloopt de verhuur van een woning vlekkeloos, echter er zijn altijd uitzonderingen.

Het uit handen geven van het gehele proces van verhuur aan een gespecialiseerde verhuurmakelaar zal u de rust geven dat alle zaken goed geregeld zijn. Mocht het in een voorkomend geval toch problemen geven, dan zal de verhuurmakelaar er alles aan doen om dit tijdig en zo goed mogelijk op te lossen.

Onze verhuurmakelaars kunnen u vrijblijvend uitleggen hoe zij u het beste van dienst kunnen zijn, zowel bij het zoeken naar een huurder en het opstellen van het huurcontract als bij het voeren van het beheer over uw verhuurde woning.

Op onze website www.netwerkwonen.nl hebben wij zowel voor huurders als verhuurders brochures geplaatst die uitleg geven over het huren en verhuren van woonruimte.