



Verhuur van uw woning



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Waarom moet u toestemming vragen?	3
1.2	In welke situaties kan WestlandUtrecht Bank akkoord geven voor verhuur?	3
1.3	Verhuren zonder toestemming	3
1.4	Win altijd advies in!	4
2	Algemeen	5
2.1	Huurovereenkomst	5
2.2	Algemene risico's bij verhuur	5
2.3	Welke fiscale consequenties heeft verhuur in het algemeen?	5
2.4	Onderhoud	5
2.5	Belangrijke wijzigingen aan de woning (verbouwing)	6
2.6	Verzekering	6
2.7	Appartement	6
2.8	Huisvestingsvergunning	6
2.9	Welke hypotheekvormen zijn toegestaan?	6
2.10	De aanvraag	6
3	Verhuur als belegging	7
3.1	Voor wie is verhuur als belegging bedoeld?	7
3.2	Bijzondere risico's bij verhuur als belegging	7
3.3	Onze voorwaarden voor verhuur als belegging	7
3.4	Huurprijs	8
3.5	Huurinkomsten als inkomen	8
3.6	Wat is het rentetarief bij verhuur als belegging?	8
3.7	De aanvraag	8
4	Tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet	10
4.1	Voor wie is tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet bedoeld?	10
4.2	Bijzondere risico's bij verhuur onder de Leegstandwet	10
4.3	Onze voorwaarden bij verhuur onder de Leegstandwet	10
4.4	Wat is het rentetarief?	11
4.5	De aanvraag	11

5	Verhuur in verband met tijdelijk verblijf in het buitenland	12
5.1	Voor wie is tijdelijke verhuur met diplomatenclausule bedoeld?	12
5.2	Wat zijn de bijzondere risico's?	12
5.3	Welke aandachtspunten zijn er?	12
5.4	Voorwaarden tijdelijke verhuur met diplomatenclausule	13
5.5	Wat is het rentetarief?	13
5.6	De aanvraag	13

1 Inleiding

Er kunnen verschillende situaties zijn waarom u overweegt om uw woning te gaan verhuren. Misschien zoekt u een oplossing voor een tijdelijke situatie of u denkt er over om de woning voor een langere periode te verhuren.

De opbrengst uit verhuur kan aantrekkelijk zijn maar er kleven ook risico's aan. Is bijvoorbeeld uw huurder net zo zuinig op uw woning als uzelf? Blijft de huurder wel zijn huur voldoen? Ook krijgt u te maken met wet- en regelgeving. Denk hierbij aan bijvoorbeeld huurbescherming, belastingregels en uw hypotheekvoorwaarden.

Genoeg om over na te denken én u goed over te laten informeren en adviseren. Het is in ieder geval belangrijk om te weten dat WestlandUtrecht Bank altijd schriftelijk toestemming moet geven voor verhuur van de woning. Het maakt niet uit of verhuur tijdelijk is of voor een langere periode.

In deze brochure gaan wij in op de situaties van verhuur waar WestlandUtrecht Bank toestemming voor kan geven. Wij benoemen de risico's en de voorwaarden. Puur om u te informeren, wij kunnen u hierover niet persoonlijk adviseren. Hiervoor dient u zich te wenden tot een financieel adviseur.

1.1 Waarom moet u toestemming vragen?

Op het moment dat u de financiering van uw woning afsloot bij WestlandUtrecht Bank hebben wij uw aanvraag beoordeeld op basis van uw financiële situatie op dat moment en conform de voorwaarden die gelden als u de woning zelf gaat bewonen. Als u ervoor kiest om de woning te verhuren en u elders gaat wonen, verandert niet alleen uw (financiële) situatie maar ook de situatie voor de bank. Voordat wij toestemming geven, willen wij op basis van uw actuele financiële situatie en de waarde van de woning een kredietbeoordeling doen. Wij hebben als bank een zorgplicht naar u om de nieuwe situatie te beoordelen, zodat u niet een te grote financiële verplichting aan gaat.

1.2 In welke situaties kan WestlandUtrecht Bank akkoord geven voor verhuur?

Er zijn drie situaties waarin wij verhuur kunnen toestaan:

1. Verhuur als belegging, zodat u kunt profiteren van huurinkomsten en mogelijke waardeverhoging van de woning
2. Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet, omdat de verkoop van uw woning langer duurt dan verwacht. De huuropbrengsten verlichten de dubbele lasten die u heeft.
3. Tijdelijke verhuur omdat u in verband met werk (maximaal 5 jaar) in het buitenland verblijft.

Per situatie hanteren wij andere voorwaarden. In deze brochure leest u daar meer over.

1.3 Verhuren zonder toestemming

Als u de woning zonder onze toestemming verhuurt, kunnen wij de lening per direct opeisen. Dat eindigt vaak in een executoriale verkoop waarbij de huurder de woning op grond van het zogenaamde huurbeding ook moet verlaten. U heeft dan naast een geschil met de bank ook een geschil met uw huurder die bij u een schadevergoeding kan claimen.

Als de opbrengst van de verkoop onvoldoende is om de schuld mee af te lossen, heeft u een restschuld die wij op al uw andere vermogensbestanddelen kunnen verhalen.

Opeising van de lening leidt tot een registratie bij het BKR. Dit kan u ernstig belemmeren als u ergens anders een nieuw krediet wil aanvragen of bijvoorbeeld een telefoonabonnement wil afsluiten.

Verhuur zonder toestemming kan uw financiële toekomst ernstige schade berokkenen.

1.4 Win altijd advies in!

Het is belangrijk dat, als u verhuur overweegt, u zich goed laat informeren en adviseren. Er zitten grote financiële, juridische en fiscale consequenties aan. Bent u hiervan onvoldoende op de hoogte dan kan het verhuren van de woning u onverwachte problemen opleveren.

De informatie over belastingregels is in deze brochure zeer beperkt van opzet. U bent altijd zelf verantwoordelijk voor de fiscale consequenties die verhuur van uw woning met zich meebrengt. Belastingregels zijn ook aan veranderingen onderhevig, dit kan invloed hebben op het rendement van uw verhuurde woning.

WestlandUtrecht Bank geeft geen advies. Wij raden u daarom met klem aan om u te laten adviseren door een financieel adviseur. U dient er wel rekening mee te houden dat een financieel adviseur hiervoor kosten in rekening kan brengen. Vraag daarnaar voordat u zich laat adviseren.

2 Algemeen

Voordat wij op de bijzonderheden bij iedere situatie ingaan, willen wij eerst een aantal algemene zaken over verhuur met u doornemen.

2.1 Huurovereenkomst

In de huurovereenkomst staan de afspraken die u maakt met de huurder. Wij accepteren alleen gestandaardiseerde contracten die passend zijn bij het type verhuur dat u voor ogen heeft. Belangrijk is dat in de huurovereenkomst wordt opgenomen dat onderhuur, kamerverhuur en/of recreatieve verhuur (zoals bijv. Airbnb) niet zijn toegestaan.

2.2 Algemene risico's bij verhuur

Het verhuren van een woning brengt risico's met zich mee. Het kan zijn dat de woning een periode leeg staat omdat een nieuwe huurder even op zich laat wachten. U heeft dan geen huurinkomsten maar wel de maandelijkse vaste lasten zoals hypotheek, verzekeringen, elektra etc. Het is daarom belangrijk dat u een financiële buffer heeft om dat op te kunnen vangen.

Een huurder heeft in Nederland in het algemeen huurbescherming. Hiermee wordt de huurder beschermd tegen het opzeggen van het huurcontract door de verhuurder. De mate van huurbescherming hangt af van de situatie. Dit betekent dat u niet zomaar het huurcontract kunt opzeggen als u de woning bijvoorbeeld wilt verkopen of er zelf (weer) wilt gaan wonen. Een woning die in verhuurde staat wordt verkocht, brengt doorgaans minder op dan een woning die vrij van huur is.

Over (ver)huur wordt in Nederland veelvuldig geprocedeerd. Zowel bij de rechter als bij de Huurcommissie. Naast het risico dat u een dergelijke procedure verliest, brengt het inschakelen van een advocaat en eventueel deskundigen, aanzienlijke kosten met zich mee.

Ook kunnen er problemen ontstaan met huurders, denk hierbij aan de woning uitwonen, wanbetalers, onderverhuur, wietteelt, een huurder die overlast voor zijn/haar omgeving veroorzaakt etc. Dit kan u naast (financiële) schade ook veel stress opleveren.

2.3 Welke fiscale consequenties heeft verhuur in het algemeen?

Op het moment dat u de woning verhuurt, verandert mogelijk de fiscale status van uw woning. Bij verhuur vervalt (als u dat al had) de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Renteaftrek is alleen mogelijk voor leningen die gebruikt worden ter financiering van de woning waarin u verblijft, de zogenaamde eigen woning in Box 1.

Daar staat tegenover dat de huurinkomsten in beginsel onbelast zijn. De waarde van de woning (minus de financiering) telt dan mee in box 3. Komt het saldo van de verhuurde woning en de financiering samen met uw overige bezittingen (spaargeld, beleggingen en overig onroerend goed niet zijnde de eigen woning) boven het heffingsvrije vermogen uit, dan betaalt u over dat gedeelte belasting in Box 3.

2.4 Onderhoud

De huurder mag van u verwachten dat de woning in goede staat is en dat u eventuele gebreken verhelpt. Veel van het onderhoud komt voor uw rekening. Het is belangrijk om op voorhand te weten welk onderhoud u op termijn kunt verwachten en daar alvast een onderhoudsplan voor op te stellen.

Ook hier kunnen problemen ontstaan als het onderhoud langer duurt dan gepland en de huurder daardoor tijdelijk niet van de woning gebruik kan maken. Ook als in die periode het huurgenot daardoor vermindert, kan het zijn dat u een deel van de huur moet terugbetalen.

2.5 Belangrijke wijzigingen aan de woning (verbouwing)

De huurder mag zonder uw toestemming geen belangrijke wijzigingen aan de woning aanbrengen of het gebruik daarvan veranderen. Op uw beurt mag u dat ook niet zonder onze toestemming. Als u dus zo'n verzoek van uw huurder krijgt zult u daarvoor eerst van ons toestemming moeten krijgen voordat u daarmee akkoord gaat.

2.6 Verzekering

Informeer bij uw verzekeraar van uw opstalverzekering of schade ook gedekt is op het moment dat de woning (tijdelijk) verhuurd is. Zo niet, dan moet u een aanvullende of andere verzekering afsluiten.

2.7 Appartement

Heeft u een appartement, dan is het belangrijk om te checken bij de Vereniging van Eigenaren (VVE) of verhuur is toegestaan en zo nodig om toestemming vragen. Laat die toestemming dan ook schriftelijk vastleggen. Wij kunnen daarom vragen.

2.8 Huisvestingsvergunning

Een huisvestingsvergunning is een vergunning om in een goedkope huurwoning te mogen wonen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat goedkope woningen verhuurd worden aan mensen met een lager inkomen. De gemeente bepaalt of de huurder een huisvestingsvergunning nodig heeft. Controleer dus altijd of uw huurder een vergunning nodig heeft.

2.9 Welke hypotheekvormen zijn toegestaan?

U mag in beginsel de bestaande aflossingsvorm van uw lening behouden op het moment dat u de woning gaat verhuren. Echter het advies dat u daar ooit over gehad heeft, is dan waarschijnlijk niet langer meer passend voor u, dat ging er immers van uit dat u er zelf woont.

Op het moment dat u de woning gaat verhuren, komt de renteaftrek, zoals eerder aangegeven, te vervallen. Het kan dus zijn dat de gekozen hypotheekvorm daarmee minder aantrekkelijk wordt. Ook het fiscale voordeel wat u eventueel genoot bij het opbouwen van kapitaal in een spaar- of beleggingspolis komt te vervallen. Laat u dus goed informeren en adviseren over welke hypotheekconstructie voor u het beste is in combinatie met de verhuurde woning. Dit is natuurlijk ook afhankelijk van uw situatie en van de periode van verhuur; voor bepaalde of onbepaalde tijd.

Als u een nieuwe woning bij ons financiert heeft u het recht om uw rentecondities mee te nemen. In sommige gevallen kunt u dan ook uw hypotheekvorm behouden. Als u daar gebruik van maakt, kunt u voor de financiering van de te verhuren woning kiezen uit een annuïteiten-, lineaire- en/of aflossingsvrije hypotheek.

2.10 De aanvraag

Het liefst hebben wij dat u uw aanvraag voor verhuur via uw financieel adviseur bij ons indient. Bij een aanvraag voor verhuur als belegging stellen wij dit verplicht.

3 Verhuur als belegging

U heeft ervoor gekozen of denkt erover na, om uw huidige woning niet te verkopen maar voor langere tijd te verhuren. Dit kan interessant zijn, want over de huurinkomsten betaalt u (zolang dit niet bedrijfsmatig is) geen belasting. Op deze manier kunt u een maandelijks rendement behalen en profiteert u de komende jaren wellicht ook nog van de waardeverhoging van de woning. Het kan ook zijn dat u kiest voor verhuur binnen de familie (bijvoorbeeld aan uw kinderen of ouders). Het helpen van kind of ouder(s) is voor u dan waarschijnlijk belangrijker dan het behalen van rendement.

3.1 Voor wie is verhuur als belegging bedoeld?

Verhuur als belegging is bedoeld voor klanten van WestlandUtrecht Bank die hun woning langdurig willen gaan verhuren. Met de verhuur wordt beoogd om rendement te behalen uit de huurinkomsten. De te verhuren woning heeft op dit moment ruime overwaarde én u heeft een ruime financiële buffer om, waar nodig, onderhoud aan de woning te plegen en/of tijdelijke leegstand op te kunnen vangen.

Verhuur als belegging is bij ons uitdrukkelijk niet bedoeld/geschikt:

- als de waarde van de woning in verhuurde staat lager is dan uw schuld aan ons;
- als u voor uw levensonderhoud voor een groot deel afhankelijk bent van de huurinkomsten;
- om mee te speculeren; en
- voor bedrijfsmatige verhuur

3.2 Bijzondere risico's bij verhuur als belegging

Naast de algemene risico's brengt deze vorm van verhuur ook bijzondere risico's met zich mee in combinatie met uw hypotheek. Wij gaan hieronder in op de belangrijkste daarvan.

In de huidige markt kan verhuur rendabel zijn, maar ook onzeker. Hoe kredietwaardig is mijn huurder? Hoe ontwikkelt de huurmarkt zich verder? Hoe ziet de woningmarkt er überhaupt uit? Kan ik een periode van leegstand opvangen? Welk bedrag moet ik reserveren voor onderhoud? Hoe aantrekkelijk is het nog als de wet- en/of (fiscale)regelgeving verandert?

Realiseert u zich ook dat uw investering in de stenen zit en dat u niet meteen over uw geld kunt beschikken als u dat nodig heeft. Op het moment dat u uw geïnvesteerde geld en/of overwaarde nodig heeft, dient u de woning te verkopen. Bij een doorlopend huurcontract kunt u de huurder dan niet dwingen de woning te verlaten. In Nederland heeft de huurder recht op huurbescherming, huurders kunnen niet zomaar op straat gezet worden. De woning zal dan mogelijk in verhuurde staat moeten worden verkocht. De opbrengst zal vaak lager zijn als u de woning niet vrij van huur kan verkopen. Als de woning verhuurd is, bepaalt de huurprijs een belangrijk deel van de marktwaarde. Hanteert u een (te) lage huur dan zal de opbrengst een stuk minder zijn.

3.3 Onze voorwaarden voor verhuur als belegging

Wij hanteren de volgende voorwaarden bij verhuur als belegging:

- uw financiering mag niet meer bedragen dan 70% van de marktwaarde van de woning in verhuurde staat
- u dient een aantoonbaar vrij beschikbaar vermogen te hebben van € 25.000,00 of meer
- de huurder gaat de woning uitsluitend zelf gebruiken (geen Airbnb of andere vorm van tijdelijk verhuur)
- een huurovereenkomst conform het laatste model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vastgesteld met looptijd van 12 maanden of meer
- het moet gaan om een courante woning dus geen recreatiewoning, woon/winkelpand of garagebox (dat de woning courant is moet blijken uit het taxatierapport)

- ter bepaling van uw inkomen mag maximaal 25% van uw totale inkomen afkomstig zijn uit verhuur
- u mag maximaal 50% van de marktwaarde van de woning in verhuurde staat aflossingsvrij financieren
- u mag in totaal maximaal 3 verhuurde onderpanden bezitten
- u moet woonachtig zijn in Nederland
- de totale marktwaarde in verhuurde staat van de door u verhuurde onderpanden bedraagt niet meer dan € 1.500.000

3.4 Huurprijs

De bepaling van de huurprijs is in Nederland strikt gereguleerd. Er zijn twee huurregimes. Eentje voor niet-geliberaliseerde verhuur (sociale huur) en een voor geliberaliseerde verhuur (vrije sector). Wij staan alleen verhuur toe in de zgn. 'vrije sector'.

Voor sociale verhuur geldt een maximum huurprijs die objectief wordt bepaald aan de hand van een puntensysteem. Ligt de huurprijs boven de liberalisatiegrens dan is er sprake van vrije verhuur. U bent dan (binnen de grenzen van het redelijke) vrij in het bepalen van de huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging.

Let op: een huurder heeft na het ingaan van de huurovereenkomst zes maanden de tijd om de Huurcommissie om een oordeel te vragen over de huurprijs. Bij onvoldoende punten kan er sprake zijn van 'sociale verhuur'.

Het is dus van belang dat u zich goed laat informeren over de hoogte van de huurprijs die u kan en wilt vragen.

3.5 Huurinkomsten als inkomen

Bij het verzoek om uw woning te mogen verhuren beoordelen wij of u naast uw reguliere woonlasten ook de lasten van de hypotheek op uw te verhuren woning kunt betalen. Van uw netto huurinkomsten rekenen wij 85% tot uw inkomen. Kosten die u aan de huurder doorbelast zoals gas, water en licht of bijdrage VVE tellen wij niet mee. De afslag van 15% stelt u in de gelegenheid om geld te reserveren voor onder andere onderhoud en leegstand.

3.6 Wat is het rentetarief bij verhuur als belegging?

Er wordt een extra renteopslag gerekend van 1,25% op het reguliere hypotheektarief. Heeft u nog een lopend rentecontract? Dan komt de opslag bovenop uw lopende tarief. Bij een renteherziening komt de opslag op het voor uw hypotheek van toepassing zijnde gepubliceerde tarief (zie website). De opslag vervalt als u de woning weer aantoonbaar zelf bent gaan bewonen.

3.7 De aanvraag

Om te kunnen beoordelen of u in aanmerking komt voor toestemming voor verhuur als belegging, willen wij in ieder geval de volgende stukken via uw financieel adviseur van u ontvangen:

- uw inkomensgegevens
 - loondienst: werkgeversverklaring en salarisstrook
 - zelfstandig: een inkomensverklaring Raadhuis
 - overige inkomensbestanddelen: neem contact met ons op
- uw pensioengegevens indien u met pensioen bent of uw pensioendatum binnen 10,5 jaar is
 - pensioen: overzicht uit Mijnpensioenoverzicht.nl

- gevalideerd taxatierapport (niet ouder dan zes maanden) met marktwaarde in verhuurde staat, prognose huuropbrengst en een oordeel of er sprake is van een (in)courante woning
- actuele dagafschriften waaruit uw vrij beschikbaar vermogen blijkt van minimaal €25.000,00
- hypotheeklastenoverzicht van de woning waar u woont en de hypotheeklasten van eventueel ander verhuurde woningen. Het overzicht bevat het rentepercentage, de hypotheekvorm, datum einde rentevaste periode en datum einde looptijd van de lening(en)
- (concept)huurovereenkomst conform het laatste model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vastgesteld met looptijd van 12 maanden of meer

Daarnaast kunnen wij als wij dat nodig vinden aanvullende en andere dan de hierboven genoemde stukken opvragen om tot een volledige beoordeling te komen.

4 Tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet

Onder de Leegstandwet kunt u uw woning tijdelijk verhuren zonder dat de huurder terug kan vallen op huurbescherming. Verhuur onder de Leegstandwet mag alleen nadat de Gemeente u daarvoor een vergunning heeft verleend. De huurovereenkomst stopt automatisch als de vergunning haar geldigheid verliest.

4.1 Voor wie is tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet bedoeld?

U heeft een nieuwe woning gekocht, maar uw huidige woning is nog niet verkocht. Doordat ook de lasten van de te verkopen woning doorlopen, kunt u in financiële problemen komen. Om de dubbele lasten te verlichten kan verhuur onder de Leegstandwet een oplossing zijn. De woning moet dan al minimaal 6 maanden te koop staan en moet ook te koop blijven staan. Het gaat immers om een tijdelijke situatie.

Verhuur o.b.v. de Leegstandwet is uitdrukkelijk niet geschikt als u niet van plan bent om uw oude woning te verkopen en/of u zich niet inspant om dat te bewerkstelligen.

4.2 Bijzondere risico's bij verhuur onder de Leegstandwet

Naast de algemene risico's brengt deze vorm van verhuur ook bijzondere risico's met zich mee. Wij gaan hieronder in op de belangrijkste daarvan.

Op het moment dat u de woning gaat verhuren terwijl deze te koop staat, dient u goede afspraken te maken met de huurder met betrekking tot bezichtigingen. U dient er rekening mee te houden dat de woning er wellicht niet zo netjes uitziet als wanneer u zelf de woning bewoont. Dit kan de verkoop van de woning vertragen.

Als de woning voor een langere tijd wordt verhuurd, zal er altijd gebruikersschade zijn. Dit zijn bijvoorbeeld strepen op de muur of lichte krassen op de vloer. Hierdoor bent u mogelijk genoodzaakt om (extra) onderhoud te plegen. Dit kan weer extra kosten met zich meebrengen.

U zult er bij het einde van de huurovereenkomst op moeten staan dat de huurder ook daadwerkelijk vertrekt om te voorkomen dat de huurovereenkomst voortaan als reguliere verhuur wordt aangemerkt.

4.3 Onze voorwaarden bij verhuur onder de Leegstandwet

Wij geven alleen toestemming voor verhuur op grond van de Leegstandwet als aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- u dient een vergunning aan te vragen bij de gemeente voor verhuur van de woning op grond van de Leegstandwet. Een kopie van de afgegeven vergunning dient u bij de aanvraag aan te leveren.
- de woning blijft via een makelaar 'te koop' worden aangeboden tot deze is verkocht. Potentiële kopers kunnen de woning ook op internet vinden, bijvoorbeeld via daartoe algemeen geraadpleegde websites als Funda.nl of Jaap.nl. Dit moet worden aangetoond door een kopie van de verkoopopdracht aan een makelaar.
- de woning heeft op het moment van aanvragen aantoonbaar al zes maanden of meer te koop gestaan.
- u dient een schriftelijke huurovereenkomst aan te gaan met de huurder voor ten minste zes maanden waarin duidelijk is vermeld dat:
 - de verhuur tijdelijk is en plaatsvindt op grond van de Leegstandwet (de vergunning dient expliciet te worden genoemd in de huurovereenkomst)
 - de huurder medewerking verleent aan bezichtigingen
 - de verhuurtermijn gelijk of korter is dan de resterende duur van de vergunning (maximaal 5 jaar)

- de huurovereenkomst eindigt in ieder geval op het moment dat de vergunning haar geldigheid verliest
- de opzegtermijn voor de verhuurder ten minste drie maanden bedraagt
- de opzegtermijn van de huurder niet langer is dan één maand
- de woning na afloop van de overeengekomen termijn wordt ontruimd
- WestlandUtrecht Bank ook de mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst op te zeggen

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de overheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren/vraag-en-antwoord/hoe-vraag-ik-een-vergunning-aan-om-mijn-leegstaande-woonruimte-tijdelijk-te-verhuren>

4.4 Wat is het rentetarief?

Er verandert niets aan uw rente. Mocht uw rentecontract tijdens de verhuurperiode verlopen, dan ontvangt u van ons minimaal drie maanden voor de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode een renteherzieningsvoorstel.

4.5 De aanvraag

Om te kunnen beoordelen of u in aanmerking komt voor toestemming voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet dienen wij de volgende stukken te ontvangen:

- concept huurovereenkomst waarin is opgenomen dat de woning wordt verhuurd onder de Leegstandwet met de voorwaarden die hierboven (4.3) staan vermeld.
- kopie gemeentelijke vergunning voor verhuur onder de Leegstandwet.
- makelaarsopdracht waaruit blijkt dat de woning al 6 maanden of meer te koop staat.

5 Verhuur in verband met tijdelijk verblijf in het buitenland

Als u voor een periode van maximaal 5 jaar in het buitenland gaat wonen en werken, kan verhuur met een diplomatenclausule voor u interessant zijn.

5.1 Voor wie is tijdelijke verhuur met diplomatenclausule bedoeld?

Als u in verband met uw werk tijdelijk naar het buitenland verhuist en binnen 5 jaar weer terugkomt naar Nederland dan kan verhuur met een diplomatenclausule interessant zijn. Het geeft u de mogelijkheid om weer terug te keren naar uw woning aan het eind van uw verblijf in het buitenland. De huurbescherming die normaal geldt bij huurovereenkomsten komt dan grotendeels te vervallen. Als voorwaarde geldt wel dat u terug dient te keren naar uw woning.

Verhuur met een 'diplomatenclausule' in de huurovereenkomst is bij ons uitdrukkelijk niet bedoeld/geschikt als u:

- in het buitenland verblijft maar daar niet werkt
- langer dan 5 jaar in het buitenland verblijft
- de woning gedurende uw verblijf in het buitenland wenst te verkopen; en/of
- bij terugkomst in Nederland niet voornemens bent om uw woning zelf weer te gaan betrekken

5.2 Wat zijn de bijzondere risico's?

Naast de algemene risico's brengt deze vorm van verhuur ook bijzondere risico's met zich mee in combinatie met uw hypotheek. Wij gaan hieronder in op de belangrijkste daarvan.

Omdat u in het buitenland verblijft is het lastig om zelf toezicht op de woning te houden en het contact met de huurder is doorgaans ook lastiger. Onderhoud vanuit het buitenland organiseren en overzien kan ook de nodige hoofdbrekens opleveren. Het is raadzaam om een contactpersoon in Nederland te hebben voor het toezicht op de woning en het contact met de huurder(s).

U zult er bij het einde van de huurovereenkomst op moeten staan dat de huurder de woning ook daadwerkelijk ontruimt om te voorkomen dat de huurovereenkomst voortaan als reguliere verhuur wordt aangemerkt.

5.3 Welke aandachtspunten zijn er?

De diplomatenclausule geeft u de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen op het moment dat u weer terugkeert naar uw woning. De huurder dient de woning (uiterlijk) op de einddatum van de overeengekomen huurperiode te verlaten. In het huurcontract moet u duidelijk aangeven dat het om een bepaalde periode gaat en dat er geen mogelijkheid is tot verlenging. Het huurcontract moet ook expliciet aangeven dat de woning op de einddatum ontruimd is. Ook is van belang dat in het contract wordt opgenomen dat u de woning na de verhuurperiode weer zelf gaat bewonen.

Let op! Een tijdelijke huurovereenkomst moet ook worden opgezegd met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn. De huur eindigt niet door het enkele verloop van de huurtermijn.

Het belangrijkste is dat de huurovereenkomst wordt voorzien van de diplomatenclausule (ontruimingsbeding), waarin staat dat de huurder de woning weer moet verlaten als de overeengekomen huurperiode eindigt. U dient dan zelf de woning weer te gaan bewonen.

Naast wat wij al eerder over advies hebben gezegd, raden wij (omdat het zeer nauw luistert) aan om een specialist in de arm te nemen voor het opstellen van de huurovereenkomst.

5.4 Voorwaarden tijdelijke verhuur met diplomatenclausule

Belangrijkste voorwaarde is dat u een schriftelijk detachingscontract heeft bij een werkgever in het buitenland van maximaal 5 jaar. Het detachingscontract dient een duidelijke einddatum te hebben. Deze einddatum dient ook in de huurovereenkomst te worden opgenomen.

5.5 Wat is het rentetarief?

Er verandert niets aan uw rente. Mocht uw rentecontract tijdens de verhuurperiode verlopen, dan ontvangt u van ons minimaal drie maanden voor de ingangsdatum van de nieuwe rentevastperiode een renteherzieningsvoorstel.

5.6 De aanvraag

Om te kunnen beoordelen of u in aanmerking komt voor toestemming voor tijdelijke verhuur op basis van de diplomatenclausule willen wij de volgende stukken van u ontvangen:

- kopie van uw detachingscontract
- concept huurovereenkomst met daarin opgenomen:
 - de duur van de huurperiode, maximaal 5 jaar en gebaseerd op de detachingsperiode.
 - de einddatum van de huurperiode.
 - de vermelding dat u de woning na afloop van de huurovereenkomst zelf weer betreft.
 - de vermelding dat het pand op de einddatum van de huurovereenkomst ontruimd zal zijn.
 - de gebruikelijke bepalingen die gelden bij een huuropzegging, zoals:
 - minimale opzegtermijn van 3 maanden voor de verhuurder
 - opzegging vindt plaats via een aangetekende brief
 - minimaal 1 maand opzegtermijn voor de huurder
 - er mogen geen bepalingen in de huurovereenkomst worden opgenomen dat deze tussentijds ontbonden kan worden.
 - huurprijs die minimaal gelijk is aan de bruto hypotheeklasten
 - er is geen mogelijkheid om de overeenkomst met diplomatenclausule te verlengen. Dan zou er een aanvraag moeten volgen voor verhuur als belegging (lange termijn).

Disclaimer

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks deze zorgvuldigheid kan WestlandUtrecht Bank niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de informatie. De informatie in deze brochure was actueel op 5 maart 2021 maar kan inmiddels zijn gewijzigd.