

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.

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 opgaaf 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 medehuurders) 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 Huurtoeslag

Verhuurt u een deel van uw woning én heeft u een schriftelijke onderhuurovereenkomst met uw onderhuurder? Dat heeft sinds 1 januari 2010 geen gevolgen voor uw huurtoeslag.

Heeft u geen schriftelijke onderhuurovereenkomst met uw onderhuurder? Dan beschouwt de Belastingdienst/Toeslagen de onderhuurder als medebewoner. Het inkomen en vermogen van uw onderhuurder wordt dan bij uw eigen inkomen en vermogen opgeteld. Hierdoor vervalt vaak het recht op huurtoeslag of deze 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.