



# Informatiegids voor Kamerverhuurders

**Hoe kan ik een kamer verhuren?  
Wat kan ik voor de kamer vragen?  
Hoe kom ik aan een huurder?**

**Dit is een uitgave van HousingDesk  
Herziene editie, 2022**

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding .....</b>	<b>1</b>
<b>Huur en verhuur algemeen .....</b>	<b>1</b>
Wat is het verhuren van woonruimte? .....	2
Welke vormen van kamerverhuur zijn er? .....	2
Wat houdt het verhuren van een hospita kamer in? .....	2
Wat houdt kamergewijze verhuur van een woning in? .....	2
Is het altijd toegestaan een kamer/kamers in mijn woning te verhuren? .....	2
<b>Afspraken en regels bij verhuur .....</b>	<b>3</b>
Wat staat er zoal in het huurcontract? .....	3
Kan ik ook een kamer verhuren zonder daarbij een huurcontract op te stellen? .....	3
Wat zijn de belangrijkste plichten van de huurder? .....	3
Wat zijn de belangrijkste rechten van de huurder? .....	3
Wat zijn de belangrijkste plichten van de verhuurder? .....	4
Wat zijn de belangrijkste rechten van de verhuurder? .....	4
Kan ik ook een kamer tijdelijk verhuren? .....	4
<b>Huurprijzen .....</b>	<b>5</b>
Welke huur kan ik vragen voor de kamer(s) die ik verhuur? .....	5
Hoe bepaal ik de hoogte van het voorschot op de servicekosten? .....	5
Waar kan ik nog meer een vergoeding voor vragen? .....	5
Wat kan ik rekenen voor kost en inwoning? .....	5
Kan ik gemeentelijke belastingen en heffingen doorberekenen als servicekosten? .....	5
Kan ik kosten die ik maak voor een nieuwe huurder (administratiekosten, sleutelkosten) verhalen op de huurder? .....	6
Kan ik de nieuwe huurder vragen spullen over te nemen van de vorige huurder? .....	6
Kan ik een waarborgsom vragen aan de huurder? .....	6
Wanneer kan ik de huur verhogen en met welk bedrag? .....	6
Wat moet ik doen als een huurder bezwaar maakt tegen de huurverhoging? .....	6
Mag ik de huur extra verhogen als ik verbeteringen aan de kamer heb aangebracht? .....	6
Wanneer moet ik de huur verlagen? .....	7
Is het toegestaan een all-in huur te vragen? .....	7
<b>Het beëindigen van de huurovereenkomst .....</b>	<b>8</b>
Kan ik de huurovereenkomst elk moment beëindigen? .....	8
Hoe zeg ik de huur op? .....	8
Kan de huurder zomaar de huur opzeggen? .....	8
<b>Kamerverhuur en inkomsten .....</b>	<b>9</b>
Moet ik als hospita in een gehuurde woning inkomstenbelasting betalen over het geld dat ik verdien met de verhuur? .....	9
Moet ik als hospita in mijn eigen woning belasting betalen over het geld dat ik verdien met de verhuur? .....	9
Wat moet ik aan de belasting betalen als ik kamers verhuur in een woning waar ik zelf niet woon? .....	9
Wanneer worden de inkomsten van de huur gezien als 'winst uit onderneming'? .....	9
Wanneer worden de inkomsten van de huur gezien als 'resultaten uit overige werkzaamheden'? .....	10
Heeft het verhuren van een kamer invloed op de hoogte van mijn uitkering? .....	10
<b>Het vinden van een huurder .....</b>	<b>10</b>
<b>Bijlage 1 Het puntensysteem voor een onzelfstandige woonruimte .....</b>	<b>11</b>
<b>Bijlage 2 Richtlijnen voor de berekening van servicekosten .....</b>	<b>13</b>

## **Inleiding**

Voor u ligt de herziene informatiegids voor kamerverhuurders. Misschien verhuurt u al langer kamers of overweegt u om ermee te beginnen. In beide gevallen kunt u in deze gids informatie vinden over wat er komt kijken bij het verhuren van een kamer, wat uw rechten en plichten zijn en welke prijs u mag vragen voor een kamer. De informatie in deze gids gaat met name over het verhuren van onzelfstandige kamers, in studentenhuizen of bij hospita's. Voor informatie over het verhuren zelfstandige woonruimte of andere woonruimte kunt u terecht bij rijksoverheid.nl, of bij de Woonbond (<https://www.woonbond.nl/>).

Deze gids is een publicatie van HousingDesk Wageningen. HousingDesk is ontstaan uit de voormalige WSO (Wageningse Studentenvakbond). HousingDesk bemiddelt kosteloos tussen vraag en aanbod van kamers. De meeste kamers die via HousingDesk worden aangeboden zijn kamers uit de particuliere sector, met name hospita-kamers en kamers in studentenhuizen. Verder geeft HousingDesk informatie over huur en verhuur van kamers en kunnen huurders en verhuurders met problemen geholpen worden.

In deze gids worden vragen beantwoord over huur en verhuur in het algemeen, afspraken en regels bij verhuur, huurprijzen, het beëindigen van de huurovereenkomst, en over kamerverhuur en andere inkomsten. Mocht u na het lezen van deze gids nog vragen hebben, dan kunt u altijd langskomen bij HousingDesk of contact opnemen via email.

Deze uitgave is met grote zorgvuldigheid samengesteld, maar het blijft mogelijk dat er foutjes ingeslopen zijn. Hiervoor kunnen we geen aansprakelijkheid aanvaarden. Opmerkingen en suggesties voor verbetering zijn welkom.

De Kamerbalie (van de voormalige WSO) is verder gegaan als HousingDesk Wageningen.

## Huur en verhuur algemeen

Wat is het verhuren van woonruimte?

Het verhuren van woonruimte is het ter beschikking stellen van woonruimte, voor een zekere periode tegen een bepaalde prijs.

Welke vormen van kamerverhuur zijn er?

Er zijn twee vormen van kamerverhuur, namelijk inwoning ('hospitakamers') en kamergewijze verhuur van een woning ('studentenhuizen'). De regels voor verhuur van beide type kamers zijn over het algemeen hetzelfde, maar er zijn enkele uitzonderingen.

Wat houdt het verhuren van een hospitakamer in?

Bij het verhuren van een hospitakamer verhuurt u een kamer bij u in huis, waarbij de huurder voorzieningen (keuken, douche, toilet en eventueel woonkamer, tuin enz.) met u deelt. Het is verstandig om van te voren afspraken te maken over het gebruik van deze voorzieningen. Dit kan een mondelinge afspraak zijn, maar verstandiger is om dit schriftelijk vast te leggen zodat er geen misverstanden ontstaan.

Wat houdt kamergewijze verhuur van een woning in?

Bij kamergewijze verhuur verhuurt u kamers in een huis van uzelf, waarin u zelf niet woont. Deze kamerverhuur is aan regels gebonden, die per gemeente kunnen verschillen.

Is het altijd toegestaan een kamer/kamers in mijn woning te verhuren?

Als u zelf een woning huurt, kan het zijn dat u toestemming moet vragen aan de verhuurder voor het verhuren van een kamer. Dit staat dan in uw huurcontract. Als hierover niets in uw huurcontract staat, kunt u zonder toestemming van de verhuurder een kamer in uw woning verhuren.

Als u een woning huurt en u wilt het hele huis onderverhuren, moet u toestemming aan de verhuurder vragen. Meestal zult u deze toestemming niet krijgen.

Als u een koopwoning heeft, met een hypotheek, kan het zijn dat de bank in de hypotheekvoorwaarden heeft opgenomen dat u geen kamers mag verhuren. In dat geval moet u ontheffing vragen van dit 'huurbeding'.

## Afspraken en regels bij verhuur

Als u een kamer wilt verhuren, is het verstandig om afspraken daarover schriftelijk vast te leggen in een huurcontract. Voorbeelden van deze (standaard) contracten zijn verkrijgbaar bij HousingDesk

### Wat staat er zoal in het huurcontract?

In het huurcontract staat: de ruimte die verhuurd wordt, het begindatum van de huurperiode, de huurprijs en eenmalig te betalende borg, de bijkomende diensten, de servicekosten, de betalingstermijn en de wijze van betalen. Ook worden de verplichtingen van huurder en verhuurder genoemd. Het huurcontract moet getekend worden door zowel de huurder als de verhuurder.

Er zijn wettelijke regels voor het verhuren van woonruimte. O.a. voor het beëindigen van de huur en het opleveren van de woonruimte bij vertrek. Deze regels kunt u hanteren als basis voor het opstellen van het contract.

### Kan ik ook een kamer verhuren zonder daarbij een huurcontract op te stellen?

Ja, dat kan. Ook een mondelinge overeenkomst is rechtsgeldig. Een schriftelijke overeenkomst geeft echter meer duidelijkheid. Zowel met een schriftelijke als met een mondelinge overeenkomst zijn zowel u als de huurder aan bepaalde wettelijke regels gebonden, die altijd gelden. Deze rechten en plichten van huurders en verhuurders worden hieronder verder besproken.

### Wat zijn de belangrijkste plichten van de huurder?

- De huurder mag geen overlast veroorzaken voor de verhuurder, medebewoners of omwonenden. Voor hospitakamers geldt dat zowel de huurder als de verhuurder recht hebben op privacy; de huurder moet de privacy van de verhuurder respecteren en zich houden aan de gemaakte afspraken.
- De huurder moet zelf zorg dragen voor klein onderhoud en reparaties.
- Aan het eind van de huurovereenkomst moet de huurder de kamer netjes en in oorspronkelijk staat achterlaten.
- De huurder moet de huur op tijd betalen op de manier die is vastgelegd in het huurcontract.
- De huurder moet meewerken aan onderhoudswerkzaamheden door de verhuurder.

### Wat zijn de belangrijkste rechten van de huurder?

- De huurder mag de kamer naar eigen inzicht inrichten en heeft geen toestemming nodig voor verven of behangen.
- De huurder heeft recht op privacy. De verhuurder mag dus niet zomaar binnenlopen, maar moet eerst aankloppen of aanbellen. De huurder moet de kamer kunnen afsluiten (ook i.v.m. verzekering).

Wat zijn de belangrijkste plichten van de verhuurder?

- De verhuurder mag de huurder geen hinder of last bezorgen.
- De verhuurder moet ervoor zorgen dat de voorzieningen dag en nacht door de huurder gebruikt kunnen worden.
- De verhuurder moet zorgen dat de woonruimte geen gebreken heeft, waarbij de huurder moet aangeven of de woning gebreken heeft.

Wat zijn de belangrijkste rechten van de verhuurder?

- De verhuurder heeft recht op de afgesproken huurprijs, plus een vergoeding voor het gebruik van gas, water, licht en telefoon. De huurder moet de huur op tijd betalen.
- De verhuurder die een kamer bij hem/haar in huis verhuurt heeft recht op privacy. De huurder moet zich daarom houden aan gemaakte afspraken over het gebruik van ruimtes en voorzieningen.
- De verhuurder heeft recht op schadevergoeding voor alle schade die door de huurder, of door bezoekers van de huurder, wordt veroorzaakt.
- De verhuurder heeft recht op toegang tot de verhuurde kamer, maar alleen voor verhuurzaken.

Kan ik ook een kamer tijdelijk verhuren?

Ja, dat kan. Het is dan verstandig om een huurcontract voor bepaalde tijd op te stellen. Voorbeelden hiervan zijn te krijgen bij HousingDesk. Als de huurtermijn is afgelopen moet u nog steeds volgens de regels (3 maanden van te voren) de huur opzeggen in een aangetekende brief. Als u dit niet doet, wordt het huurcontract stilzwijgend verlengd.

## Huurprijzen

Welke huur kan ik vragen voor de kamer(s) die ik verhuur?

De huurprijs bestaat uit de kale huur en een voorschot op de kosten voor gas, water, licht en andere servicekosten. De kale huur is gebonden aan een wettelijk toegestaan maximum, die kan worden berekend door middel van een puntensysteem. Het puntensysteem kent punten toe aan het oppervlak van de kamer en de aanwezige voorzieningen. Op basis van het puntentotaal kan de maximaal toegestane huurprijs worden berekend. U mag niet meer vragen dan dit bedrag. U kunt de kale huurprijs berekenen met het volgende online rekenhulpprogramma:

<https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/>

U kunt ook altijd langskomen bij of emailen naar HousingDesk als u de huurprijs wilt berekenen.

Hoe bepaal ik de hoogte van het voorschot op de servicekosten?

De servicekosten bestaan voornamelijk uit kosten voor gas, water en elektra, waar u maandelijks een bedrag voor betaalt. Een deel van dat bedrag is voor rekening van de huurder. Richtlijnen voor het berekenen van het verbruik van de huurder vindt u in bijlage 2. Aan het eind van het jaar moet u een overzicht van de gemaakte kosten aan de huurder laten zien en terugbetalen indien de voorschotten hoger waren dan de werkelijk gemaakte kosten.

Waar kan ik nog meer een vergoeding voor vragen?

Als u een gemeubileerde kamer verhuurt, kunt u een vergoeding vragen voor het gebruik van meubels en stoffering. Hierbij gelden de volgende richtlijnen: voor zaken die niet ouder zijn dan 5 jaar, mag een jaarlijkse vergoeding gevraagd worden van 20% van de aankoopsom. Voor zaken die ouder zijn dan 5 jaar mag een jaarlijkse vergoeding gevraagd worden van 20% van de tweedehands verkoopwaarde. Deze richtlijn kunt u ook toepassen op het gebruik van wasmachine, koelkast of andere apparaten.

Wat kan ik rekenen voor kost en inwoning?

Voor maaltijden e.d. moet u de werkelijke kosten in rekening brengen. Wanneer u die niet kunt achterhalen, kunt u ook 2,50 euro per broodmaaltijd en 4 euro per warme maaltijd rekenen.

Kan ik gemeentelijke belastingen en heffingen doorberekenen als servicekosten?

U kunt gemeentelijke belastingen en heffingen (zoals onroerend goed belasting, rioolrecht, afvalstoffenheffing, milieuheffing, etc.) alleen doorberekenen als servicekosten als de kosten hoger worden doordat u een of meer kamers verhuurt. Deze extra kosten kunt u dan door de huurder laten betalen. Als het verhuren van de kamer(s) geen extra kosten met zich meebrengt, kunt u de belastingen en heffingen niet doorberekenen als servicekosten.

Kan ik kosten die ik maak voor een nieuwe huurder (administratiekosten, sleutelkosten) verhalen op de huurder?

Nee, in de meeste gevallen niet. Als u hier vragen over heeft kunt u contact opnemen met HousingDesk.

Kan ik de nieuwe huurder vragen spullen over te nemen van de vorige huurder?

Ja, dat kan, maar u kunt de nieuwe huurder er niet toe verplichten. Bovendien geldt dit alleen voor roerende zaken. Dit zijn spullen die niet 'aard- of nagelvast' aan het huis verbonden zijn, zoals bijvoorbeeld gordijnen, vloerbedekking of een gaskachel. Wanneer de huurder hier een vergoeding voor betaald, zijn de spullen vervolgens van de huurder. Voor onroerende zaken kunnen geen overnamekosten gevraagd worden; dit is al bij de huur inbegrepen.

Kan ik een waarborgsom vragen aan de huurder?

Ja, dat kan. U kunt deze borg gebruiken als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, door bijvoorbeeld de huur niet te betalen of aangebrachte schade niet te vergoeden. Over de hoogte van de borg bestaan geen wettelijke regels, maar 1 tot 2 maanden huur is een goede richtlijn. Een borg van meer dan 3 maanden huur is in elk geval niet toegestaan. Als de huurder vertrekt moet u deze borg terugbetalen.

Wanneer kan ik de huur verhogen en met welk bedrag?

Als de door u vastgestelde huurprijs niet boven de wettelijke maximale huurprijs uitkomt (volgens het puntensysteem), kunt u elke 12 maanden de huur verhogen met een percentage dat door de minister van VROM wordt vastgesteld, op basis van de inflatie. De gebruikelijke datum voor de jaarlijkse huurverhoging is 1 juli. Voor 2022 is de maximaal toegestane huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte (kamers) 2,3%. Voor zelfstandige woonruimte is de maximale huurverhoging 3,3%. De huur kan niet met terugwerkende kracht worden verhoogd. Twee maanden voor de huurverhoging moet de huurder schriftelijk op de hoogte gesteld worden in een huurverhogingvoorstel. In dit voorstel moeten de volgende dingen staan: de huidige huurprijs, het huurverhogingspercentage of het bedrag van de huurverhoging, de nieuwe huurprijs, de voorgestelde datum van ingang en de wijze waarop en de termijn waarbinnen bezwaar kan worden gemaakt tegen de huurverhoging.

Wat moet ik doen als een huurder bezwaar maakt tegen de huurverhoging?

De eerste stap is overleg met de huurder over zijn bezwaren. Als de huurder tegen de huurverhoging blijft en u wilt de huurverhoging toch doorzetten, dan moet u binnen 12 weken een verzoekschrift indienen bij de huurcommissie (zie achterzijde voor adressen). Als u dit niet op tijd doet, gaat de huurverhoging niet door. U kunt dan wel weer een nieuw voorstel doen, met een nieuwe ingangsdatum.

Mag ik de huur extra verhogen als ik verbeteringen aan de kamer heb aangebracht?

Ja, dan mag u eenmalig extra de huur verhogen, maar alleen als er sprake is van verbetering, bijvoorbeeld het vervangen van gaskachels door een cv installatie. Groot onderhoud is geen verbetering aan de woning, maar behoort tot de plichten van de verhuurder. Hier kunt u dus ook geen extra huurverhoging voor vragen. Maak bij verbetering van de woning vooraf afspraken met de huurder over de verbeteringen en de daaraan gekoppelde huurverhoging. Deze huurverhoging moet wel in verhouding staan tot de kosten van de verbeteringen en dit moet u ook kunnen



aantonen. De huurprijs mag in elk geval niet boven de maximaal toegestane huurprijs uitkomen.

#### Wanneer moet ik de huur verlagen?

Als de huurder vindt dat hij teveel betaalt, heeft hij het recht naar de huurcommissie te gaan om de huurprijs te laten toetsen of via de huurcommissie een huurverlaging af te dwingen. De huurcommissie beoordeelt de huurprijs op basis van het puntensysteem van het ministerie van VROM. Als de huurprijs hoger is dan toegestaan volgens het puntensysteem zal de huurcommissie een lagere huurprijs voorstellen. U kunt hiertegen in beroep gaan bij de kantonrechter. Als uw huurprijs niet hoger is dan toegestaan volgens het puntensysteem heeft u weinig kans hiermee geconfronteerd te worden. Alleen bij ernstig achterstallig onderhoud kan de huurder in aanmerking komen voor huurverlaging. De huurder moet de onderhoudsklachten eerst schriftelijk melden aan de verhuurder. De verhuurder heeft dan 6 weken de tijd om de klachten te verhelpen. Als u dit niet doet, kan de huurder een verzoekschrift indienen bij de huurcommissie. Als de huurcommissie vervolgens huurverlaging toekent, gaat de nieuwe huur een maand nadat de huurder de klacht heeft ingediend in.

#### Is het toegestaan een all-in huur te vragen?

Nee, dat is niet toegestaan. U loopt hiermee het risico dat de huurder naar de huurcommissie of naar de rechter gaat. Volgens de Huurprijzenwet woonruimte is bij all-in prijzen de kale huurprijs gelijk aan 55% van de maximaal toegestane huurprijs. Het voorschotbedrag voor de servicekosten wordt vastgesteld op 25% van de ten minste redelijke huurprijs. Hierdoor komt de huur zeer waarschijnlijk op een veel lager bedrag uit. Deze door de huurcommissie vastgestelde huurprijs gaat in vanaf de maand nadat de huurder het verzoek om uitsplitsing van de all-in huur bij de huurcommissie heeft ingediend.

## Het beëindigen van de huurovereenkomst

Kan ik de huurovereenkomst elk moment beëindigen?

In het algemeen geldt dat u de huurovereenkomst niet zomaar kunt beëindigen. Alleen als u en de huurder beide de overeenkomst willen beëindigen, dan kan dat. Een uitzondering hierbij zijn hospitakamers, waarbij een proeftijd van 9 maanden geldt. In de eerste 9 maanden van de huurovereenkomst kunt u daarom zonder opgaaf van redenen de huur opzeggen. U moet dit wel volgens de regels doen (zie volgende vraag). Verder zijn er slechts 5 wettelijke redenen voor de verhuurder om de huur op te zeggen:

1. De huurder heeft zich niet als 'goed huurder' gedragen, bijvoorbeeld door de huur niet te betalen, of door overlast te veroorzaken;
2. De huurovereenkomst was op basis van een tijdelijk huurcontract
3. De verhuurder heeft de kamer dringend nodig voor eigen gebruik (m.u.v. verkoop van de woning!)
4. De huurder weigert een redelijk aanbod voor een gewijzigde huurovereenkomst te accepteren. De wijziging mag dan niet over de huurprijs of het voorschot op de servicekosten gaan;
5. De verhuurder wil de woning een bestemming geven die overeenstemt met het bestemmingsplan;
6. De verhuurder beëindigt de huur op grond van een belangen-afweging tussen huurder en verhuurder. Deze zesde opzeggingsgrond geldt alleen voor (inwonende) hospita-kamerbewoners die langer dan 9 maanden huren.

Hoe zeg ik de huur op?

U moet de huurovereenkomst altijd minstens 3 maanden van tevoren opzeggen per aangetekende brief. Per jaar dat de huurder in de kamer woont, komt er 1 maand bij, tot een maximum van 6 maanden. In de brief moet u aan de huurder vragen om binnen 6 weken schriftelijk aan u te laten weten of hij wel of niet akkoord gaat met de huuropzegging. Als de huurder niet akkoord gaat, of niets van zich laat horen, kunt u een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst indienen bij de rechter. U maakt alleen kans van de rechter gelijk te krijgen wanneer u de huur opzegt op basis van een van de 6 genoemde wettelijke redenen om de huur op te zeggen.

Kan de huurder zomaar de huur opzeggen?

Ja, de opzegtermijn van de huurder is gelijk aan 1 betalingstermijn, meestal een maand. De opzegtermijn mag niet korter zijn dan een maand en niet langer dan 3 maanden. De betalingsdag is bepalend voor het ingaan van de opzegtermijn.

## Kamerverhuur en inkomsten

Moet ik als hospita in een gehuurde woning inkomstenbelasting betalen over het geld dat ik verdien met de verhuur?

Dat hangt af van hoeveel u verdient met de kamerverhuur. Ook mag het aantal kamers dat u verhuurt niet te groot zijn en mag er niet teveel werk bij komen kijken. Is dat wel het geval, dan moet u de opbrengsten opgeven als 'resultaat uit overige werkzaamheden', in Box I van het belastingstelsel. Als u ook maaltijden verzorgt, worden de opbrengsten van de maaltijden, minus de kosten daarvan, belast als 'resultaat uit overige werkzaamheden'. Als de totale huuropbrengsten in 2022 (exclusief maaltijden, inclusief servicekosten) onder de 5711,- euro (ofwel 476,- euro per maand) blijven, wordt u vrijgesteld van het betalen van inkomstenbelasting over de huuropbrengsten.

Moet ik als hospita in mijn eigen woning belasting betalen over het geld dat ik verdien met de verhuur?

Of u belasting moet betalen over het geld dat u verdient met het verhuren van een of meerdere kamers, hangt af van hoeveel u ermee verdient. Als uw totale huuropbrengsten (kale huur plus servicekosten) in 2022 niet groter zijn dan € 5711,- euro (ofwel 476,- euro per maand), krijgt u voor deze inkomsten vrijstelling van inkomstenbelasting. Verdere voorwaarden hierbij zijn dat zowel u als de huurder staan ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie en dat de woning ook daadwerkelijk uw hoofdverblijf is. De kamer mag geen zelfstandige woning vormen en de kamer moet voor langere tijd aan de huurder verhuurd worden.

Als de totale huuropbrengsten hoger zijn dan € 5711,- euro per jaar, of als u niet aan de overige voorwaarden voldoet, kunt u geen vrijstelling van inkomstenbelasting vragen. De WOZ waarde van het verhuurde gedeelte van de woning dient u wel aan te geven in Box III (inkomsten uit sparen en beleggen) samen met het deel van de eigenwoningsschuld. Vervolgens betaalt u hier vermogensbelasting over afhankelijk van uw totale vermogen. Doordat de WOZ-waarde van uw woning lager wordt, is uw eigenwoningforfait lager. Maar u hebt hierdoor ook minder renteaftrek.

Wat moet ik aan de belasting betalen als ik kamers verhuur in een woning waar ik zelf niet woon?

Als u een of meerdere kamers verhuurt in een woning waarin u zelf niet woont, zijn er drie manieren mogelijk waarop u belasting moet betalen. Wanneer uw inkomsten gezien worden als 'winst uit onderneming' of 'resultaat uit overige werkzaamheden' betaalt u belasting via Box I. Dit is alleen zo wanneer u ook diensten aanbiedt die samenhangen met de verhuur. Als dit niet het geval is dan doet de werkelijk ontvangen huur niet ter zake en kosten zijn niet aftrekbaar, maar moet u de WOZ waarde van het huis aangeven in Box III. Indien de verhuurder recht heeft op huurbescherming hangt de aangegeven waarde af van jaarlijkse huur. Kijk hiervoor op de website van de belastingdienst.

Wanneer worden de inkomsten van de huur gezien als 'winst uit onderneming'?

De opbrengsten worden alleen als zodanig gezien wanneer u de panden echt bedrijfsmatig exploiteert. In dat geval gelden de regels als voor alle bedrijven.

Wanneer worden de inkomsten van de huur gezien als 'resultaten uit overige werkzaamheden'?

De inkomsten worden als zodanig gezien wanneer u meer activiteiten ontplooit dan voor normaal, actief vermogensbeheer nodig is én wanneer u niet valt onder de voorwaarden van 'winst uit onderneming'.

Bij 'resultaten uit overige werkzaamheden' gelden vrijwel dezelfde regels als bij 'winst uit onderneming'.

Heeft het verhuren van kamers invloed op de huurtoeslag die ik krijg?

Dit is eenvoudig te berekenen op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) of via de belastingtelefoon (0800-0543).

Heeft het verhuren van een kamer invloed op de hoogte van mijn uitkering?

Alleen als u een bijstandsuitkering hebt en u wilt kamers verhuren, zal dat meestal gevolgen hebben voor de hoogte van uw uitkering. Heeft u een andere uitkering, zoals de WW, AOW, AAW of ZW, dan wordt u niet gekort wanneer u kamers verhuurt.

Let op. De regels voor kamerverhuur met een bijstandsuitkering kunnen per gemeente verschillen. U kunt hierover informatie vragen bij uw uitkeringsinstantie.

### **Het vinden van een huurder**

Hoe vind ik een huurder?

Om een huurder te vinden voor uw kamer kunt u de kamer aanbieden via HousingDesk. Een kamer aanbieden via HousingDesk is gratis. U kunt een e-mail sturen naar [info@housingdeskwageningen.nl](mailto:info@housingdeskwageningen.nl) of het formulier op de website Gebruiken. Of op een werkdag langskomen tussen 10.00u en 16.00u.

Meer informatie over het aanbieden van een kamer via HousingDesk is te vinden op <http://housingdeskwageningen.nl>.

## Bijlage 1 Het puntensysteem voor een onzelfstandige woonruimte

### Oppervlakte

Alleen de oppervlakte waarvan de hoogte tot het plafond minstens 1,5 meter bedraagt, telt mee. De oppervlakte moet bij 0,5 m<sup>2</sup> of meer naar boven worden afgerond, bij minder dan 0,5 m<sup>2</sup> naar beneden.

- Kamer(s) en eigen keuken per m<sup>2</sup> 5
- Verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimtes (ook woonkeuken) van minstens 15 m<sup>2</sup> tellen per m<sup>2</sup> voor: 5  
(dit getal delen door het aantal onzelfstandige woonruimtes)

### Verwarming

- Bij centrale verwarming, de verwarmde kamer(s) en eigen keuken per m<sup>2</sup> 0,75
- Bij een gasaansluiting en schoorsteen of rookafvoer voor gaskachels 3

### Kookgelegenheid

Onder keuken wordt verstaan: een ruimte of vertrek met minstens 1 meter onderkast en met warm en koud water en plaats voor een kooktoestel en een geaard stopcontact. De ruimte moet geventileerd kunnen worden.

- Aparte keuken 20
- Keuken in woonvertrek van 25 m<sup>2</sup> of meer 20
- Eigen keuken in woonvertrek van 15-25 m<sup>2</sup> 10
- Eigen keuken in gemeenschappelijk vertrek 10
- Gemeenschappelijke keuken voor max. 5 afzonderlijk verhuurde kamers 4

### Toilet

- Eigen WC 12
- Gemeenschappelijke WC voor max. 5 afzonderlijk verhuurde kamers 5

### Wasgelegenheid

- Eigen douche of bad 15
- Eigen wastafel (geen fonteintje of aanrechtbak) 10
- Gemeenschappelijke douche of bad voor max. 8 verhuurde kamers 3
- Wastafel in gemeenschappelijke, afsluitbare ruimte voor max. 5 onzelfstandige woonruimten 2

### Extra punten

- Thermostatische regelknoppen op c.v.- radiatoren 3
- Eigen buitenruimte, groter dan 10 m<sup>2</sup> 9
- Eigen buitenruimte van 4-10 m<sup>2</sup> 3
- Gemeenschappelijke buitenruimte groter dan 10m<sup>2</sup> 6
- Gemeenschappelijke buitenruimte van 4-10 m<sup>2</sup> 2
- Eigen aparte fietsenberging (overdekt en afsluitbaar) 6
- Gemeenschappelijke fietsenberging 3

## Aftrekpunten

Je mag maximaal de helft van het tot nu toe berekende totaal aantal punten aftrekken.

- De totale oppervlakte van het woon- en slaapvertrek is minder dan 10 m<sup>2</sup> -10
- Ernstige overlast vanuit de woonomgeving -15
- Woonruimte of WC is alleen via woon- of slaapvertrek van andere bewoners te bereiken -10
- De kamer ligt op de 5e verdieping of hoger en er is geen lift -5
- De ruiten van het hoofdvertrek zijn samen niet meer dan 0,5 m<sup>2</sup> groot -10
- Het laagste raamkozijn in het hoofdvertrek ligt meer dan 1,60m boven de vloer -10
- Tegenover het (grootste) raam van het hoofdvertrek is binnen 5 m<sup>2</sup> een gevelwand -10
- Er mogen geen warme maaltijden bereid worden -20

Op basis van de puntenwaardering volgens bovenstaande tabel kunt u met behulp van de tabel in bijlage 1b berekenen wat de maximaal toegestane kale huur voor de kamer is. Elk jaar op 1 juli wordt de hoogte van de maximale huurprijs herzien (meestal iets verhoogd).

Op deze website ziet u wat de maximale kale huurprijs is die u kan vragen voor het verhuren van uw woonruimte: <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/>

Of controleer dit op <https://lsvb.nl/checkjekamer/>

## Bijlage 2 Richtlijnen voor de berekening van servicekosten

De servicekosten (met gas, water en elektriciteit) worden door de huurder betaald d.m.v. een voorschot per maand. De hoogte van het voorschot moet gebaseerd zijn op de werkelijke kosten. Aan het eind van het jaar worden de werkelijke kosten berekend en het eventueel teveel betaalde door de huurder moet worden terug betaald. In deze bijlage wordt een indicatie gegeven van gas- water- en elektriciteitsprijzen, en wordt een schatting gegeven van het verbruik per maand. De gasprijs is echter zo hard gestegen gedurende 2022 dat er grote verschillen zijn ontstaan tussen contracten die op verschillende momenten zijn afgesloten.

De bijgevoegde tabellen zijn een schatting gebaseerd op de huidige prijzen maar hangen uiteindelijk af van het contract. Daarnaast zijn gedragsveranderingen veroorzaakt door de recente prijsstijgingen niet meegewogen in de schattingen.

Ook het deel van de gemeentelijke belastingen die geheven worden voor de huurder mogen doorberekend worden. Deze mogen echter niet via de servicekosten doorberekend worden.

### Energieprijzen

De hieronder genoemde prijzen zijn inclusief BTW, milieuheffingen en energieheffingen, het vastrecht wordt apart genoemd. Het vastrecht voor gas en stroom verschilt per leverancier

- Gas gemiddeld: 1,98 per m<sup>3</sup> - vastrecht: 60,60 euro per jaar
- Elektriciteit gemiddeld: 0,42 per kWh - vastrecht: 114,00 euro per jaar
- Water gemiddels: 1,16 euro per m<sup>3</sup> - vastrecht: 64,86 euro per jaar

### Energiekosten door het gebruik van voorzieningen

Activiteit	Gemiddeld verbruik per jaar	Prijs per maand
Koken	50 m <sup>3</sup>	8,25
Warm water	50 m <sup>3</sup>	8,25
Verlichting	200 kWh	7
TV	100 kWh	3,50
Koelkast	300 kWh	10,50
Computer	300 kWh	10,50
Wasmachine	200 kWh	7
Totaal		<b>55</b>

Verwarmingskosten per kamer, bij een hoogte van 2.40m, verwarmd met gaskachel of c.v.

m2	Prijs per maand	m2	Prijs per maand
6	40	24	147
7	49	25	153
8	52	26	159
9	58	27	165
10	64	28	171
11	70	29	177
12	76	30	183
13	82	31	189
14	89	32	195
15	93	33	201
16	99	34	207
17	105	35	213
18	111	36	219
19	117	37	225
20	123	38	231
21	129	39	237
22	135	40	243
23	141		

#### Overige servicekosten

Gemiddeld waterverbruik per maand per kamerbewoner (46 m3 per jaar, is 3,833 m3 per maand) 10

#### Gemiddelde totale servicekosten per maand, per kamer

m2	kosten	m2	kosten	m2	kosten
10	129	16	165	22	201
11	135	17	171	23	207
12	141	18	177	24	213
13	147	19	183	25	219
14	153	20	189	26	225
15	159	21	195	27	231



## **Adressen:**

### **Huurcommissie Arnhem**

Pels Rijckenstraat 1  
6800 AG Arnhem  
0800-4887243  
[www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)

### **Gemeente Wageningen**

Postadres: Postbus 1  
6700 AA Wageningen  
Of het bezoekadres: Markt 22  
0317-492911  
[www.wageningen.nl](http://www.wageningen.nl)

### **Internetlinks**

[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)  
[www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl)  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.checkkamer.nl](http://www.checkkamer.nl)

## **HousingDesk** **Wageningen**

Generaal Foulkesweg 37, 6703 BL Wageningen  
[info@housingdeskwageningen.nl](mailto:info@housingdeskwageningen.nl)  
Open op maandag t/m vrijdag, 10-16 uur  
[www.housingdeskwageningen.nl](http://www.housingdeskwageningen.nl)