



Gebruik door een ander dan de eigenaar, waaronder verhuur

1. Inleiding

Voor onze vereniging geldt als reglement van splitsing het “Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten” van 22 november 1983 (hierna: Modelreglement). Een aantal punten uit het Modelreglement zijn afwijkend of nader geregeld in de splitsingsakte van 5 Februari 1985 (hierna: Akte).

Op grond van het eerste lid van artikel 24 van het Modelreglement kan een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken (hierna: Appartement) in gebruik geven aan een ander (hierna: Derde). Een vorm van in gebruik geven is verhuur, maar er zijn andere vormen mogelijk.

Vóór en tijdens het gebruik van een Appartement door een Derde moet een aantal zaken geregeld zijn. Hierna wordt eerst ingegaan op enkele punten waarbij de vereniging van eigenaars en haar leden (hierna: VvED1) partij zijn. Tenslotte wordt de aandacht gevestigd op enkele punten die voor de eigenaar die het gebruik afstaat aan een Derde van belang (kunnen) zijn en waarbij de VvED1 geen partij is. Deze aandachtspunten moeten beschouwd worden als tips en adviezen, waaraan jegens de VvED1 overigens geen rechten kunnen worden ontleend.

2. De VvED1 en gebruik door een ander dan de eigenaar

2.1. Bestemming

In het vierde lid van artikel 16 van het Modelreglement is bepaald dat iedere eigenaar en gebruiker verplicht is het Appartement te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de Akte gegeven bestemming. In de Akte is als bestemming vastgelegd: “woning met berging”. Deze bestemming zou beperkend kunnen werken op het door de Derde voorgenomen gebruik. Daarom wordt geadviseerd hierover van meet af aan duidelijk te zijn.

2.2. Gebruikersverklaring

Op grond van het eerste lid van artikel 24 van het modelreglement mag de eigenaar het appartement niet eerder aan de Derde voor gebruik vrijgeven dan dat er sprake is van een afgeronde gebruikersverklaring. Daarin verklaart de Derde de bestaande en nog vast te stellen gebruiksregels te zullen naleven. De verklaring wordt in tweevoud opgemaakt en gedagtekend. De verklaring is afgerond als deze is afgegeven aan het bestuur van de vereniging en door het bestuur voor ontvangst is ondertekend en gedagtekend. De gebruiker en het bestuur behouden ieder een exemplaar van de afgeronde verklaring.

Er kan gebruik gemaakt worden van een model-gebruikersverklaring die verkrijgbaar is bij de het bestuur of beschikbaar is via de [website van de VvED1](#). Gebruik van het model is niet verplicht: een andere verklaring kan ook, mits daarin (minimaal) hetzelfde is bepaald.

2.3. Financiële verplichtingen jegens de VvED1

Het derde lid van artikel 2 van het Modelreglement bepaalt dat de eigenaar verplicht is bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. Dit wijzigt niet als er sprake is van gebruik door een Derde. Ook in dat geval blijft de eigenaar volledig verantwoordelijk voor voldoening aan de VvED1 van de bijdrage(n). Wel kan het

bestuur op grond van het eerste lid van artikel 25 van het Modelreglement op elk moment verlangen dat de Derde zich jegens de VvED1 als borg verbindt voor de eigenaar voor de voldoening van hetgeen de eigenaar aan de VvED1 schuldig is of zal worden.

3. Aandachtspunten voor de eigenaar

3.1. Hypotheek

Bij het verstrekken van een hypothecaire lening stelt de leninggever in de regel als voorwaarde dat de leningnemer het Appartement waarop de hypotheek rust zelf bewoont. Voor het in gebruik geven van het Appartement aan een Derde is dan de voorafgaande toestemming van de leninggever nodig. Die toestemming zal meestal niet worden gegeven, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. De reden daarvoor is dat het in gebruik geven aan een derde nadelig kan zijn voor de waarde van het onderpand. Het in gebruik geven zonder toestemming als die noodzakelijk is brengt aanzienlijke risico's met zich mee en wordt sterk afgeraden.

3.2. De leegstandwet

In gevallen is het mogelijk om een woning tijdelijk te verhuren onder de "leegstandwet". Bij verhuur via de Leegstandwet hoeft de verhuurder – anders dan bij gewone verhuur – niet met alle huurbeschermingsbepalingen rekening te houden. Zo kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden. Door deze bepaling zal een leninggever veelal toch bereid zijn om toestemming te verlenen om het Appartement in gebruik te geven aan een Derde. Het Appartement kan immers na verkoop op korte termijn onbewoond worden opgeleverd. Om gebruik te kunnen maken van de leegstandwet dient de eigenaar wel eerst een vergunning aan te vragen bij de gemeente ([meer informatie](#)).

3.3. Fiscale aspecten

Als een eigenaar/bewoner zijn Appartement in gebruik geeft aan een Derde, dan heeft dat fiscale consequenties met financiële gevolgen, die – afhankelijk van de specifieke situatie – niet onbelangrijk kunnen zijn.

Fiscaal verschuift het Appartement voor de inkomstenbelasting van box 1 ("werk en woning, aftrekposten") naar box 3 ("sparen en beleggen"). Dit heeft de volgende gevolgen:

- de betaalde rente over een (al dan niet hypothecaire) lening voor het Appartement is niet langer aftrekbaar;
- het "eigenwoningforfait" (een bijtelling bij het inkomen) komt te vervallen;
- de waarde van de woning dient meegenomen te worden als bezit in box 3;
- het nog openstaande deel van een (al dan niet hypothecaire) lening kan worden meegenomen als schuld in box 3.

In zijn algemeenheid zal er hierdoor sprake zijn van een per saldo stijging van de verschuldigde inkomstenbelasting in vergelijking met zelfbewoning. De omvang van de stijging is sterk afhankelijk van de specifieke omstandigheden van de eigenaar, maar deze kan aanzienlijk zijn. Het verdient dan ook aanbeveling om dit goed uit te zoeken en daarmee rekening te houden bij het vaststellen van de hoogte van de eventuele huursom.

De eventuele inkomsten uit huurpenningen zijn – in de regel – overigens geen inkomsten in de zin van de inkomstenbelasting en behoeven daarom niet te worden aangegeven.