



Informatieblad: verhuren van een woning

Er is veel vraag naar huurwoningen. Investeren in woningen om te verhuren kan dus een goed idee zijn. Maar verhuren is niet slapend rijk worden.

Hoe belegt u succesvol in een huurwoning? Welke keuzes heeft u bij de verhuur en wat betekent dit in de praktijk? Waar moet u op letten bij verhuur van een woning en wat zijn de fiscale gevolgen? Wat is een reële huurprijs?

Toestemming om te verhuren

Bij veel hypotheeklen heeft u toestemming nodig van de hypotheekverstrekker.

Soms heeft ook de gemeente regels. Bijvoorbeeld omdat u eerst gaat verbouwen. Of de gemeente wil dat u aan bepaalde groepen verhuurt.

De huurovereenkomst

In een huurcontract staan de afspraken tussen de huurder en verhuurder. Een huurcontract hoeft niet schriftelijk te zijn. Een mondeling huurcontract is ook geldig, maar de afspraken zijn dan wel moeilijk te bewijzen. Het kan gaan om de huurprijs, de wijze van betaling, en het eindigen van de huur. Kiest u voor tijdelijk verhuren? Bijvoorbeeld aan een student? Dan moet u dat beschrijven in het huurcontract.

De huurprijs

U bepaalt zelf wat u een reële huurprijs vindt. Maar er gelden wettelijke regels waarop een huurder zich kan beroepen. Die regels beschrijven wat een huurprijs inhoudt. De huurprijs kent een wettelijk maximum. Daarvoor geldt het puntenaantal van de woning of kamer. Dit heet het woningwaarderingstelsel. Een vergoeding voor bijvoorbeeld stoffering regelt u apart; via de servicekosten.

De huurprijs kunt u jaarlijks verhogen. Ook daarvoor zijn regels.

Uw plichten tijdens de huur

Uw rol als verhuurder eindigt niet na het afsluiten van het huurcontract. Als verhuurder bent u verantwoordelijk voor het grotere onderhoud. Zoals bij vocht- en schimmelproblemen.

Problemen voorkomen is beter. Daarvoor moet u rekening houden met jaarlijks onderhoud.

Problemen met de huurder

Vaak zijn de verhuurder en huurder tevreden over de huur.

Soms zijn er problemen. De huurder betaalt de huur niet of veroorzaakt overlast. U kunt de huur dan opzeggen. Ook daarvoor zijn wettelijke regels.

Soms zijn er geen problemen maar wilt u toch de huur eindigen. Dan kunt u tijdelijk verhuren.

De belastingen

Verhuur van een woning heeft fiscale gevolgen. Soms in box 3, soms in box 1. Het is mogelijk dat u kosten kunt aftrekken.

Verhuurmakelaar

Een goede verhuurmakelaar kan u informeren over het gehele verhuurproces en u begeleiden. Ook kan hij helpen als u de huurder wilt screenen op identiteit, inkomsten en kredietwaardigheid.

Meer weten?

Dit informatieblad bevat alleen globale informatie. U kunt meer lezen over wettelijke regels via www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning en via www.belastingdienst.nl. Ook kunt u informatie krijgen via een verhuurspecialist, zoals bij een makelaar. Ook Vastgoed Belang www.vastgoedbelang.nl kan u verder informeren. Dit is een vereniging voor particuliere verhuurders.