

Verhuur de koopwoning

Een remedie bij dubbele woonlasten,
maar de bank moet wel akkoord gaan.

Goed nieuws is dat alle banken meewerken aan tijdelijk verhuren, met uitzondering van Aegon en SPF Beheer. Bank of Scotland en BNP Paribas bekijken het per situatie, waarbij BNP Paribas aangeeft dat ze tegenwoordig veel minder snel 'nee' verkoopt dan voorheen.

Bij de andere aanbieders is het beleid eenduidig. Zo dient de verhuur altijd plaats te vinden op basis van de Leegstandwet. Dat kan

alleen met een vergunning van de gemeente (zie hierna). De banken stellen ook eisen aan het huurcontract. Hierin moet je expliciet opnemen dat de verhuur tijdelijk is en plaatsvindt op grond van de Leegstandwet. Verder moet contractueel zijn vastgelegd dat de huurder medewerking verleent aan bezichtigingen, dat de verhuurtermijn gelijk is aan de looptijd van de vergunning en dat de woning na afloop van de overeengekomen termijn wordt ont-

ruimd. Nationale-Nederlanden en Westland-Utrecht behouden zich het recht voor de huur-overeenkomst tussentijds op te zeggen.

Daarnaast hanteren banken nog een of meer van de volgende eisen:

- de woning blijft actief in de verkoop;
- de woning heeft al vier tot zes maanden (afhankelijk van de bank) te koop gestaan;
- er is sprake van te verwachten betalingsproblemen (Obvion);
- er is geen betalingsachterstand (Florius, MoneYou);
- er is sprake van dubbele woonlasten;
- de huur wordt aan de bank verpand op grond van een pandakte.

BLG, Centraal Beheer Achmea, Eigen Huis Hypotheekservice, Regiobank, SNS Bank en Woonfonds stellen verder als eis dat de verhuur plaatsvindt via de gespecialiseerde instelling Overbruggingsverhuur. Bij ASR en Obvion mag je ook in zee gaan met de Stichting Tijdelijk Twee Woningen.

LEEGSTANDWET

De banken zijn kien op verhuur op basis van de Leegstandwet omdat daarmee de uitgebreide huurbescherming vervalt die bij normale verhuur geldt. Aan het einde van het huurcontract moet de huurder de woning verlaten.

Met een vergunning van de gemeente kun je de woning zo voor maximaal twee jaar verhuren, waarna je de termijn maximaal drie maal met één jaar kunt verlengen (in totaal vijf jaar). Sommige gemeenten wijken echter af van de wettelijke regeling en hanteren bijvoor-



SPAARHYPOTHEKEN, 10 JAAR RENTEFAST

Aanbieder & product	Vorm	Geldgidsscore prijs	Rente (%)	Geldgidsscore voorwaarden	Verhuisboete
Nationale-Nederlanden BankSpaar Plus Basis	BS	10,0	5,20	5,8	✓
MoneYou Internet Bankspaarhypotheek (2)	BS	9,7	5,05	6,4	
De Hypotheekshop NettoPlus Bankspaarhyp. (DL)	BS	9,7	5,05	6,3	
Acadium Bastion BankSpaar Hypotheek Basis	BS	9,4	5,30	6,2	✓
De Hypotheker SKP Budget Delta Lloyd	BS	9,3	5,15	6,0	
Rabobank Opbouwhypotheek	BS	8,7	5,18	8,1	
Nationale-Nederlanden BankSpaar Plus	BS	8,6	5,50	7,2	
Obvion SpaarGerusthypotheek Compact	BS	8,5	5,20	6,6	
ABN Amro Bankspaar Budget (betaalpakket)	BS	8,3	5,25	7,2	
Florius Profijt drie BankSpaarHypotheek	BS	8,3	5,25	6,9	
WoonLife Zeker Hypotheek	SH	8,3	4,70	6,4	
WestlandUtrecht Maatwerk in Rente BankSpaarLoyaal	BS	8,2	5,50	6,8	✓
Syntrus Achmea Vastgoed Basishypotheek	SH	8,1	4,90	6,3	
De Hypotheker Argenta Spectrum	SH	7,8	4,80	6,4	
SNS Bank Spaarrekening Budget, betaalpakket	BS	7,7	5,30	6,2	✓
Delta Lloyd Budget ZekerPlusHypotheek	BS	7,7	5,45	5,4	✓
Friesland Bank Banksparen Eigen Woning	BS	7,6	5,30	7,2	
Centraal Beheer Kapitaalrekening Eigen Woning	BS	7,6	5,30	6,4	
ING Voordeelrente Bankspaarhypotheek	BS	7,5	5,25	6,5	✓
RegioBank Spaarrekening Budget Hypotheek	BS	6,9	5,45	6,3	✓
Aegon Bankspaarhypotheek offerterente	BS	6,7	5,55	6,9	
Hypotrust Spaar OK Hypotheek	SH	6,6	5,05	6,4	
BLG Bankspaarhypotheek	BS	6,5	5,60	7,7	
Eigen Huis FBTO Spaarhypotheek	SH	6,2	5,10	6,1	
ASR WelThuis Spaarhypotheek	SH	4,0	5,10	5,9	
Reaal Spaarhypotheek Holland	SH	3,8	5,40	6,8	
Bank of Scotland Budget hypotheek	SH	3,7	5,80	5,4	✓
Woonfonds Voordeel Lijn Spaarhypotheek	SH	3,4	5,10	5,9	
ASR Basisrente Spaarhypotheek	SH	3,1	5,30	6,1	

beeld een kortere verhuurtermijn, of stellen een lagere maximale huurprijs vast.

Op 17 januari 2012 heeft minister Spies van Binnenlandse Zaken aangekondigd dat ze de regeling gaat versoepelen. Voortaan mag je zelf de huurprijs bepalen. Ook mogen de gemeenten geen extra voorwaarden meer stellen. De verwachting is dat de nieuwe regels medio 2012 van kracht worden.

De kosten van de vergunning lopen per gemeente uiteen. Een aantal gemeenten verleent de vergunning gratis. Andere zien de Leegstandswet als een manier om wat bij te verdienen, zoals Zeewolde (€420), Sint-Michielsgestel (€375) en Enschede (€322).

Er zijn enkele gespecialiseerde bemiddelaars die helpen bij het zoeken van een huurder, het vaststellen van een huurprijs en het opstellen van een huurovereenkomst. Zo berekent Overbruggingsverhuur eenmalig €195, exclusief legeskosten van de gemeente. Bij Tijdelijk Twee Woningen kost het €357, inclusief leges. Als de leges meer dan €200 bedragen, wordt het €416,50. Bij beide organisaties betaalt de huurder voor een standaardwoning eenmalig €595 bemiddelingskosten. Ook (verkopende) makelaars zijn soms bereid te bemiddelen.

Per saldo zal tijdelijke verhuur vrijwel altijd voordeel opleveren. Je ontvangt niet alleen huurinkomsten, maar bespaart ook op gas, water en licht die voor een lege woning gewoon doorlopen. Zolang de woning verhuurd is, beschouwt de fiscus deze niet als eigen woning waarin je woont. Het huis valt dus in vermogensbox 3. Daardoor vervalt de hypotheekrenteaftrek, maar hoeft je ook geen rekening te houden met het eigenwoningforfait en zijn de huurinkomsten onbelast. Je moet wel afrekenen met de fiscus over je vermogen. Je betaalt 1,2% over het verschil tussen de WOZ-waarde en de hypotheekschuld op de woning. ◀

— Peildatum: 13 maart. Bij de Rabobank geven we de gemiddelde rente over februari 2012 weer. Deze hebben we gecorrigeerd voor de gemiddelde rentedaling sedert medio februari. Onderzocht zijn 70 producten.

— Betreft een 30-jarige basishypotheek van €200.000 met volledige overlijdensrisicodkking voor een bestaande woning.

— De gegevens gelden voor een niet-rokende man (40) die 42% belasting betaalt.

— BS = Banksparen, SH = spaarhypotheek, DL = Delta Lloyd.

— De Geldgidsscore loopt van 1 tot 10. De voordeligste hypotheek of de hypotheek met de beste voorwaarden heeft een score van 10.

— Onze voorkeur gaat uit naar een hypotheek waarvoor geen verhuisboete (maar iets hogere rente) geldt.

Bron: Moneyview, Consumentenbond