

## Onderhuur van een gedeelte van uw woning

**Is uw woning eigenlijk te groot voor u, maar wilt u niet verhuizen? Kunt u wel wat extra inkomsten gebruiken? Of voelt u zich veiliger als u niet alleen in de woning woont? Dan kunt u overwegen één of meerdere kamers te verhuren.**

### **Wat is onderhuur?**

Bij onderhuur zijn drie partijen betrokken. De verhuurder (Omnia Wonen) verhuurt aan u (u bent hoofdhuurder). En u verhuurt aan de onderhuurder. Wij hebben een huurovereenkomst met u afgesloten en tussen u en uw onderhuurder bestaat ook een huurovereenkomst. Wij hebben dus eigenlijk niets te maken met de onderhuurder.

### **Voorwaarden**

U mag een gedeelte van de woning onderverhuren als u zich aan de volgende voorwaarden houdt:

1. De woning blijft uw hoofdverblijf;
2. De kamer(s) is/zijn geschikt voor verhuur. De kamer biedt bijvoorbeeld voldoende licht en ventilatiemogelijkheden en voldoet aan de voorwaarden van het bouwbesluit;
3. U zorgt ervoor dat de onderhuurder op de hoogte is van de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden die wij uitvoeren en hij hieraan zijn medewerking verleent;
4. Bij opzegging van de huur levert u de woning leeg op.

### **De huurovereenkomst met uw onderhuurder**

Wij adviseren u een schriftelijke onderhuurovereenkomst te sluiten met uw onderhuurder. Hiermee voorkomt u dat er misverstanden ontstaan of dat uw recht op huursubsidie vervalt. Op Internet kunt u eenvoudig voorbeeldovereenkomsten vinden die u kunt aanpassen aan uw eigen wensen. Kijk bijvoorbeeld op [www.kamernet.nl](http://www.kamernet.nl).

### **Wat is de relatie tussen Omnia Wonen, u en de onderhuurder?**

Ook de onderhuurder heeft huurbescherming. Maar als u uw huurovereenkomst met ons beëindigt, dan zijn wij niet verplicht de onderhuurovereenkomst van de kamer (of andere onzelfstandige woonruimte) over te nemen. De onderhuurder zal dan ook de woonruimte moeten verlaten. En houdt u er rekening mee dat u aansprakelijk bent voor het gedrag van uw onderhuurder.

### **U wilt de onderhuur opzeggen**

De eerste negen maanden van een onderhuurovereenkomst gelden als proeftijd. In die periode kunt u de onderhuur opzeggen zonder opgave van redenen. Wel moet u een opzegtermijn van minimaal drie maanden in acht nemen. Na negen maanden geldt voor de onderhuurder eigenlijk de normale huurbescherming. U zegt de huur aan de onderhuurder en eventuele medehuurders schriftelijk op. Dit doet u aangetekend en minimaal drie maanden van te voren. De opzegtermijn is minimaal drie maanden en wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurder ononderbroken heeft gehuurd. Dit met een maximum van zes maanden. Houdt u er dus rekening mee dat u de (onder)huur tijdig opzegt als u zelf de huur bij ons wilt opzeggen.

### Opzeggingstermijn huurovereenkomst aan onderhuurder

De huurovereenkomst eindigt als de onderhuurder (en eventuele medehuurlers) binnen zes weken schriftelijk instemt met de huuropzegging. Doet hij dat niet, dan kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen.

Onderhuurperiode kamer	Opzeggingstermijn
< 1 jaar	3 maanden
1 – 2 jaar	4 maanden
2 – 3 jaar	5 maanden
> 3 jaar	6 maanden

### Gevolgen voor uw huursubsidie

Als u een deel van de woning onderverhuurt, is dit van invloed op de hoogte van de huursubsidie. Er wordt dan gekeken naar de oppervlakte van het deel dat u verhuurt. De huurprijs die de onderhuurder aan u betaalt, speelt geen rol bij het vaststellen van de huursubsidie.

Het huurbedrag waarop de huursubsidie is gebaseerd wordt verlaagd met een percentage. Dit percentage is afhankelijk van het deel van het totale woonoppervlak dat u onderverhuurt. De volgende percentages worden toegepast:

### Vermindering huursubsidie

Deel van het totale woonoppervlak dat in onderhuur is	VROM verlaagt (kale) huur met
niet meer dan 3/8 deel	25%
meer dan 3/8 deel maar minder dan 5/8 deel	50%
5/8 deel of meer	75%

### Voorbeeld

U huurt een woning met een vloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>. De kale huur van uw woning is 400 euro. U heeft een kamer in onderhuur van 10 m<sup>2</sup>. Dit is niet meer dan 3/8 deel van het totale woonoppervlak. Hierbij hoort een percentage van 25% (zie tabel). De huurprijs waarop de huursubsidie is gebaseerd wordt dus verlaagd met 25% van 400 euro = 100 euro. De huursubsidie wordt dus berekend op een huurprijs van 400 euro minus 100 euro = 300 euro.

Het is belangrijk dat er een schriftelijke onderhuurovereenkomst is tussen u en uw onderhuurder. Is die er niet, dan wordt het inkomen en vermogen van de onderhuurder meegeteld bij de berekening van uw huursubsidie. De onderhuurder wordt dan als medebewoner gezien. Vaak vervalt dan voor u het recht op huursubsidie of valt fors lager uit.

### Geen inkomstenbelasting over de ontvangen huur

De inkomsten uit kamerverhuur voor particulieren (hospitakamers) zijn vrij van inkomstenbelasting tot een vastgesteld maximumbedrag. Voor 2006 is dit maximumbedrag 3.902 euro. Ontvangt u meer dan het maximumbedrag aan bruto huurinkomsten, dan geldt de vrijstelling niet maar zijn de kosten die u maakt voor de verhuurder wel aftrekbaar. De vrijstelling geldt niet voor commerciële kamerverhuur, seizoengebonden verhuur en verhuur van een hele woning.

### Meer informatie

Wilt u meer weten over onderhuur? Neem dan gerust contact op met uw woonconsulent.

*Deze folder is bedoeld om u te informeren. Aan de inhoud kunt u geen rechten ontleen.*