

# De Verhuurwijzer



**DIRECT**  **wonen**



591

## De “Verhuurwijzer” van Direct Wonen

Verhuren is leuk als u weet wat u doet!

Direct Wonen is dé specialist in het verhuren van particuliere huurwoningen in Nederland. Onze naam staat voor 20 jaar ervaring, het grootste woningaanbod, een zeer ruim bestand van actieve woningzoekenden en een marktaandeel van 21%. Feiten waar wij trots op zijn. Elk jaar bemiddelen wij zo’n 10.000 woningen voor klanten net als ú. De website [www.directwonen.nl](http://www.directwonen.nl) ontvangt maandelijks 400.000 unieke bezoekers.

Door onze jarenlange ervaring in de verhuurwoningmarkt kunnen wij u van eerlijke, heldere en kwalitatieve informatie voorzien, zodat verhuren voor u net zo leuk is als voor ons!

In deze Verhuurwijzer hebben wij de antwoorden op de meest gestelde vragen van verhuurders voor u uitgewerkt. Heeft u nog vragen? Wij zijn telefonisch te bereiken op maandag t/m vrijdag van 08:30 uur tot 21:00 uur en op zaterdag van 10:00 uur tot 16:00 uur op telefoonnummer: 088- 55 88 100. Per e-mail zijn we bereikbaar via [verhuur@directwonen.nl](mailto:verhuur@directwonen.nl)

**Verhuur wijzer met de Verhuurwijzer van Direct Wonen!**



## Inhoudsopgave

Stappenplan	6	Onderhoud	19
Huurovereenkomst onbepaalde tijd	8	Gestoffeerde en gemeubileerde verhuur	21
Huurovereenkomst bepaalde tijd	8	Toestand gehuurde bij aanvang en bij oplevering	21
Bepaalde tijd en doelgroep	9	Goedkeuring hypotheekverstrekker	22
Onderhuur	9	Goedkeuring mede-eigenaar en echtgeno(o)t(e)	22
Huurprijs (geliberaliseerde en niet geliberaseerde huur)	10	Vereniging van eigenaren	23
All-in huur	11	Verzekeringen	23
Servicekosten	13	Energie label	25
Gas, water, electra, telefoon, internet	13	Bestemmingsplan	25
Gemeentelijke heffingen	13	Huisvestingsvergunningen	25
Huurverhoging	15	Kamerverhuur	27
Huuropzegging	16	Verhuur en de fiscus	27
Ontbinding	16	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	27
Waarborgsom	18	Aanleveren fotomateriaal	28
Beheer	18		

# Stappenplan

## 1. Opname

De opname van de woonruimte kan persoonlijk maar ook schriftelijk of telefonisch via het Klant Contact Centrum van Direct Wonen op telefoonnummer: 088 55 88 100 worden afgehandeld. De snelste manier is om zelf uw woning aan te melden op [Directwonen.nl](https://www.directwonen.nl).

## 2. Marketingacties

Al onze marketingactiviteiten zijn gericht op het verhuren van uw woning. U moet daarbij denken aan adverteren op [Directwonen.nl](https://www.directwonen.nl) maar ook op tal van andere sites waar we mee samenwerken. Dit om uw woonruimte zo breed mogelijk onder de aandacht van woningzoekende te brengen. Voor deze marketingactiviteiten brengen wij in voorkomende gevallen kosten in rekening. De hoogte van deze marketingkosten is met name afhankelijk van de courantheid van uw woning. Direct Wonen werkt op basis van no cure no pay. Mochten we niet succesvol zijn, dan kost dat u niets.

Naast deze advertenties brengen wij uw woning zeer actief met mailings onder de aandacht van onze woningzoekenden. Mocht dat niet leiden tot voldoende bezichtiging dan trachten wij doormiddel van persoonlijk contact woningzoekende te overtuigen van het huren van uw woning.

## 3. Match & bezichtiging

Wij handelen alle informatie aanvragen voor u af. Slechts met de kandidaten die op basis van uw eisen in aanmerking komen voor uw woning gaan wij bezichtigen. All andere geïnteresseerde kandidaten wijzen wij voor u af. Wij plannen voor u de bezichtigingen in en maken daarover desgewenst met u en/of met de huidige huurder afspraken.

## 4. Kandidaat huurder

Geïnteresseerde kandidaat huurders stellen wij aan u voor op basis van de door hen verstrekte gegevens. U bent degen die uiteindelijk de beslissing neemt of u wel of niet accoord gaat met een huurder.

## 5. Huurovereenkomst

Direct Wonen stelt de huurovereenkomst op, die gebaseerd is op de Raad Onroerende Zaken overeenkomst, en zal tevens toezien op ondertekening van de overeenkomst door de huurder. Wij zullen voor u de eerste maand huur en de waarborgsom innen en vervolgens, indien alles akkoord is, binnen 10 werkdagen na ontvangst op uw rekening storten.

## 6. Sleuteloverdracht

Nadat partijen aan hun verplichtingen hebben voldaan, zal Direct Wonen zorgen voor de sleuteloverdracht.



## Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

Een huurovereenkomst kan worden aangegaan voor bepaalde of voor onbepaalde tijd. Wanneer het gaat om een contract voor onbepaalde tijd kan een huurder in principe in de woonruimte blijven wonen totdat hij de woonruimte wenst te verlaten of totdat de verhuurder de overeenkomst rechtsgeldig beëindigt. De opzegtermijn voor de huurder bedraagt minimaal 1 en maximaal 3 maanden. Lees ook de tekst onder "huuropzegging" die hierna is opgenomen.

## Huurovereenkomst voor bepaalde tijd

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd (er is een einddatum opgenomen in de huurovereenkomst) kan niet tussentijds worden opgezegd, tenzij de mogelijkheid daartoe is opgenomen in de huurovereenkomst, bijvoorbeeld door middel van een diplomatenclausule. De overeenkomst eindigt echter niet automatisch na de overeengekomen periode, maar dient te worden opgezegd. Onder "huuropzegging" meer hierover. Indien niet wordt opgezegd, loopt de overeenkomst in principe door voor onbepaalde tijd.

Let op, vanwege de vergaande huurbescherming van de huurder is een huurovereenkomst voor bepaaldetijds slechts in enkele situaties rechtsgeldig. Voorbeelden van deze situaties zijn terug te vinden op [www.wetwegwijzer.nl](http://www.wetwegwijzer.nl) met toegankelijke juridische informatie over huur en verhuur.

Direct Wonen kan indien gewenst de huurovereenkomst opstellen. Onze verhuurspecialisten hebben jarenlange ervaring in de woningverhuurmarkt en kunnen u van heldere en kwalitatieve informatie voorzien.

## Bepaalde tijd en doelgroep

Het is verstandig, indien u een woonruimte voor bepaalde tijd wilt verhuren, zoveel mogelijk naar huurders te zoeken die aangeven voor een korte periode te willen huren.

Dit zijn bijvoorbeeld:

- particulieren die specifiek op zoek zijn naar gemeubileerde en/of gestoffeerde woonruimte om diverse redenen (verkoop huidige woning en latere oplevering nieuwe woning, echtscheiding, e.d.);
- bedrijven die woonruimte zoeken voor werknemers die een tijdelijke periode in dienst zijn of die tijdelijk naar Nederland worden uitgezonden, expats.

Een huurder zal de woonruimte in de regel verlaten op het afgesproken tijdstip. Er bestaat echter geen garantie voor daadwerkelijk vertrek van de huurder. Een huurder kan besluiten (toch) niet te vertrekken en proberen een beroep te doen op huurbescherming.

## Onderhuur

Een huurder is niet bevoegd tot onderverhuur van de woonruimte, tenzij anders is overeengekomen. Een huurder van een zelfstandige woonruimte (hoofdverblijf) is echter wel bevoegd een gedeelte van de woonruimte aan een ander in gebruik te geven, zonder toestemming van de verhuurder. Dit mogen ook meerdere huurders zijn.

Dit recht kan in de overeenkomst worden uitgesloten of beperkt. In de huurovereenkomsten van Direct Wonen wordt onderhuur standaard uitgesloten; er is toestemming nodig van de verhuurder.

## Huurprijs

Huurder en verhuurder zijn in beginsel vrij om een huurprijs overeen te komen die partij goeddunkt. Deze vrijheid wordt in de wet echter beperkt door dwingendrechtelijke bepalingen, veelal ter bescherming van de huurder. Dit betekent onder andere dat de huurder de kale huurprijs en de servicekosten (servicekosten komen hierna aan bod) door de Huurcommissie kan laten toetsen. Indien de kale huurprijs (dit is de prijs voor het gebruik van de woonruimte) hoger is dan de maximaal redelijke huur, op basis van het woningwaarderingsstelsel of het zogenaamde puntensysteem, kan de huurprijs worden verlaagd nadat de Huurcommissie dit heeft bepaald; zelfs met terugwerkende kracht, dus vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Eventuele huurderingen overigens geschiedt hieruit voortvloeiend vallen onder de eigen verantwoordelijkheid en nimmer onder die van Direct Wonen.

Direct Wonen kan indien gewenst een marktconforme richtlijn geven met betrekking tot de huurprijs. U bepaalt echter als verhuurder zelf de (uiteindelijke) kale huurprijs en servicekosten.

Er wordt in Nederland onderscheid gemaakt tussen geliberaliseerde en niet-geliberaliseerde huur.

### Geliberaliseerde huur

Voor een aantal huurovereenkomsten geldt dat deze geliberaliseerd zijn, namelijk voor zelfstandigewoningen met een (kale) aanvangshuurprijs hoger dan de toenmalige huursubsidie- / huurtoeslaggrens indien die overeenkomst:

- tot stand gekomen is op of na 1 juli 1994, of
- een nieuwbouwwoning betreft die voor het eerst werd bewoond in de periode 1 juli 1989 tot en met 30 juni 1994.

Indien de overeenkomst geliberaliseerd is, zijn veel van de hiervoor bedoelde dwingendrechtelijke bepalingen niet van toepassing en heeft de verhuurder dus meer vrijheid met betrekking tot de huurprijs en huurverhoging. De verhuurder is bovendien niet gebonden aan het jaarlijkse maximale huurverhogingspercentage.

Geschillen over huurprijzen, huurverhogingen, huurverlagingen en servicekosten kunnen in principe niet aan de Huurcommissie worden voorgelegd, maar kunnen aan de rechter worden voorgelegd. Hier bestaat één uitzondering op. De huurder heeft het recht de aanvangshuurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie binnen 6 maanden na het ingaan van de huurovereenkomst.

Huurliberalisatie geldt niet voor huurovereenkomsten met een all-in huur. Bij een all-in huur is de kale huurprijs namelijk bekend zodat deze niet getoetst kan worden. Over all-in huur leest u hierna meer.

### Niet-geliberaliseerde huur

Op de huurovereenkomst die niet-geliberaliseerd is, zijn de hiervoor bedoelde dwingendrechtelijke bepalingen wel van toepassing en geniet de huurder huurprijsbescherming. Toetsing van de kale huurprijs die onder de liberalisatiegrens ligt is altijd mogelijk.

Meer informatie over onder andere huurprijzen, liberalisatie en servicekosten is te vinden op de website van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna VROM), [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

## All-in huur

Het opnemen van een all-in prijs in de huurovereenkomst waarbij geen splitsing is gemaakt in kale huurprijs, electra, gas, water, licht en voorschot servicekosten, kan zeer ongunstig uitpakken voor de huurder. Indien de huurder de Huurcommissie verzoekt de prijs te splitsen. De Huurcommissie zal, indien sprake is van een all-in prijs, de kale huurprijs vaststellen op een ten minste redelijke huurprijs die gelijk is aan 55% van de maximaal redelijke huurprijs en de servicekosten op 25% van die huurprijs!

Wij raden u dan ook af om een huurovereenkomst te laten opstellen met een (gedeeltelijke) all-in prijs. Bovendien voorkomt u met een all-in huur niet dat jaarlijks een overzicht van de servicekosten moet worden verstrekt aan huurder. Dit bent u wettelijk verplicht, zeker als een huurder er om vraagt.



## Servicekosten

Servicekosten omvatten de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte bijkomende leveringen en diensten. Servicekosten moeten worden overeengekomen tussen huurder en verhuurder; dus moeten in de huurovereenkomst worden opgenomen. Kosten die niet specifiek genoemd worden in de huurovereenkomst kunnen ook niet doorberekend worden. U dient 1 maal per jaar aan huurder een overzicht te verstrekken van de servicekosten zodat de huurder kan toetsen of deze het juiste bedrag betaald heeft. Het doet niet terzake of in de huurovereenkomst gesproken wordt over een voorschotbedrag of een vast bedrag.

Wanneer u woonruimten verhuurd die een gezamenlijke meter hebben, verdient het de voorkeur te werken met een verdeelsleutel aan de hand van bijvoorbeeld oppervlakte en/of aantal personen. Dit in verband met jaarlijkse afrekening.

## Gas, water, electra, telefoon, internet

Indien u de woonruimte zelf heeft gebruikt, heeft u de mogelijkheid om u af te melden bij de desbetreffende bedrijven voor leveringen. De nieuwe huurder zal zichzelf moeten aanmelden en dus ook zelf de kosten voor deze leveringen moeten betalen aan de bedrijven. Op deze manier loopt u minder risico bij de eindafrekening met on-aangename verrassingen te worden geconfronteerd, bijvoorbeeld bij betaling omdat de huurder (veel) meer verbruikt zou hebben.

## Gemeentelijke heffingen

Gemeentelijke heffingen die bij de verhuurder in rekening worden gebracht en die doorberekend mogen worden aan de huurder dienen apart in de huurovereenkomst te worden opgenomen. Deze mogen niet als servicekosten of bijkomende kosten worden doorberekend aan de huurder. Voor meer informatie over de gemeentelijke heffingen, kunt u informeren bij de gemeente waar de woonruimte gelegen is.



## Huurverhoging

Iederjaar wordt op 1 juli de huurprijs van de meest woningen aangepast, maar in principe zijn partijen vrij om de huurverhoging op een ander moment door te voeren. De huur mag echter maximaal 1 maal per 12 maanden worden verhoogd. Zodra het percentage van de verhoging door de overheid is vastgesteld, kan de huur met dit percentage worden verhoogd (dit geldt alleen voor niet geliberaliseerde huurovereenkomsten). De huurprijs kan worden verhoogd door middel van een voorstel van de verhuurder of door middel van een prijsindexclausule in de huurovereenkomst.

Wanneer u een voorstel tot verhoging wilt doen aan uw huurder, dient u daarbij een aanzegtermijn van 2 kalendermaanden in acht te nemen. Indien u geen reactie ontvangt van de huurder op het voorstel, kunt u binnen maximaal 6 weken na het ingaan van de huurverhoging bij de Huurcommissie een verzoek tot toetsing indienen. Let op: wanneer de aanzegging per gewone post is verstuurd, dient u de huurder een aangetekend rappel te sturen.

De huur kan in plaats van met het vastgestelde percentage ook worden verhoogd met een vaste prijsindexclausule. Indien een prijsindexclausule is opgenomen in de huurovereenkomst hoeft u geen voorstel tot huurverhoging meer te versturen. U kunt volstaan met het versturen van een brief waarin de berekening staat en de nieuwe huurprijs wordt gemeld. Een indexeringsclausule mag overigens niet leiden tot een hogere huurverhoging dan het door de Minister van VROM vastgestelde maximale huurverhogingspercentage. Indien er sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst, heeft de verhuurder meer vrijheid. Kijk voor een volledige weergave van de wet en voor meer informatie op de website van het ministerie van VROM ([www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)).



## Huuropzegging

De verhuurder kan de huur alleen opzeggen op de in de wet genoemde gronden. Indien de verhuurder wil opzeggen, dient verhuurder de huur per aangetekende brief op te zeggen en daarin de redenen van opzegging te vermelden. Verhuurder dient een opzegtermijn van minimaal 3 maanden in acht te nemen. Voor ieder jaar dat een huurder de woonruimte bewoont komt er 1 maand bij met een maximum van 6 maanden. Ook hoort de opzegging te vermelden dat de huurder 6 weken de gelegenheid heeft om aan te geven of hij al of niet akkoord gaat met de opzegging. De inhoud van de opzegging moet voldoen aan alle wettelijke eisen. Is dit niet het geval dan is de opzegging nietig.

Huurders worden goed beschermd door de wet. Dit brengt onder meer met zich mee dat de verhuurder in veel gevallen een huurovereenkomst niet eenvoudig kan beëindigen, indien de huurder weigert daarmee in te stemmen. Zelfs niet wanneer dit in de overeenkomst is bepaald. De huurovereenkomst loopt dan door totdat de rechter heeft bepaald dat deze eindigt. Het is niet mogelijk een huurovereenkomst op te stellen die 100% garantie geeft dat de huurder de woonruimte op het afgesproken tijdstip werkelijk gaat verlaten.

Bovenstaande geldt voor zowel huurovereenkomsten voor onbepaalde als voor bepaalde tijd (die een einddatum bevatten). Uiteraard is het mogelijk de huur te beëindigen met wederzijds goedvinden.

## Ontbinding

Het gedrag van een huurder kan zodanig ongehoord zijn, dat een ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is. Bij ontbinding hoeft verhuurder geen opzegtermijn in acht te nemen en ook de andere opzeggingsregels gelden niet. Een huurder die een aantal maanden huurachterstand heeft en/of (aanhoudend) ernstige overlast veroorzaakt, schiet ernstig tekort in het nakomen van diens verplichtingen waardoor verhuurder een vordering tot ontbinding van de overeenkomst kan instellen bij de kantonrechter.

Het is afhankelijk van alle feiten en omstandigheden of ontbinding gerechtvaardigd is. U doet er verstandig aan juridisch advies te vragen bij een onafhankelijke derde indien de huurder zijn verplichtingen (steeds) niet nakomt ondanks aanmaning(en) en/of ingebrekestelling.

## Waarborgsom

Verhuurder kan van huurder een waarborgsom ter waarde van 1 of 2 maand(en) huur verlangen. Huurder betaalt dit bedrag bij de aanvang van de huur. De waarborgsom dient als zekerheid voor het geval de huurder aan het einde van de huurschade aan de woonruimte heeft veroorzaakt of een huurachterstand heeft. De waarborgsom blijft bij verhuurder in beheer totdat huurder de woonruimte heeft opgeleverd. Onder normale omstandigheden dient de verhuurder de waarborgsom bij het einde van de huur aan de huurder terug te betalen, uiterlijk binnen drie maanden. Wanneer u een hogere waarborgsom wilt ontvangen van de huurder dan hierboven genoemd, moet u er rekening mee houden dat mocht een huurder naar de kantonrechter gaan om de hoogte van de borg te laten toetsen en eventueel terug te vorderen, dit een grote kans van slagen heeft.

Direct Wonen int voor u de eerste maand huur en de waarborgsom voor de ingangsdatum van de huurperiode en zorgt ervoor dat u deze binnen 10 werkdagen na ontvangst op uw rekening wordt overgemaakt. Direct Wonen is geen partij in de huurovereenkomsten zal dus ook geen gelden voor u beheren.

## Beheer

Wanneer u de woonruimte niet zelf beheert, is een persoon of bedrijf nodig waarmee de huurder contact kan opnemen in het geval van problemen of gebreken. Op het moment dat bijvoorbeeld de centrale verwarming kapot is, moet de huurder dit kunnen melden en moet een actie volgen om het probleem te verhelpen. Als u zelf in het buitenland verblijft, kan het verhelpen van dit gebrek enige tijd in beslag nemen. Wanneer u een beheerder heeft aangesteld, kan dit probleem eerder worden opgepakt. De huurder behoudt dan een prettig woongenot. Zoals wordt aangegeven onder het kopje onderhoud is een goede bereikbaarheid van verhuurder of beheerder noodzakelijk.

## Onderhoud

U dient de woonruimte blijvend ter beschikking te stellen aan huurder en dient gebreken te verhelpen op aangeven van de huurder. U dient er voor te zorgen dat de woonruimte geen gebreken vertoont en de huurder een rustig woongenot heeft. Indien er gebreken zijn, kan huurder de verhuurder soms dwingen de gebreken te verhelpen. De huurder heeft een aantal wettelijke mogelijkheden om onderhoud verricht te krijgen. Een huurder kan bijvoorbeeld, na het melden van een gebrek of onderhoudsklacht, zonder tussenkomst van de rechter de betaling van de huurprijs (gedeeltelijk) opschorten of de klachten zelf (laten) verhelpen en de rekening indienen bij de verhuurder. Adequaat handelen en een goede bereikbaarheid van verhuurder of beheerder is noodzakelijk.

Huurder dient klein onderhoud te verrichten waarbij het gaat om geringe en dagelijkse reparaties die zich bij een normaal gebruik van het gehuurde voordoen, de zogenaamde kleine herstellingen. Voorbeelden zijn: vervangen van (buiten) lampen, vastzetten van rempels, wandcontactdozen e.d., tuinonderhoud, schilderwerk aan binnenzijde, het vervangen en vernieuwen van kraanleertjes, deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen. Kijk voor meer informatie over het verhuurders- en huurdersonderhoud bijvoorbeeld op de website [www.wetwegwijzer.nl](http://www.wetwegwijzer.nl).



## Gestoffeerde en gemeubileerde verhuur

Bij gestoffeerde verhuur zal doorgaans vloerbedekking in de woonruimte aanwezig zijn en optioneel gordijnen, verlichting en de noodzakelijke keukenapparatuur.

Bij gemeubileerde verhuur dient de woonruimte volledig gemeubileerd te zijn. Huurders nemen eigenlijk alle een koffer met kleding mee. Zij verwachten dat verder meubilering aanwezig is om een prettig verblijf te hebben. Denk bijvoorbeeld aan de standaardinrichting van een vakantiewoning. Wat ook niet kan ontbreken zijn:

- compleet servies (uiteraard afhankelijk van het aantal personen dat in uw woonruimte gaat verblijven);
- beddengoed en linnengoed;
- apparatuur zoals tv en stereo, wasmachine, koelkast e.d..

Het is verstandig een inventarislijst op te stellen van de in de woonruimte aanwezige zaken die bij aanvang en einde van de huur wordt nagelopen. Gemeubileerde verhuur geeft geen garantie tot op einddatum verlaten van de woning door huurder.

## Toestand gehuurde bij aanvang en bij oplevering

Het is verstandig om een voor- en eindinspectie van de woonruimte te (laten) verrichten en foto's te nemen van de begin- en eindsituatie. Indien een inspectierapport (beschrijving) is opgemaakt, dient de huurder de woonruimte op te leveren in dezelfde staat, met uitzondering van geoorloofde wijzigingen en normale slijtage. Indien geen inspectierapport wordt opgemaakt, wordt een huurder verondersteld het gehuurde te hebben ontvangen in dezelfde staat als bij het eindigen van de huurovereenkomst. De bewijslast dat de huurder het gehuurde niet in oorspronkelijke staat heeft opgeleverd ligt bij de verhuurder. Een voorinspectie houden en eventueel foto's maken is dus nuttig.

## Waar dient een (particuliere) verhuurder verder rekening mee te houden?

### Goedkeuring hypotheekverstrekker

Indien u een hypotheek op de te verhuren woning heeft, dient u in de hypotheekakte na te gaan of een zogenaamd huurbeding is opgenomen. Vaak is opgenomen dat verhuur niet is toegestaan zonder (schriftelijke) toestemming van de hypotheekverstrekker. U dient dus voor de verhuur van de woning toestemming te vragen aan de hypotheekverstrekker. Indien toestemming is gegeven en u, om welke reden dan ook, niet aan de betalingsverplichting van de hypotheek voldoet waardoor de woning executoriaal wordt verkocht, kan de huurder daar niet de dupe van worden. U bent en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het voldoen aan uw hypotheekverplichtingen. Indien u verhuurt zonder toestemming kan dit dus vervelende consequenties hebben voor de huurder.

### Goedkeuring mede-eigenaar en echtgeno(o)t(e)

Indien de woning in eigendom is van meerdere personen, bijvoorbeeld twee partners die beide voor de helft eigenaar zijn, dienen alle eigenaren in te stemmen met verhuur. Wanneer verhuurder gehuwd is en de huurovereenkomst betrekking heeft op (een gedeelte van) de echtelijke woning dient de echtgeno(o)t(e) toestemming te verlenen voor het sluiten van de huurovereenkomst. Hij of zij moet dus ook tekenen op de huurovereenkomst.



## Vereniging van eigenaren

Wanneer de woonruimte deel uitmaakt van een appartementencomplex, dient verhuurder nategaan (in desplitsingsakte en de reglementen) of melding moet worden gemaakt van verhuur of toestemming nodig is voor het verhuren van de woonruimte. Wanneer dat het geval is, is het verstandig deze melding bij uw VVE te doen. In dat geval ondervindt de huurder gedurende uw afwezigheid geen problemen met de VVE inzake de toestemming dan wel melding.

## Verzekeringen

Indien de woonruimte wordt verhuurd, kaal of gestoffeerd dan wel gemeubileerd, is het verstandig dat u goed verzekerd bent.

De volgende verzekeringen kunt u door laten lopen:  
inboedelverzekering; opstalverzekering en WA verzekering.

Bij al deze verzekeringen moet u aan de verzekeringsmaatschappij doorgegeven dat de woonruimte verhuurd gaat worden. Indien u niet heeft doorgegeven dat de woonruimte wordt verhuurd, kan de mogelijkheid ontstaan dat eventueel geleden schade niet vergoed wordt. U heeft in dat geval informatie achtergehouden die een verhoogd risico met zich meebrengt en daar wordt u persoonlijk verantwoordelijk voor gesteld.





## Energielabel

Een verhuurder is in veel gevallen verplicht op basis van het Besluit energiebesparing gebouwen een energieprestatiecertificaat (energielabel) te laten zien en te overhandigen aan huurder. Het energielabel dient uiterlijk bij het ondertekenen van de huurovereenkomst te worden overhandigd. Er bestaan enkele uitzonderingen op deze verplichting. Voor meer informatie over het energielabel kunt u terecht op de website van VROM ([www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)).

## Bestemmingsplan

In de meeste gevallen geldt er voor de woning een bestemmingsplan. Hierin staat opgenomen op welke wijze de woning moet worden gebruikt. Indien bijvoorbeeld een woning wordt verhuurd die deel uit maakt van een bedrijfsruimte dient het bestemmingsplan te worden geraadpleegd om te onderzoeken of verhuur op de gewenste wijze mogelijk is. Voor meer informatie over het betreffende bestemmingsplan kunt u veelal terecht bij de gemeente.

## Huisvestingsvergunning

In sommige gemeenten is er een zogenaamde huisvestingsverordening vastgesteld. Volgens deze verordening is het eigenaren, verhuurders en/of huurders niet toegestaan om met name genoemde categorieën woningen in gebruik te nemen of aan een derde in gebruik te geven zonder dat deze beschikt over een huisvestingsvergunning. U dient zelf na te gaan of voor uw woonruimte een huisvestingsvergunning nodig is. U kunt voor informatie over de huisvestingsverordening en eventuele vergunningplicht terecht bij de gemeente.



## Kamerverhuur

Veel gemeenten kennen specifieke regelingen voor kamerverhuur of andere vormen waarbij meerdere personen hun permanente verblijf hebben in een gebouw. Er worden bijvoorbeeld eisen gesteld waaraan een gebouw dient te voldoen dat onderdak biedt aan meerdere personen, niet een gezin, die daar hun permanente verblijf hebben. Deze regelingen hebben als doel misstanden tegen te gaan op het gebied van brand- en bouwveiligheid, hygiëne en overbewoning. U dient zelf bij de gemeente te informeren of de beoogde wijze van verhuur geoorloofd is en welke eisen daaraan eventueel gesteld worden. Direct Wonen gaat er vanuit dat u de regels van de gemeente kent en er ook naar streeft om deze na te komen indien u de woonruimte aanbiedt via Direct Wonen.

## Verhuur en de fiscus

Verhuren van woonruimte kan consequenties hebben voor bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek. U doet er verstandig aan te informeren bij de belastingdienst of een belastingadviseur alvorens tot verhuur van de woonruimte over te gaan. Voor meer informatie over de hypotheekrenteaftrek kunt u terecht op de website van de belastingdienst ([www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)).

## Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid

Indien u, eventueel na inlichtingen van een medewerker van Direct Wonen, de wijze van verhuren heeft vastgesteld (zelfstandig of onzelfstandig, aantal bewoners, etc.) dan bent u zelf verantwoordelijk voor de eventuele aanpassingen die plaats moeten vinden in de woonruimte qua voorzieningen en vergunningen, etc. om te voldoen aan alle eisen die van overheidswege of anderszins zijn vastgesteld.

Voorts bent u, samen met de huurder, zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de huurovereenkomst, en dus mede voor de hoogte van de huurprijs, ook indien de huurovereenkomst door Direct Wonen wordt opgesteld.

## Aanleveren van Fotomateriaal

Goede foto's zijn essentieel voor de presentatie van uw woning op onze website. Foto's geven de sfeer van uw woning weer en zijn vaak ook de eerste indruk voor een huurder van uw woonruimte. Het maken van goede foto's is daarom heel belangrijk.

Wij geven u hierbij enkele tips:

**Opgeruimde omgeving:** voordat u begint met fotograferen kunt u ervoor zorgen dat uw woning opgeruimd is. Veel spullen kunnen ervoor zorgen dat uw woning kleiner lijkt. Berg rondslingerende spullen op in dozen en laden zodat deze niet meer zichtbaar zijn. Verander indien nodig de indeling van uw meubels om een ruimtelijk effect te verkrijgen.

**Zorg voor goede belichting:** het is belangrijk dat de lichtinval tijdens het fotograferen optimaal is. Als u binnengaat fotograferen doe eerst uw raamdecoratie helemaal open. Fotografeer niet in het donker of als het buiten donker is. Fotografeer niet tegen de zon in.

**Zicht op beschikbare ruimte:** zorg ervoor dat u foto's neemt van volledige (opgeruimde) ruimten. De belangrijkste ruimten om te fotograferen zijn de woonkamer, slaapkamer(s), keuken, badkamer en eventueel buitenruimten. Maak niet te veel detailfoto's. De foto's moeten ervoor zorgen dat kandidaat huurders uw woning willen bezichtigen.

**Aanleverspecificaties foto's:** maak gebruik van een digitale camera. Uw foto mag maximaal 300 KB groot zijn. Op onze website kunt u tot maximaal 10 foto's/plattegronden/bouwtekeningen per woning toevoegen. Het plaatsen van foto's op de site van Direct Wonen werkt bijzonder eenvoudig. Log in als aanbieder op onze website, klik daarna op "Mijn woningen" en vervolgens op "Foto's toevoegen". Het wijst zich verder vanzelf.

### Disclaimer

Hoewel uiterst zorg is besteed aan de inhoud van deze informatie, aanvaardt Direct Wonen geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid of de gevolgen daarvan. De informatie is geenszins bedoeld als advies in een individueel geval, doch slechts als informatie op hoofdlijnen. Direct Wonen raadt verhuurders uitdrukkelijk aan waar passend onafhankelijk advies te vragen.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Direct Wonen is telefonisch bereikbaar op:  
088 - 55 88 100 (lokaal tarief)  
en per e-mail via [verhuur@directwonen.nl](mailto:verhuur@directwonen.nl).

**Openingstijden:**

Maandag t/m vrijdag van 08:30 uur tot 21:00 uur

Zaterdag van 10:00 uur tot 16:00 uur