

Onderhuur



Voorwaarden

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

- U vraagt toestemming aan Omnia Wonen om een deel van uw woning onder te verhuren.
- De woning blijft uw hoofdverblijf.
- De kamer(s) is/zijn geschikt voor verhuur, ze bieden voldoende licht en ventilatiemogelijkheden en voldoen aan de voorwaarden van het bouwbesluit.
- U zorgt ervoor dat de onderhuurder op de hoogte is van de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden die wij uitvoeren en hij verleent zijn medewerking hieraan.
- Bij opzegging van de huur levert u de woning leeg op.

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

Is uw woning eigenlijk te groot voor u, maar wilt u niet verhuizen? Kunt u extra inkomsten gebruiken? Of voelt u zich veiliger als u niet alleen in de woning woont? Dan kunt u overwegen kamer(s) te verhuren.

Wat is onderhuur?

Bij onderhuur zijn drie partijen betrokken. De verhuurder (Omnia Wonen) verhuurt aan u (hoofdhuurder). En u verhuurt aan de onderhuurder. Wij hebben een huurovereenkomst met u afgesloten. Tussen u en uw onderhuurder bestaat ook een huurovereenkomst. Omnia Wonen heeft dus geen overeenkomst met de onderhuurder.

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 vindt u voorbeeldovereenkomsten. Kijk bijvoorbeeld op 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 over te nemen. De onderhuurder zal dan ook de woonruimte moeten verlaten. En houdt er rekening mee dat u aansprakelijk bent voor het gedrag van uw onderhuurder.

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(s) 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 binnen zes weken schriftelijk instemt met de huuropzegging. Zo niet, dan kan alleen de rechter de huurovereenkomst beëindigen.

Gevolgen voor huurtoeslag

Verhuurt u een deel van uw woning én heeft u een schriftelijke onderhuurovereenkomst met uw onderhuurder? Dan telt uw onderhuurder niet mee bij de berekening van uw huurtoeslag.

Heeft u geen schriftelijke huurovereenkomst met uw onderhuurder? Dan beschouwt de Belastingdienst de onderhuurder als medebewoner. Het inkomen en vermogen van uw onderhuurder wordt dan bij uw eigen inkomen en vermogen opgeteld. Hierdoor kan het recht op huurtoeslag vervallen of zou deze lager uit kunnen vallen.

Geen inkomstenbelasting over de ontvangen huur

De inkomsten uit kamerverhuur voor particulieren (hospitakamers) zijn vrij van inkomstenbelasting tot een vastgesteld maximumbedrag. Voor 2018 is dit maximumbedrag

€ 5.246,-. 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.

