

Niet verkocht? Ga toch gewoon verhuren!



Lees de column van Directeur Vastgoed PRO, Ed van de Bij

Als u uw huis al een tijd te koop heeft staan, bent u dit goed bedoelde advies vast al wel eens tegen gekomen. Waarschijnlijk met een stelligheid van diegene die dit advies geeft dat deze hier alles van begrijpt, weet en beheerst. De kans is groot dat er nog een vervolg opmerkingen bij komt: ik ken iemand die.... Met daarbij een succesverhaal dat deze zijn oude huis heeft verhuurd en nu bijna gratis in het nieuwe huis woont....

Zand en ogen

Het management van Huislijn.nl vroeg mij, Ed, is het echt zo makkelijk? Moeten we de site maar, gezien de marktomstandigheden, veranderen in Huurlijn.nl? Niet doen was mijn advies, niet doen. Voordat u besluit om uw eigen woning te gaan [verhuren](#) dient u echt een zeer, zeer zorgvuldig traject te bewandelen. Natuurlijk ben ik er om mijn [VastgoedPRO](#) makelaars omzet te bezorgen, daar heeft u mij nooit op aangesproken. Maar doe dit niet zelf, schakel een professional in, laat u geen zand in de ogen strooien!

Wat te doen?

Laat ik eerst beginnen met wat u vooral **wel** moet doen!

- Altijd, maar dan ook altijd overleggen met uw bank als u een [hypotheek](#) heeft. U mag namelijk niet zomaar verhuren, uw bank moet daarvoor toestemming geven. Ga hier niet lichtzinnig mee om, ook al verhuurt u voor maar drie weken. Als de huurder weigert te vertrekken, de huur niet betaalt en u in financiële problemen komt, heeft u mogelijk contractbreuk gepleegd. Hypotheeksom direct opeisbaar, huis geveild, met een huurder erin brengt dit niets op, u zit met een mega restschuld. Is natuurlijk kort door de bocht, maar wel reëel. En let op, de man van de bank is een professional, bent u dat ook op dit gebied? Laat u ondersteunen!!
- Als u gaat verhuren, doe dit bij voorkeur onder de leegstandwet. De is de enige manier om zekerheid te krijgen dat u een huurder ook weer uit uw woning kunt krijgen. Ik weet niet of u deze wet kent, maar zie mijn advies eerder. De rechtsbescherming van huurders is in NL uniek! Borg dat aantoonbaar uw woning dan minimaal 6 maanden leegstaat en officieel in de verkoop staat. Uw lieve glimlach en blauwe ogen zijn hierbij niet genoeg, er moet wettelijk bewijs zijn!



Nog meer dingen om rekening mee te houden!

- Uw zelfde kennis, hobby - adviseur zal waarschijnlijk ook ergens hebben gelezen over de zogenaamde "expatregeling" mensen die tijdelijk verhuren als ze in het buitenland gaan werken. Deze werkt alleen (bij de rechter!!!) als u ook daadwerkelijk tijdelijk verhuist. Als u een nieuwe woning al heeft gekocht of geen goede reden kan opgeven (daadwerkelijk tijdelijk vertrek naar **buitenland** of in ieder geval buiten uw regio) dan gaat dit niet op. Laat u dus niet door dit soort verhalen verleiden, ondanks dat u van alles op Internet hierover kunt vinden. Bent u jurist? Dan wordt het anders!
- Controleer de door u gevraagde- huurprijs op basis van het wettelijke puntensysteem. Als je dat niet doet en de huur is te hoog dan kan de huurder gewoon de huur laten verlagen. Mogelijk rekent u zichzelf te rijk!



Cruciaal!

- Verhuur het liefst aan een huurder die bekend is! Alstublieft alstublieft alstublieft!! Is de nood zo hoog dat dit niet lukt, vraag dan minimaal om dubbele originele legitimatie (rijbewijs en paspoort), een originele arbeidsovereenkomst, een origineel bankafschrift, een Verklaring Omtrent Gedrag, het origineel, afgegeven door uw gemeente en bel met de werkgever via een openbaar bekend nummer, niet met een nummer wat u opgegeven krijgt.
- Neem altijd specifieke regels op dat mensen geen zaken mogen aanpassen, schilderen of behangen als u dat niet wenst, straks krijgt u uw huis na drie maanden huur knaloranje terug. Zorg voor de juiste juridische onderbouwing!
- Bespreek uw verhuurplannen met de bureu. Soms leidt verhuur tot overlast, maar als u ze in ieder geval goed heeft ingelicht heeft u (meer) kans dat ze voor u ook een oogje in het zeil houden.
- En ik zeg het nog maar een keer: schakel een **makelaar** in die verstand heeft van verhuur. Het is een vak speciaal.

Wat u vooral niet moet doen

- nooit nooit nooit verhuren inclusief gas, licht en water. Hoort u me? NOOIT! Als er iets mis gaat (denk aan wietplantjes, hennepkwekerijen, maar ook gewoon onverwacht hoog gebruikt) dan bent u aansprakelijk richting de energieleverancier. In geval van "groene vingers op zolder" kan de schade (inclusief boete) zomaar oplopen tot 20.000 per maand. U leest het goed, PER MAAND! Neem een clause op waarin de huurder wordt verplicht om zichzelf voor het betrekken van de woning (schriftelijk aan te tonen en na vragen bij de leverancier!!) aan te melden bij de energieleverancier. En... Vergeet vooral uzelf niet af te melden.
- Maak geen (huur- of gebruik-) afspraken die niet overeenkomen met de wettelijke regels. U kunt opnemen wat u wilt, maar het is toch niet geldig. Weet waar u mee bezig bent!
- Verhuur inclusief meubels, gemeubileerd, klinkt aantrekkelijk, maar is voor de meeste mensen niet zo. Mensen die tijdelijk huren slepen meestal hun spullen mee. Het lijkt voor u handig (hoeft u ze niet mee te nemen), maar vanuit commercieel oogpunt is het niet verstandig.
- En nogmaals, laat u niet adviseren door kennissen, burens, hobbyisten. Zijn het professionals: prima! Maar laat u niet sturen door boerenverstand van tante Annie of buurman Ger, in deze is het risico net te groot. We praten hier wel over de verhuur van uw duurste fysieke bezit.

Verhuren? Het kan een goed alternatief zijn bij achterblijvende verkoop. Maar... weet waar u mee bezig bent! Heeft u vragen? U weet mij te vinden!

Drs. Ed W.M. van de Bijl, Algemeen Directeur VastgoedPRO