



# Woningverhuur beginnersgids

E-book

**Woonfonds**

# Een woning kopen voor de verhuur ingewikkeld? Dat valt mee!

## Een 2<sup>e</sup> woning kopen en verhuren?

Een 2<sup>e</sup> woning is niet alleen weggelegd voor welgestelden. Het is namelijk al veel eerder mogelijk dan u denkt. En interessant, zeker nu de spaarrente zo laag is. Een hoop gedoe dan? Niet als u de risico's beperkt door slimme keuzes te maken. Het kopen en verhuren van een woning kan een aantrekkelijk alternatief voor sparen zijn. Bent u benieuwd naar de kansen en mogelijkheden van woningverhuur? Met dit e-book helpen we u op weg met zaken als het zoeken van een geschikte woning, de selectie van huurders en de nodige contracten. Een woning kopen en verhuren is eerder mogelijk dan u denkt. Bovendien zijn er bedrijven die u kunnen helpen bij iedere stap. Meer weten? Lees snel verder...!

## Het vinden van een geschikte woning

De verhuur van een woning begint bij het kopen van een geschikt pand. Maar wat maakt een woning geschikt voor de verhuur? Het antwoord gaat verder dan alleen de prijs. Zo is de locatie van belang, spelen vergunningen een rol en moet u rekening houden met onderhoudskosten. De uiteindelijke keuze die u maakt, heeft invloed op uw rendement.

### Type woning en rendement

De investering in een 2<sup>e</sup> woning kan zowel direct als indirect rendement opleveren. Het directe rendement bestaat uit de maandelijkse huuropbrengst min de kosten voor bijvoorbeeld onderhoud en de hypotheek. De inkomstenstroom komt op gang zodra de huurtermijn start. Naast de huurinkomsten kan de waarde van de woning stijgen. Voor dit indirecte rendement is doorgaans meer geduld nodig. Kijkt u alleen naar het directe rendement, dan lijkt een vrijstaande villa aantrekkelijker dan een veel kleiner appartement. Voor de villa kunt u immers een hogere huur vragen dan voor het appartement. De keerzijde is dat u hoogstwaarschijnlijk meer betaalt voor de villa, waardoor u meer moet investeren en de hypotheeklasten hoger liggen. Daarnaast moet u rekening houden met hogere onderhoudskosten. Deze zaken moet u wel terug zien in de huur, anders kan het goedkopere appartement alsnog een betere investering zijn. Staar u dus niet blind op duurdere woningen en de hoogte van de huur. Kijk in plaats daarvan naar de verhouding tussen de nodige investering en het mogelijke rendement.

## Kopen in een grote stad?

In grote steden zijn de woningprijzen in de afgelopen jaren sterk gestegen. Na steden als Amsterdam en Utrecht kwamen ook minder grote steden als Amersfoort, Tilburg en Groningen aan de beurt. De huurprijzen gingen niet altijd in hetzelfde tempo omhoog. Hierdoor loopt u het risico dat u de hoofdprijs betaalt bij de aankoop, terwijl u dit niet terugziet in de huurinkomsten.



**In het rapport 'In welke regio levert woningverhuur het meest op?' vindt u de plaatsen met het hoogste rendement op een verhuurwoning**

[Download het regio rapport >](#)

Uitwijken naar een randgemeente kan aantrekkelijk zijn gelet op de benodigde investering. Het aanbod geschikte woningen is daar doorgaans groter en het prijspeil aantrekkelijker. Aandachtspunt is dat het risico op leegstand groter is in minder drukbevolkte gemeenten.

## Dichtbij huis of . . .

Goede kennis van de markt maakt het vinden van een geschikte woning makkelijker. Welke wijken zijn bijvoorbeeld populair en waar wordt geïnvesteerd in voorzieningen als wegen, parken of speeltuinen? Waarschijnlijk weet u waar de kansen liggen in en rond uw eigen woonplaats. Verder van huis wordt het al snel lastiger om rekening te houden met lokale zaken. Ook uit praktisch oogpunt kan kopen in de eigen omgeving voordelen hebben. Denk bijvoorbeeld aan het contact met de huurder en regelen van onderhoud aan de woning. Dit wil overigens niet zeggen dat dichtbij huis blijven automatisch het hoogste rendement oplevert. Daarvoor kan uitwijken naar een andere plaats juist weer verstandig zijn.

## Check vergunningen

Controleer vooraf of er vergunningen of bepalingen zijn die de verhuurmogelijkheden beperken. Dit kan het geval zijn wanneer u een pand als een voormalige winkel of kantoor wilt ombouwen tot woonhuis. U loopt het risico dat de gemeente dit niet direct toestaat. Ook voor bestaande woningen kunnen beperkingen gelden. Denk bijvoorbeeld aan een VvE die verhuur van de woning uitsluit. Dit zijn zaken waar u niet achter wilt komen als de handtekening al gezet is.

## Hulp van een aankoopmakelaar

Een aankoopmakelaar kan u helpen bij het kopen van een woning voor de verhuur. Hij of zij heeft kennis van de woningmarkt en kan een goede inschatting maken van



de woningwaarde en verhuurkansen. Daarnaast hoeft u op deze manier de onderhandeling niet zelf te doen en heeft u zekerheid op het gebied van vergunningen en eventuele beperkingen. Voor de diensten van de aankoopmakelaar betaalt u een eenmalige vergoeding die verschilt per makelaar.

## De invloed van het puntensysteem

Met de verhuur van de woning wilt u rendement maken. Hoe hoger de huurprijs, hoe hoger het directe rendement én hoe hoger de waarde van de woning in verhuurde staat. Voor het vaststellen van de huur is het belangrijk dat u weet in welke categorie de woning valt: de vrije sector of de sociale huur. Het huurpuntensysteem speelt hierbij een belangrijke rol. Dit systeem bepaalt de maximale huur van een woning in de sociale huur. Overschrijdt uw verhuurwoning een bepaalde grens, dan valt uw verhuurwoning in de vrije sector. En bent u niet gebonden aan een maximum huurbedrag.

### Wanneer valt een woning onder sociale huur?

De taxateur (gespecialiseerd in woningverhuur) bepaalt bij de aankoop het aantal huurpunten van de verhuurwoning. Het aantal punten geeft de waarde van de woning aan, wat vervolgens de maximale huur bepaalt. Blijft deze huur onder de zogenaamde liberalisatiegrens, dan is er automatisch sprake van sociale huur. In 2022 is deze grens vastgesteld op € 763,47. Uitgangspunt is de 'kale' huur, zonder bijkomende kosten voor zaken als water, stroom en mogelijke servicekosten. Bij een hoger maandelijks bedrag gaat het om een woning in de vrije sector. In die situatie geldt geen maximaal toegestane huur en kunt u deze zelf bepalen.

### Maximaal 1 huurverhoging per jaar

In principe mag u 1 keer per jaar een huurverhoging doorvoeren, ongeacht het soort woning. Op deze regel zijn enkele uitzonderingen. Zo is een tussentijdse huurverhoging wel toegestaan wanneer u als verhuurder verbeteringen aan de woning heeft aangebracht. De overheid bepaalt met welk percentage de huur maximaal omhoog mag.

Het is gebruikelijk om in een huurcontract een indexeringsclausule op te nemen. Deze clausule bevat het bedrag of percentage waarmee de huur jaarlijks verhoogd mag worden. Ieder jaar een nieuw contract overeenkomen is hierdoor niet nodig.

### De puntentelling zelf

Het aantal punten van een woning is afhankelijk van meerdere factoren. Elke verwarmde kamer is bijvoorbeeld goed voor 2 punten, overige vertrekken tellen met 1 punt mee. Ook wordt gekeken naar de afwerking van de keuken en de badkamer. Daarbij kunnen details het verschil maken. Een aanrechtblad met een lengte tussen de 1 tot 2 meter bijvoorbeeld voegt 2 punten toe. Is het aanrechtblad langer, dan stijgt het puntenaantal naar 7. Naast deze relatief kleine aanpassingen is ook verduurzaming goed voor de score. Zo kan spouwmuurisolatie of een warmtepomp voor meer punten zorgen, wat positief is voor de inkomsten uit de verhuur.

Naast de eigenschappen van het huis is de WOZ-waarde bepalend. De gemeente stelt deze waarde jaarlijks vast. Bij een stijging van de WOZ-waarde neemt ook het puntenaantal toe. De overheid wil het effect van de sterk stijgende huizenprijzen minder laten



doorwegen in de puntentelling. Om die reden gaat de WOZ-waarde minder zwaar wegen bij de puntentelling.

### **Let goed op bij de start van het huurcontract**

Bij de start van een verhuurovereenkomst is het belangrijk om de huur zorgvuldig vast te stellen. Een tarief rekenen dat onterecht past bij de vrije sector, kan u duur komen te staan. De woning moet daar volgens de puntentelling ook daadwerkelijk onder vallen.

Een huurder kan tot drie maanden na de start van de huurperiode een herberekening aanvragen. Wanneer vervolgens blijkt dat de huur bij aanvang inderdaad te hoog is ingestoken, kan een verplichte verlaging het gevolg zijn. Onterecht geïncasseerde huur kan de huurder bovendien terugvorderen. Omdat de meeste huurcontracten meerdere jaren lopen, merkt u de negatieve gevolgen van lagere huurinkomsten nog lang.

## **Het selecteren van de ideale huurder**

De ideale huurder betaalt netjes op tijd, veroorzaakt geen overlast en gaat met de woning om alsof het zijn eigen bezit is. Helaas voldoet niet iedere huurder aan dit ideaalplaatje. In het ergste geval gaan problemen met huurders ten koste van het rendement op uw investering. Hoe zoekt u een geschikte huurder waar u met een gerust hart de sleutel aan overhandigt? We helpen u op weg met de onderstaande tips.



### **Aan wie wilt u verhuren?**

Bepaal wie uw doelgroep is. Heeft u een gezin voor ogen in uw te verhuren huis of is het eerder geschikt voor een gepensioneerd stel? Ook expats of uw eigen (studerende) kinderen kunnen interessante kandidaten zijn. In ieder geval moet zowel het huis als de omgeving aansluiten bij de wensen van de doelgroep. Zo is lang niet iedere woning geschikt voor een gezin en heeft de gemiddelde expat behoefte aan een instapklare en gemeubileerde woning.

### **Waar vindt u uw doelgroep?**

Op verschillende websites en via diverse organisaties kunt u woningen te huur aanbieden. Bekijk vooraf de website en maak een inschatting of het de aandacht van de gewenste doelgroep trekt. Hetzelfde geldt voor de teksten en omschrijvingen waarmee u de woning aanprijst. Gezinnen met kinderen zullen vooral scholen en speeltuintjes in de buurt aanspreken. Voor een expat is de afstand tot het openbaar vervoer weer belangrijker en is een Engelstalige omschrijving nodig.

Soms is een geschikte huurder dichterbij dan u denkt. Prijs uw te verhuren woning ook aan via uw eigen social media en vraag eens in uw kennissenkring rond of iemand een goede kandidaat weet. Deze vorm van promotie kost niets en u heeft direct meer informatie over welk type huurder u in huis haalt.

### **Onderzoek wie de huurder is**

Na aanmeldingen van mogelijke huurders is de keuze aan u. Hoe meer u weet over de huurder, des te beter u hem of haar kunt beoordelen. Zaken als het inkomensniveau, de genoten opleidingen en de gezinssituatie geven al een aardig beeld. Soms is het echter lastig om op papier in te schatten hoe betrouwbaar een huurder is. Vooraf persoonlijk afspreken is geen overbodige luxe. Tijdens het gesprek kunt u eventuele bedenkingen ter sprake brengen.

### **Verhuren aan bekende verstandig?**

Als u uw woning verhuurt aan een onbekende, weet u niet altijd zeker wie u in huis haalt. Zelfs na een grondige check kan de betrouwbaarheid toch tegenvallen. Dit risico is kleiner wanneer u het huis verhuurt aan iemand uit uw familie of kennissenkring. Die zal blij zijn met de woonruimte en u hebt meer zekerheid. Bedenk wel dat het bij meningsverschillen juist vervelend kan zijn dat het om een bekende gaat. Bijvoorbeeld bij verschil van inzicht over onderhoud.

### **Schakel een verhuurmakelaar in**

Ziet u het niet zitten om zelf een huurder te zoeken? Een verhuurmakelaar kan dit tegen betaling voor u doen. Over het algemeen is een huurderscheck onderdeel van de selectieprocedure. De verhuurmakelaar controleert onder andere of de mogelijke huurder betalingsachterstanden heeft of heeft gehad. Een ander voordeel is dat de meeste verhuurmakelaars al een bestand hebben met mensen die op zoek zijn naar een woning. De ideale huurder is zo sneller gevonden.



# Zorg voor een goed contract

Heeft u een geschikte huurder gevonden? Dan is het tijd om afspraken rondom de huur goed vast te leggen. In het huurcontract neemt u onder andere de huurtermijn op, evenals de huurprijs en eventuele aanvullende kosten. Doe dit ook als de huurder familie of een bekende van u is! Houd bij het opstellen rekening met het huurrecht. Deze extra bescherming voor huurders kan bepalingen in uw eigen contracten teniet doen.

## Standaard onderdelen van een huurcontract

Om te beginnen staat er in een huurcontract wie de huurder precies is en bevat deze gegevens van u als verhuurder. Voorbeelden van andere gebruikelijke inhoud zijn:

- De huurprijs, opgesplitst in kale huur en servicekosten
- De datum van ingang van het huurcontract
- Het tijdstip en wijze van betaling
- De datum waarop jaarlijks de huur wordt verhoogd
- Eventuele huisregels

U kunt ervoor kiezen om ook de staat van de woning schriftelijk vast te leggen bij de start van de huurperiode. Dit voorkomt problemen als de huurder op het eind de woning moet opleveren.

## Zet de afspraken op papier

Het afsluiten van een huurcontract hoeft niet in iedere situatie schriftelijk. Mondelinge afspraken zijn ook geldig. Toch is het aan te raden het huurcontract zwart op wit te zetten, zodat u en de huurder altijd de gemaakte afspraken in kunnen zien. Teken het document zelf en laat ook de huurder zijn handtekening zetten.

## Huurbescherming

Naast uw eigen contractuele afspraken genieten huurders huurbescherming volgens het huurrecht. Dit recht is dwingend en kan uw eigen bepalingen overstijgen. Stel u neemt in het huurcontract op dat u op ieder willekeurig moment de huur mag verhogen. Een dergelijke bepaling druist tegen het huurrecht in en is daarom niet rechtsgeldig. De huurbescherming is ook van toepassing wanneer er wordt verhuurd zonder contract.

Hoe lang de huurder recht heeft op huurbescherming, hangt onder andere af van de looptijd van het huurcontract. Is de looptijd twee jaar en gaat het om een zelfstandige woning, ofwel een woning met eigen toegang, keuken en toilet? Dan geldt de bescherming in principe alleen in die periode. Bij een langere termijn of onbepaalde tijd heeft de huurbescherming geen einddatum.

## Handige voorbeeldcontracten

Gelukkig hoeft u het wiel niet opnieuw uit te vinden. Via diverse organisaties zijn modelcontracten te vinden die u kunt gebruiken. Raadpleeg hiervoor de sites van bijvoorbeeld de Woonbond, Vereniging Eigen Huis (VEH) en de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Controleer voor gebruik wel of deze standaard huurcontracten alle bepalingen bevatten die in uw situatie noodzakelijk zijn.



Op de website van de Rijksoverheid leest u meer >  
over de verplichte inhoud van een huurcontract.

Ga in ieder geval zorgvuldig te werk bij het opstellen van een huurcontract. Het huurrecht is relatief complex. Fouten of nadelige bepalingen in het contract kunnen u nog jarenlang achtervolgen. Laat een makelaar of andere deskundige meekijken voor de nodige zekerheid.

## Beheer van uw woning: onderhoud en woongenot

De handtekening staat en de sleutel is aan de huurder overhandigd. Kortom, u bent officieel verhuurder! Dit houdt ook in dat u bepaalde verantwoordelijkheden bent aangegaan, waaronder het beheer van de woning. Voor onderhoud weet de huurder u te vinden. Zorg dat u goed op de hoogte bent van uw rechten en plichten. Zo weet u welke kosten voor uw rekening zijn en wat de huurder zelf moet regelen.

### Groot onderhoud versus kleine klusjes

Het onderhoud van de woning is verdeeld tussen u en de huurder. U bent als verhuurder verantwoordelijk voor het groot onderhoud. Voorbeelden zijn het buitenschilderwerk en het repareren of vervangen van een CV-ketel of regenpijp. Daarnaast worden reparaties aan vaste onderdelen als muren, plafonds en daken gezien als groot onderhoud. Tussentijds kan het nodig zijn om controles uit te laten voeren, bijvoorbeeld aan de CV-ketel.

Kleine reparaties vallen onder de taak van de huurder. Onder die definitie valt onderhoud dat de huurder relatief eenvoudig zelf uit kan voeren. Het witten van muren en plafonds, vervangen van kapotte ruiten en het aanbrengen van tochtwerend materiaal zijn 'kleine klusjes' met over het algemeen beperkte kosten. Voorwaarde is wel dat de huurder er goed bij moet kunnen.

### Van wesp tot kakkerlak

Soms is de scheidslijn tussen groot en klein onderhoud dun. Neem nu de bestrijding van ongedierte. Als de huurder last heeft van mieren of wespen is het aan hem om daar iets aan te doen. Gaat het om een plaag van boktorren of houtwormen, dan is de bestrijding uw plicht als verhuurder. Andere voorbeelden zijn brievenbussen en buitenlampen. U hoeft doorgaans niet zelf te zorgen voor het vervangen van onderdelen, het totaal vervangen door slijtage is wel weer uw verantwoordelijkheid.

### Rustig woongenot

Een wat 'abstracte' plicht is de zorg voor rustig woongenot. In de praktijk wil dit zeggen dat de huurder de woning behoorlijk kan bewonen. Onaangekondigd onderhoud kan de rust verstoren. Verder kunt u niet zo maar de bestemming wijzigen van woonruimte naar horeca. Bij studentenhuisvesting gaat het al snel om meerdere huurders per pand. Wanneer een van de huurders ernstige overlast veroorzaakt, moet u de verstoorde woonrust herstellen.





### **Huurcommissie doet uitspraak**

De kosten voor onderhoud kunnen fors oplopen, zeker bij groter onderhoud. U zult niet de eerste verhuurder zijn die het met de huurder oneens is over de gekozen oplossing. U kunt een eventueel geschil over de kosten of kwaliteit van onderhoudswerk voorleggen aan de Huurcommissie. Die buigt zich vervolgens over de kwestie en doet een uitspraak. De commissie kan ook duidelijkheid geven bij onenigheid over de hoogte van de huur of de servicekosten.

### **Het onderhoud uitbesteden**

Uw rol als huisbaas serieus nemen is verstandig. U heeft profijt van tevreden huurders die zonder problemen de huur voldoen. Daarnaast is onderhoud aan de woning goed voor de waarde van uw bezit. Wilt u wel investeren in een 2e woning maar niet alleen de verantwoordelijkheid dragen? Een beheermaatschappij kan een deel van u overnemen. Zelfs het contact met de huurder en de uitvoering van het onderhoud kunt u op deze manier uitbesteden. Zeker bij meerdere verhuurwoningen is uitbesteding aan te raden.

Een beheermaatschappij heeft de nodige ervaring met alle aspecten rond de verhuur van woningen. Een deel van de beheerkosten verdient u mogelijk terug, omdat het bedrijf onderhoud voordeliger kan inkopen. U tevreden en de huurder ook!



# De Woningverhuur Hypotheek

De hypotheekrente staat relatief laag. Dit is positief voor de maandlasten als u geld leent en het uiteindelijke rendement op uw investering. Ook de aankoop van een verhuurwoning kunt u financieren met een hypotheek, gecombineerd met eigen spaargeld. De hypotheek die u afsluit moet wel verhuur van de woning toestaan. De specifieke Woningverhuur Hypotheek van Woonfonds bijvoorbeeld.

## Waarom speciale hypotheeklen voor de verhuur?

De hypotheek is helemaal gericht op de verhuur. Zo wordt in de voorwaarden aangegeven aan welke regels u dient te voldoen rond de koop en verhuur. Daarnaast is de rente doorgaans hoger dan bij een reguliere hypotheek.

De hogere rente is een gevolg van het hogere risico dat banken lopen op te verhuren woningen. Een huurder geniet namelijk huurbescherming waardoor de huur niet zomaar binnen de contractstermijn opgezegd kan worden. Deze bescherming kan het verkopen van de woning lastiger maken. Daarnaast bestaat het risico dat een huurder minder zorgvuldig omgaat met het onderhoud aan de woning. Deze zaken maken de woning minder waard.

## Tot 80% van de woningwaarde lenen

Denkt u dat het kopen van een verhuurwoning niet mogelijk is met uw banksaldo? Afhankelijk van de waarde van de verhuurwoning kunt u al starten met een bedrag van € 50.000. Bij Woonfonds kunt u tot maximaal 80% van de woningwaarde in verhuurde lenen. Houd daarbij wel rekening met de kosten koper. De taxatiewaarde van een verhuurde woning ligt over het algemeen lager dan een woning voor eigen gebruik. Het resterende deel betaalt u met eigen geld. De verhuurde woning is namelijk niet direct verhandelbaar en de gemaakte afspraken liggen doorgaans voor langere tijd vast.

### Rekenvoorbeeld

*We gaan uit van een woning met een taxatiewaarde (in verhuurde staat) van € 295.000. Voor de aankoop van deze woning kunt u maximaal € 236.000 lenen (80%). Het resterende bedrag draagt u zelf bij, in dit geval € 59.000. Daarnaast is de rekening van de notaris of makelaar voor eigen rekening, ofwel de kosten koper.*

## Huurinkomsten tellen mee voor maximale hypotheek

Bij het berekenen van uw maximale hypotheek telt Woonfonds bestaande huuropbrengsten mee. Bij het berekenen van uw maximale hypotheek telt Woonfonds bestaande huuropbrengsten mee. *Deze dragen tot 70% bij, ook bij een huurcontract dat nog geen jaar loopt.* Op deze manier hoeft u minder eigen geld te gebruiken en is een 2<sup>e</sup> woning eerder financieel haalbaar.

Snel en vrijblijvend uw maximale hypotheek berekenen voor het kopen van een verhuurwoning? De rekentool van Woonfonds geeft direct resultaat.

## Ruime mogelijkheden

Heeft u al een woning in de verhuur en bent u klaar voor uitbreiding? U kunt bij Woonfonds terecht voor het financieren van 4 woningen naast die van uzelf.





## Uw maximale Woningverhuur Hypotheek berekenen

Bereken snel wat de waarde van uw maximale hypotheek is met onze berekentool.

[Naar de berekentool >](#)

Nieuwbouw is toegestaan en voor een verbouwing mag u 20% van de waarde als bouwdepot aanhouden. U kunt zo alle kanten op met de Woonfonds Woningverhuur Hypotheek.

### Raadpleeg uw adviseur

Uw financieel adviseur kan u helpen bij het in kaart brengen van de mogelijkheden en het aanvragen van de hypotheek. Meer dan één woning bezitten heeft fiscale gevolgen. Breng deze goed in kaart zodat u niet achteraf voor nare verrassingen komt te staan.

### Samengevat

**Het kopen en verhuren van een woning is eerder mogelijk dan u denkt. Bovendien kunt u het spaargeld aan het werk zetten waar u nu nagenoeg geen spaarrente over ontvangt. Investeren in een 2<sup>e</sup> woning is over het algemeen een veilige en stabiele investering, zeker op lange termijn.**

## Vraag een gratis oriëntatiegesprek aan

Laat u geheel vrijblijvend informeren over mogelijkheden van een woningverhuur hypotheek.

[Vraag een oriëntatiegesprek aan >](#)

