



aangesloten bij:  
**HUURCHECK**  
NEDERLAND 2016

**072wonen**  
Kanaalkade 16  
1811 LP Alkmaar  
Tel: 072-520 8259  
[info@072wonen.nl](mailto:info@072wonen.nl)  
[www.072wonen.nl](http://www.072wonen.nl)

## **INHOUDSOPGAVE**

- |                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| 1. 072wonen                         | p. 3  |
| 2. Beheer, alle gemak onder één dak | p. 5  |
| 3. Kosten verhuur en beheer         | p. 6  |
| 4. 'Q & A's' voor de verhuurder     | p. 6  |
| 5. Leegstandswet                    | P. 9  |
| 6. Tips voor de verhuurder          | P. 10 |

## 1. 072wonen

072wonen is specialist in verhuur en beheer van woonruimte. Sinds kort doen wij ook verkoop van (huur)woningen. Al sinds 2006 doen onze verhuurmakelaars hun uiterste best om u te helpen bij het vinden van huurders voor uw woning. De vestiging in Alkmaar is gevestigd in een mooi historisch pand aan de Kanaalkade, vlakbij het beroemde Waagplein. Ons werkgebied is Noord-Holland-Noord maar we zijn vooral actief in Alkmaar, Heerhugowaard, Bergen, Heiloo, Uitgeest, Castricum en de Egmond.

Als specialist op het gebied van huurbemiddeling adviseren en bemiddelen wij snel en efficiënt bij het verhuren van uw woning. Daarnaast bieden wij u de mogelijkheid tot het beheren van uw woning(en). Deze brochure biedt inzicht in de werkwijze en de vele mogelijkheden die 072wonen u als eigenaar biedt. Deze brochure is gemaakt voor potentiële verhuurders, als u informatie wilt over verkoop van uw woning, neem dan contact met ons op.

### Onze formule

072wonen bemiddelt in alle soorten huurwoningen. Of u nu een studio wilt verhuren, een etage of een luxe villa, ons brede netwerk maakt het mogelijk dat wij op korte termijn een geschikte en passende huurder voor u kunnen vinden.

Wij verhuren uw woning compleet met alle rompslomp die daarbij hoort zoals: opname woning, het doen van bezichtigingen, uitgebreid screenen van de kandidaat-huurders, het opmaken van een huurovereenkomst op maat en het doen van de in- en uitcheck.

072wonen werkt met professionele medewerkers om zo een optimale en klantgerichte service te waarborgen. Kwaliteit en snelheid zijn onze sleutelwoorden; u wilt immers geen onnodige leegstand van uw woning.

### VBO Makelaar huur/verhuur

072wonen is lid van VBO Makelaar, een brancheorganisatie voor makelaars en taxateurs in onroerend goed. Met circa 1000 leden is VBO Makelaar qua grootte de tweede brancheorganisatie van Nederland na de NVM. VBO Makelaar heeft naast een vakgroep Wonen, ook een aparte sectie Bedrijfsmatig Vastgoed, een sectie huur/verhuur en een sectie Agrarisch Vastgoed. VBO Makelaar behartigt de belangen van haar leden richting politiek en overheid. Daarnaast zijn ook marktordening en dienstverlening kerntaken. VBO Makelaar is in 1985 opgericht en gevestigd in Nootdorp (ZH).

Bij het verhuren van uw pand(en) komt nogal wat kijken. Zeker omdat regelgeving voor verhuur regelmatig wijzigt. En wat is een goede maar reële huurprijs?

De VBO-makelaar kent de markt en adviseert u wat een geschikte huurprijs is. Het uitgebreide VBO-netwerk en de website spelen een belangrijke rol bij het vinden van een betrouwbare huurder.

De VBO-makelaar verzorgt de bezichtigingen en de benodigde informatie zodat de huurder snel tot een beslissing kan komen. En is die beslissing positief, dan stelt uw VBO-makelaar een gedegen huurcontract op met duidelijke afspraken. Zodat ook het vervolgtraject naar tevredenheid verloopt en u er zo min mogelijk omkijken naar heeft. Uw VBO-makelaar kan eventueel ook optreden als beheerder van uw pand. Hiermee wordt u veel werk, zoals incasso en onderhoud, uit handen genomen.

### HUURCHECK, Veilig & Verantwoord Verhuren!

Als VBO makelaar maken wij gebruik van HUURCHECK. Deze applicatie is voor makelaars ontwikkeld en biedt een totaal oplossing met alle tools in één systeem om uniforme, kwalitatieve en veilige verhuurtransacties te realiseren.

HUURCHECK bewaakt als onafhankelijk validatie instituut de kwaliteit van verhuurtransacties conform het 'vier ogen principe'. Makelaars onderscheiden zich door een optimale dienstverlening en (ver)huurders genieten van veilige verhuurtransacties zonder zorgen achteraf. HUURCHECK adviseert bij elke verhuurtransactie van de makelaar op naleving van huurwetgeving, zorgplicht en verhuurveiligheid en genereert van elke verhuurtransactie een rapportage t.b.v. de opdrachtgever die inzicht verschaft in de wijze waarop de verhuurtransactie tot stand is gekomen. Een medewerker van HUURCHECK toetst onafhankelijk of de werkzaamheden van de makelaar voldoen aan de eisen van zorgplicht, huurwetgeving en verhuurveiligheid. Verhuurders ontvangen daarvan een eindrapportage van HUURCHECK met een verslag over het uitgevoerde screeningsonderzoek van de makelaar, een samenvatting van het totale verhuurdossier en het advies van HUURCHECK.

### **Huurcheck Garantie, de verhuurdersverzekering voor €15,- per maand**

HUURCHECK geregistreerde makelaars bieden u een compleet verzekeringsproduct aan waardoor u als verhuurder beschermd bent voor €50.000,- tegen alle materiële schade aan uw verhuurde woning. De garantie vergoedt alle schade aan uw woning en inboedel plus de juridische kosten bij uitzetting tot aan de schoonmaak van de woning, bij schade veroorzaakt door illegale huur zoals hennepsteelt, onderhuur en de zogenaamde stromanconstructies. Maar onder de dekking valt ook schade aan de woning en inboedel door onzorgvuldig gebruik van de huurder wanneer er een geschil optreedt bij de eindoplevering zoals bijvoorbeeld schade aan kasten, wanden of parketvloer etcetera.

### **Vrijblijvend advies op maat**

Zelf op zoek gaan naar een geschikte kandidaat voor uw huurwoning kan een tijdrovende en risicovolle aangelegenheid zijn. U moet advertenties plaatsen, tijd vrijmaken voor het bezichtigen, contracten opmaken etc. Een procedure die veel tijd in beslag neemt en niet altijd de gewenste huurder oplevert.

Wanneer u een woning te huur wilt aanbieden komt één van onze verhuurmakelaars vrijblijvend bij u langs om het desbetreffende object op te nemen. Wij adviseren u dan op het gebied van de huurprijs, de tijdsduur van de overeenkomst, het al dan niet stofferen, meubileren etc.

### **Selectie kandidaat-huurders**

Onze kandidaat-huurders bestaan zowel uit particulieren als bedrijven, die één- of meerdere medewerkers moeten huisvesten. Wij werken ook met bedrijven als ECN en JRC in Petten, AZ, Medisch Centrum Alkmaar en diverse andere internationale bedrijven in de Noordkop.

### **Speciaal ontworpen softwarepakket**

Wanneer u uw woning via 072wonen wilt verhuren, nemen wij deze op in ons bestand. Al naar gelang uw wensen en eisen zoeken wij door middel van een speciaal daarvoor ontworpen softwarepakket geschikte potentiële huurder(s). Het kan zijn dat u bijvoorbeeld het liefst verhuurt aan een werkend echtpaar, een gezin, studenten of bedrijven. Ons zoekstelsel koppelt uw woningaanbod en uw wensen met de gegevens van onze kandidaten zodat binnen enkele seconden een geschikte kandidaat geselecteerd kan worden.

### **072wonen op internet**

Uiteraard is 072wonen prima te vinden op internet. Via [www.072wonen.nl](http://www.072wonen.nl) komt u bij ons binnen zonder ook maar één stap buiten de deur te hoeven zetten. Verder maken wij gebruik van de grootste websites met huurwoningen: [www.funda.nl](http://www.funda.nl), [www.vbo.nl](http://www.vbo.nl) en [www.pararius.nl](http://www.pararius.nl). Daarnaast worden al onze woningen doorgeplaatst naar tientallen andere websites zoals bijvoorbeeld [www.expatrentals.eu](http://www.expatrentals.eu), [www.jaap.nl](http://www.jaap.nl) en [www.huurwoningen.nl](http://www.huurwoningen.nl).

Potentiële huurders kunnen wereldwijd uitgebreide informatie opvragen over ons actuele woningaanbod en zich via internet inschrijven in ons huurderbestand.

### **E-mail service naar leden**

072wonen biedt tevens een extra dienstverlening aan kandidaten die ingeschreven staan. Onze kandidaat-huurders worden als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwe aanbod. Via deze weg wordt het aantal potentiële kandidaten voor uw woonruimte enorm vergroot

### **Bemiddeling: van deur tot deur**

Bij bezichtigingen is altijd één van onze medewerkers aanwezig. Het is altijd prettig als uzelf aanwezig bent bij de bezichtigingen, echter dat is niet noodzakelijk als wij de sleutel krijgen.

Zodra een kandidaat-huurder door ons is gevonden, nemen wij contact met u op en tonen wij u desgewenst de gegevens van deze huurder, waaronder een kopie van legitimatie, loonstrook en / of arbeidsovereenkomst. U heeft altijd het recht om een door ons aangebrachte huurder te weigeren.

Geen enkele kandidaat- huurder ontvangt de sleutels van een woning voordat een huurcontract op maat is opgemaakt en deze zowel door u als door de nieuwe huurder is ondertekend en aan alle financiële verplichtingen is voldaan.

## **2. BEHEER, ALLE GEMAK ONDER ÉÉN DAK**

Naast onze bemiddelingsfunctie behoort beheer van woonruimte tot onze activiteiten. Iedere eigenaar van woonruimte kan aan Interbeus Beheer BV het beheer uitbesteden, dat is onze beheermaatschappij. Bijvoorbeeld wanneer u uw woonruimte of zelfs gehele pand wilt verhuren zonder iedere maand de daarbij horende taken te willen vervullen of wanneer u als verhuurder tijdelijk in het buitenland zit.

Onze beheertaak bestaat uit het incasseren van huurpenningen, het behandelen van klachten, het zorgdragen voor mogelijk onderhoud en de daaruit voortvloeiende correspondentie en beslommeringen.

### **Financieel en commercieel beheer**

De huur van de woonruimte wordt geïnd door Interbeus Beheer BV en zal iedere maand, in de eerste week, naar uw rekening worden overgemaakt.

Interbeus Beheer BV heeft tevens als taak er voor te zorgen dat de huur door huurder op tijd wordt betaald. Bij huurschuld wordt in eerste instantie een herinnering en daarna na veertien dagen een aanmaning gestuurd. Indien de huurachterstand meer dan een maand bestrijkt zal na overleg door Interbeus Beheer BV een incassobureau worden ingeschakeld.

### **Technisch beheer**

Eventuele klachten over het onderhoud of storingen worden door Interbeus Beheer BV snel en vakkundig behandeld. Indien gewenst schakelen wij voor u een loodgieter of timmerman in om het nodige onderhoud te laten verrichten. U kunt het probleem uiteraard ook zelf oplossen.

### **In- en uitcheck**

Bij de incheck van de woning met de huurder, zal een medewerker van ons kantoor aanwezig zijn om de staat van de woning te inspecteren en eventuele meterstanden op te nemen. U ontvangt daarvan een schriftelijke rapportage.

Wanneer een huuropzegging plaatsvindt, zal het huurobject wederom worden geïnspecteerd. Dit laatste om te controleren of de woning in goede staat is achtergelaten.

Vervolgens wordt de woonruimte desgewenst weer opgenomen in ons bestand en gaan wij per direct op zoek naar een nieuwe huurder om zo leegstand te minimaliseren.

---

### 3. KOSTEN VERHUUR EN BEHEER

#### o **Servicepakket:**

- Als verhuurder betaalt u de courtage aan 072wonen, deze is gelijk aan één maandhuur, excl. 21% Btw;
- 072wonen onderhandelt namens u als opdrachtgever;
- De werkzaamheden van 072wonen kunnen, al naar gelang uw wensen, bestaan uit:
- Het adviseren over de verhuur van uw woning en de marktstandigheden;
- Het inspecteren van de woning en het bepalen van de huurwaarde van de woning;
- Het plaatsen van foto's en informatie van de woning op de website van 072wonen, de website van Funda, VBO, Pararius, bij andere makelaars/bemiddelaars en/of in andere media;
- Het maken van foto's en een beschrijving van de woning;
- Het eventueel plaatsen van 'te huur' posters of V-bord;
- Het opstellen en plaatsen van een etalageadvertentie;
- Het zeer uitgebreid screenen van potentiële huurder(s) via het HUURCHECK systeem;
- Het namens u als verhuurder onderhandelen met de aspirant-huurder over de huurovereenkomst;
- Het opstellen van een huurovereenkomst;
- Het opstellen van een in- en uitcheckrapport en het opnemen van de meterstanden;
- Het incasseren van de huurpenningen voor de eerste huurperiode en de waarborgsom.

#### o **Full Servicepakket:**

- Al het bovenstaande uit het servicepakket, plus daarnaast het volledige beheer van uw woning, financieel en technisch;
- De kosten zijn gelijk aan het servicepakket, eenmalig de courtage gelijk aan één maandhuur, maar dan inclusief 21% BTW;
- Daarnaast rekenen wij een maandelijkse vergoeding van €60,50 inclusief 21% BTW.

### 4. 'Q & A's' VOOR DE VERHUURDER

#### **Hoe wordt de (verhuur)prijs van mijn woning bepaald?**

De huurprijs van uw woning wordt over het algemeen bepaald door de actuele markt van vraag en aanbod. Uw vaste lasten spelen uiteraard ook een belangrijke rol. Wij adviseren u over wat een reële huurprijs is, maar u bepaalt uiteindelijk de definitieve huurprijs.

#### **Wordt er onderhandeld over een huurprijs?**

Over het algemeen wordt gewerkt met vaste huurprijzen. Bij leegstand of bij woningen in het duurdere segment wordt incidenteel onderhandeld.

#### **Wanneer kan ik mijn huurprijs verhogen?**

De kale huurprijs kan jaarlijks op 1 juli worden geïndexeerd volgens de regels als vastgesteld door het CBS. Voor 2014 is dit indexcijfer 2,5%. Indien 072wonen optreedt als beheerder nemen wij desgewenst deze taak voor u waar. In praktijk wordt een huurprijs ook bij een mutatie herzien.

#### **Kan huurder de huurprijs laten verlagen?**

Als een huurovereenkomst is geliberaliseerd dan gelden minder regels. Een huurovereenkomst is geliberaliseerd wanneer de huurprijs boven €710,68 (vanaf 2015 bevroren voor drie jaar). Tot 6 maanden na ingang van het huurcontract kan de huurcommissie de huurprijs toetsen, op verzoek van de huurder.

#### **Wat doe ik als mijn bedrijfsmatige huurder een maandelijkse factuur wenst?**

Bedrijven wensen voor hun administratie over het algemeen een maandelijkse factuur voor de te betalen huurpenningen. Als particuliere verhuurder mag u zelf niet factureren. Indien 072wonen optreedt als beheerder zorgen wij voor de facturatie aan huurder (indien gewenst).

---

### **De huurder heeft een technische klacht. Aan wie moet hij die richten?**

Indien u zelf het beheer voert tijdens de huurperiode is 072wonen na de oplevering 'uit beeld' en heeft u rechtstreeks contract met de huurder. Indien 072wonen aangesteld wordt als beheerder zijn wij aanspreekpunt voor beide partijen tijdens de huurperiode.

### **Hoe weet ik of mijn huurder een goede huurder is?**

Voordat wij met een kandidaat-huurder een bezichtiging inplannen bij uw woning hebben wij een intakegesprek met deze kandidaat, waarbij alle noodzakelijke personalia- en financiële gegevens worden overhandigd en een kredietwaardigheidscheck wordt gedaan. Door deze screening streven wij ernaar alle risico's die verhuur voor u met zich mee brengt te beperken. Wij zijn sinds 2013 lid van branchevereniging VBO makelaar.

### **Mag ik tussentijds de woning inspecteren?**

Huurders hebben uiteraard het recht op privacy tijdens de huurperiode. Uitsluitend op afspraak en met een gegronde reden, bijvoorbeeld het inventariseren van groot onderhoud, kunt u zich twee keer per jaar toegang tot de woning verschaffen.

### **Wie beheert de borg?**

Indien u zelf het beheer voert tijdens de huurperiode, beheert u de waarborgsom. Indien 072wonen als beheerder optreedt, beheert onze beheermaatschappij Interbeus Beheer BV de borg.

### **Mij woning staat tevens te koop, wat zijn de risico's en mogelijkheden van verhuur?**

*Contract:*

In geval van verkoop gaan wij op zoek naar een tijdelijke huurder en nemen wij een bijzondere bepaling over de verkoop van de woning in het huurcontract op.

*Bezichtigingen:*

Het is geen probleem de woning 'te koop' te laten staan gedurende de verhuurperiode. Uiteraard moet dit van tevoren kenbaar zijn bij de huurder. Eventuele bezichtigingen moeten in overleg met de huurders worden ingepland.

*'Koop breekt geen huur':*

Huurders zijn tijdens de huurperiode goed beschermd. Een woning kan pas worden opgeleverd aan een eventuele koper als het huurcontract is afgelopen. Belangrijk is uw verkopend makelaar ook op de hoogte te stellen van de duur van het huurcontract.

### **Geschillen tussen eigenaar en huurder**

Bepalend is dat de gronden voor opzeggen van de huurovereenkomst door een eigenaar in de wet zijn gelimiteerd. Eventuele geschillen dienen te worden voorgelegd aan een kantonrechter, waarbij een schadeloosstelling aan een huurder zal worden besproken.

### **Kan een huurder tussentijds de huur opzeggen?**

In de meeste gevallen stellen wij een huurovereenkomst op met een minimale (vaste) en maximale termijn. Gedurende deze vaste termijn kunnen partijen de overeenkomst niet opzeggen. Na afloop van de vaste periode heeft de huurder een wettelijke opzegtermijn van één kalendermaand. De opzeggingsgronden van verhuurder zijn geregeld in de wet en de opzegtermijn bedraagt drie maanden.

### **Wat moet ik doen met de nutsvoorzieningen?**

Indien mogelijk adviseren wij u de woning exclusief gas, water, elektra, kabel en internet te verhuren, om zo mogelijke risico's voor u te beperken. Wij adviseren u uw lopende contracten met de nutsleveranciers op te zeggen. Huurders dienen zelf een contact aan te gaan met de leveranciers. Voor de goede orde benadrukken wij dat partijen hier zelf voor verantwoordelijk zijn, 072wonen mag hier niet in bemiddelen sinds de 'vrije energiemarkt'.

Indien een voorschot wordt berekend voor gas, water, elektra, kabel en internet bent u als verhuurder bij afloop van het huurcontract verantwoordelijk voor het overleggen van een eindafrekening aan huurder waarbij het voorschot wordt vergeleken met het werkelijke verbruik. 072wonen is niet verantwoordelijk voor eventueel hieruit voortvloeiende geschillen tussen partijen.

### **Hoe moet ik mijn woning opleveren?**

De woning moet door u schoon en leeg van persoonlijke spullen worden opgeleverd aan de huurder. Graag wijzen wij op de richtlijnen als vermeld in deze brochure. Van alle roerende zaken die in de woning aanwezig blijven dient u een gedetailleerde inventarislijst te overhandigen aan huurder/ beheerder. Wij adviseren u ook foto's te maken van gehuurde. Zonder deze inventarislijst

---

kunt u geen aanspraak maken op vermissingen en/of beschadigingen aan de inventaris. Bij de oplevering aan huurder maken wij een inspectierapport op van de staat van het gehuurde. De inventarislijst wordt hier aan toegevoegd.

**Wat moet ik doen met een inschrijving bij de gemeente (Gemeentelijke belastingen)?**

Een huurder dient de mogelijkheid te hebben zich in te schrijven bij de betreffende gemeentelijke basisadministratie (GBA). Aan de hand hiervan worden de gemeentelijke gebruikersbelastingen jaarlijks doorbelast aan de gebruiker. De peildatum hiervoor is 1 januari.

Als verhuurder bent u verantwoordelijk dat vorige bewoners zich uitschrijven op het huuradres.

**Hoe moet ik mijn woning verzekeren?**

U bent als eigenaar verantwoordelijk voor het afsluiten van de benodigde verzekeringen; een opstal en glasverzekering en eventueel een inboedelverzekering bij gemeubileerde verhuur.

Huurder is verplicht tot het verzekeren van zijn eigen zaken (d.m.v. een inboedelverzekering) en het hebben van een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering.

**Wat moet ik doen met de post die voor mij bezorgd wordt?**

U bent als verhuurder zelf verantwoordelijk voor het sturen van adreswijzigingen. U kunt noch uw huurders noch 072wonen verantwoordelijk houden voor het doorzenden van poststukken. Post NL informeert u graag over de zgn. doorzendservice of het huren van een postbus.

**Mijn appartement maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren, wat nu?**

Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het informeren of (tijdelijke) verhuur door uw Vereniging van Eigenaren wordt toegestaan. U dient uw huurders op de hoogte te brengen van de inhoud van de statuten en reglementen van de Vereniging van Eigenaren. In de huurovereenkomst kunnen wij in een bijzondere bepaling verwijzen naar de inhoud van de statuten en reglementen.

**Moet ik de verhuur doorgeven aan de Belastingdienst?**

De inkomsten uit verhuur van de woning dienen te worden opgegeven aan de belastingdienst.

Voor tijdelijke verhuur i.v.m. verkoop, emigratie of kamerverhuur gelden afwijkende regels. Laat u informeren naar de mogelijkheden bij uw adviseur of bij de belastingdienst.

**Redenen van opzegging**

De verhuurder kan alleen maar opzeggen om een beperkt aantal redenen die in de wet worden genoemd. In de wet is dwingend bepaald dat de verhuurder niet om andere redenen kan opzeggen, ook als in het huurcontract staat dat dit wel kan.

**Deze redenen zijn:**

1. De huurder gedraagt zich niet als goed huurder. Bijvoorbeeld wanneer de huurder een grote huurachterstand heeft, of als huurder ernstige overlast veroorzaakt.
2. Bij het einde van een tijdelijk contract waarbij is bepaald dat huurder de woning moet verlaten na afloop van het contract. Maar let goed op, een contract is niet tijdelijk alleen maar omdat er "tijdelijk" op staat. Een tijdelijk contract dat niet aan de voorwaarden voor tijdelijke contracten voldoet is automatisch een contract voor onbepaalde tijd.
3. Wegens dringend eigen gebruik. Hieronder kunnen 2 dingen worden verstaan:
  - 1) dringend eigen gebruik omdat de verhuurder de woning zelf (dus niet een familielid of kennis) wil bewonen. Dit kan pas nadat de verhuurder 3 jaar eigenaar is. Bovendien moet de verhuurder dan aantonen dat zijn belang om de woning te bewonen zwaarder weegt dan het belang van de huurder om in de woning te blijven. En de verhuurder moet de huurder andere passende woonruimte aanbieden.
  - 2) Als de verhuurder de woning wil slopen of renoveren. Hierbij moet de verhuurder wel aantonen dat dit noodzakelijk is (denk bijvoorbeeld aan zeer slechte fundering). Als het om een complex gaat moet de verhuurder aantonen dat 70% van de bewoners wil verhuizen en akkoord is met de plannen of anders moet de verhuurder toestemming aan de rechter vragen voor de sloop/renovatie. Als de verhuurder alleen wil opknappen en de huur wil verhogen dan is dat geen reden om op te zeggen!
4. Als de huurder weigert een aanbod tot een redelijk nieuw huurcontract te tekenen. Deze reden komt weinig voor. Dit geldt bijvoorbeeld als de verhuurder nieuwe (redelijke!)



---

'algemene bepalingen' wil invoeren. De wijziging in het huurcontract mag bovendien geen betrekking hebben op de huurprijs.

### **Legale vormen van tijdelijke verhuur:**

1. Als een eigenaar/verhuurder aantoonbaar tijdelijk elders verblijft en daarna weer in de woning terugkeert, bijvoorbeeld bij werk in het buitenland. In dat geval kan de woning legaal tijdelijk worden verhuurd.
2. In afwachting van verkoop. Soms kan de eigenaar dan tijdelijk verhuren met een vergunning op grond van de Leegstandswet.
3. Eenmalige voorafgaande verhuur. Wanneer iemand net een woning heeft gekocht of gehuurd om er pas over een tijdje te gaan wonen. In dat geval mag de woning eenmalig tijdelijk worden verhuurd tot aan het moment dat diegene er zelf gaat wonen
4. Sloopwoningen. Als een woning binnen een paar jaar wordt gesloopt of gerenoveerd kan de woning legaal worden verhuurd.

### **5. LEEGSTANDSWET**

U kunt uw leegstaande woning tijdelijk verhuren. Hiervoor heeft u wel een vergunning nodig van de gemeente waar de woning staat. Dit is geregeld in de Leegstandwet. Het kabinet heeft het voor huiseigenaren makkelijker gemaakt om een nog te koop staande woning tijdelijk te verhuren. Dit is bijvoorbeeld het geval als u zelf al een nieuw huis wilt kopen of heeft gekocht. De volgende wijzigingen zijn per 1 juli 2013 ingegaan.

#### **Te koop staande koopwoningen**

De verhuurder mag bij een te koop staande woning zelf de huurprijs bepalen. Nu stelt de gemeente nog een maximale huurprijs vast in de vergunning die ze afgeeft en wordt deze prijs bepaald door het puntensysteem voor huurwoningen. Bij een vergunning die vóór 1 juli 2013 is afgegeven blijft overigens wel de maximale huurprijs gelden die in de vergunning is opgenomen.

Gemeenten mogen aan de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen geen eigen, extra eisen stellen die niet in de Leegstandwet staan.

De vergunning voor te koop staande koopwoningen wordt voor 5 jaar ineens verleend. Een nog lopende vergunning hoeft niet meer te worden verlengd, maar geldt alsnog voor 5 jaar. U kunt de gemeente vragen dit schriftelijk te bevestigen.

Particuliere eigenaren mogen niet meer dan twee te koop staande koopwoningen tegelijk tijdelijk verhuren.

#### **Toestemming bank bij tijdelijke verhuur**

Voor tijdelijke verhuur heeft u ook toestemming nodig van de bank of andere hypotheekverstrekker. Deze instanties kunnen voorwaarden stellen aan hun toestemming. Bijvoorbeeld dat u de opbrengsten uit de huur gebruikt om de hypotheek verder af te lossen. Vergeet ook niet uw verzekeraar te informeren over de verhuur.

#### **Lengte van de vergunning**

Bij te koop staande koopwoningen wordt de vergunning ineens verleend voor 5 jaar.

#### **Geen huurbescherming bij tijdelijke verhuur**

Bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet gelden de normale huurbeschermingsregels niet. De huurder heeft dus geen huurbescherming bij beëindiging van de huur. De huurovereenkomst moet wel voor ten minste 6 maanden zijn en er geldt een opzegtermijn van minimaal 1 maand voor de huurder en minimaal 3 maanden voor de verhuurder. De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning is verlopen. Als een verlenging van de vergunning is aangevraagd en nog geen beslissing is genomen, loopt de huurovereenkomst door.

---

## Tijdelijke verhuur en hypotheekrenteaftrek

Als u uw woning tijdelijk verhuurt, valt deze voor de Belastingdienst niet meer in box 1 (inkomen uit werk en eigen woning), maar in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen). Dat betekent dat er vanaf dat moment geen aftrek van de hypotheekrente meer mogelijk is. Als de woning uit de verhuur komt, en weer leeg komt te staan, mag u wel opnieuw de hypotheekrente aftrekken.

### 6. TIPS VOOR DE VERHUURDER

- Zorg voor een goede inboedel- (bij gemeubileerde verhuur) en opstalverzekering. Vraag toestemming aan uw verzekeringsmaatschappij en hypotheekverstrekker m.b.t. de verhuur van uw woning.
- Maak een duidelijke lijst voor de huurder over de faciliteiten en wetenswaardigheden, zoals de ophaaldag van vuilnis en oud papier, in en om de woning en verzamel gebruiksaanwijzingen, garanties en onderhoudscontracten van diverse apparaten.
- Sluit een onderhoudscontract af voor de CV-ketel en/of het schoonmaken van de open haard. Laat de cv-installatie, elektra en warmwatervoorziening voor de oplevering controleren.
- Bij de oplevering dient de huurder in het bezit te zijn van 2 sets sleutels. Indien 072wonen uw woning beheert, vragen wij, voor geval van calamiteiten, een extra set.
- Kijk kritisch naar het schilderwerk en de stoffering in en om uw woning. Laat e.e.a. eventueel bijwerken of vervangen.
- Geef uw verhuizing ook tijdig door aan de betreffende nutsbedrijven: bijvoorbeeld Nuon en PWN. Kijk hiervoor op internet.
- Sluit uw telefoonaansluiting af. Huurder dient, indien hij dat wenst, een eigen aansluiting en abonnement aan te vragen.
- Uw woning dient te zijn voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Bij voorkeur van het SKG-merk met twee sterren \*\*.
- Zorg dat uw woning er bij de oplevering onberispelijk uit ziet! Indien gewenst kunnen wij ervoor zorgen dat vóór de oplevering professioneel wordt schoongemaakt. Opdracht voor deze dienstverlening dient u uiteraard tijdig aan ons kenbaar te maken.
- Geef uw adreswijziging tijdig door aan uw relaties.
- Onderhuur van woningen wordt niet geaccepteerd.
- Informeer uw burens over de verhuur van uw woning.

Voor wat betreft de inrichting van uw **volledig gemeubileerde** woning en het eventueel completeren van de inventaris, dient een aantal zaken minimaal aanwezig te zijn.

1. **Slaapkamers:** goede bedden dienen aanwezig te zijn, alsmede dekbedden, kussens en deugdelijk linnengoed en genoeg kastruimte.
2. **Keuken/bijkeuken:** deze dient zo volledig mogelijk uitgerust te zijn met serviesgoed, glazen, bestek, pannen, schoonmaakspullen en keukengereedschap. Verder een fornuis, afzuigkap, koelkast/vriezer, oven/magnetron en een koffiezetapparaat. Wasmachine en eventueel droger maken uw woning nog aantrekkelijker. Uiteraard dient alle apparatuur goed te werken.
3. **Badkamer:** badkamermeubel, handdoeken, spiegel, wasmand.
4. **Woonkamer:** gordijnen, bankstel, fauteuil(s), salontafel, eettafel met minimaal 4 stoelen, televisie, alle verlichting, telefoontoestel, kastruimte.  
De rest van de inventaris is afhankelijk van afspraken tussen huurder en eigenaar.
5. **Hal/gang:** kapstok

---

6. **Overig:** stofzuiger, strijkplank, strijkijzer, droogrek en wasmachine

Wij verzoeken u vriendelijk een complete *inventarislijst* te overhandigen, waarop aangegeven staat welke zaken bij de oplevering van de woning aanwezig zijn. Geef duidelijk het merk, type en eventueel serienummer op. Laat geen persoonlijke of kwetsbare eigendommen achter.

*Voor verdere vragen of opmerkingen over de inrichting, beheer en oplevering van uw woning of over de oplevering ervan, kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.*

## **072wonen**

J.J.C. van Beusekom (directeur/ eigenaar)

N.C. Jansen (verhuurmakelaar)

M. de Bruijn (kantoorondersteuning)

Versie augustus 2016

