

VERHUREN EN LEEGSTANDSWET



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Als je de oude woning nog niet verkocht hebt, maar de nieuwe al op naam hebt, dan heb je dubbele maandlasten. Een manier om deze lasten te verminderen is door één van de twee huizen te verhuren. Maar er zijn wel valkuilen waarop gelet moet worden en regels die van belang zijn.

Eén van die zaken is dat een huurder normaal gesproken huurbescherming geniet. Die bescherming geldt ook als het huis al te koop staat. Een regel is namelijk dat koop geen huur breekt, oftewel je krijgt de huurder er niet uit. Zelfs niet als de koper zelf in het huis wil gaan wonen.

Nu is daar iets aan te doen, maar alleen via de Leegstandswet. Iedere gemeente is door deze wet bevoegd om een vergunning af te geven bij verhuur van woonruimte en het gevolg is dat de huurder toch geen huurbescherming geniet. Deze regels kunnen wel per gemeente verschillen en het blijkt ook dat niet iedere gemeente al regels heeft opgesteld.

Zo heeft Maastricht in augustus van dit jaar bepaald dat een vergunning op grond van de Leegstandswet afgegeven zal worden als de huurprijs is vastgesteld volgens het puntenstelsel en de huur voor minimaal 6 maanden wordt aangegaan. De huur kan dan door de eigenaar met een opzegtermijn van 3 maanden worden beëindigd. De vergunning zelf is maar voor 2 jaar geldig, maar gedurende deze tijd is de huurder dus niet beschermd.

Mocht u nu denken dat dit de oplossing is voor het probleem van dubbele woonlasten, dan zijn er nog twee andere aandachtspunten. Allereerst zal de hypotheekbank schriftelijk toestemming moeten geven voor de verhuur. Niet iedere bank zal daar even snel en makkelijk in zijn, dus dit moet op tijd aangevraagd worden. Is de huurovereenkomst namelijk al getekend en zit de huurder al in het huis en weigert de bank, dan kan eventuele (verhuis)schade door de huurder bij de eigenaar geclaimd worden.

Ook is er nog het probleem van de hypotheekrente-aftrek. Als de woning niet meer te koop staat of verhuurd wordt, zal de belastingdienst de aftrek kunnen weigeren. Op 1 september jl. is aangekondigd dat deze regels soepeler worden. Omdat deze aftrek waarschijnlijk wel is meegenomen in alle financiële berekeningen, is het verstandig vooraf te overleggen met de belastingdienst.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

