

## Wanneer mag je een woonruimte eigenlijk zelfstandig noemen?

18-04-2018 10:10

**De rechten en plichten bij zelfstandige, maar ook onzelfstandige woonruimtes verschillen voor zowel huurder als verhuurder. Maar hoe zit het precies? Vaak zijn de verschillen tussen zelfstandige en onzelfstandige ruimtes duidelijk. Zo is bijvoorbeeld onderhuur van een deel van de woonruimte bij een zelfstandige woonruimte onder voorwaarden toegestaan in tegenstelling tot onderhuur bij een onzelfstandige woonruimte.**

Om aan te geven hoe de wetgever het onderscheid maakt tussen zelfstandig en onzelfstandig, wordt er door de belastingdienst een heldere uitleg gegeven. Gebaseerd op onderstaande simpele criteria worden woonruimtes geclassificeerd. Een zelfstandige woonruimte heeft tenminste;

- Een eigen woon(slaap)kamer;
- Een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel;
- Een eigen toilet met waterspoeling;
- Een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot gedaan kan worden.

### **Dit is echter niet altijd zo simpel**

Vrij recent heeft de rechtbank uitspraak gedaan in een geschil tussen huurder en [verhuurder](#). De situatie omschrijft zich als volgt;

*Vier kamers delen een aantal gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en badkamer. De kamers worden deels van elkaar gescheiden door een gang. Twee kamers aan de ene kant en twee aan de andere kant van de gang. Iedere kamer heeft een eigen toegangsdeur. Het geheel werd in één huurovereenkomst verhuurd aan een groep studenten.*

Eén van de huurders wilde zijn kamer onderverhuren. Nadat deze hiervoor geen toestemming kreeg van de verhuurder spande de huurder een zaak aan bij de kantonrechter.

### **De zaak voor de rechter**

De huurder betoogde dat er sprake was van een zelfstandige woonruimte. Hoewel er sprake is van vier verschillende huurders, maakt dat het niet per definitie onzelfstandig. Alle wezenlijke voorzieningen waren namelijk aanwezig waardoor het geheel een zelfstandige woonruimte is.

Volgens de verhuurder kan hier geen sprake van zijn. De gezamenlijke faciliteiten liggen duidelijk gescheiden van de woonruimte in een gang waar ook andere huurders gebruik van maken. Daarnaast is er weliswaar sprake van één huurovereenkomst, maar iedere huurder maakt afzonderlijk zijn deel van de huur over. In de huurovereenkomst wordt dan ook gesproken over een woonruimte bestaande uit 4 kamers met toilet, keuken en douche op de gang.

Zowel bij de eerste uitspraak als bij het hoger beroep besluit de rechtbank dat er sprake is van zelfstandige woonruimte.

### **De uitspraak**

Volgens de rechtbank is iedere kamer op zich geen zelfstandige woonruimte. Alle vier de kamers met de gezamenlijke voorzieningen zijn dit echter wel. Het feit dat de huurders ieder voor zich een deel van de huur overmaken doet daar niet aan af. Er is volgens de rechtbank sprake van één vaste samengestelde huurprijs.

# VASTGOED JOURNAAL

De huurders mochten derhalve een deel van de zelfstandige woonruimte onderverhuren.

*Interesse in het hele vonnis, of contact met de verhuurder? Neem contact op met [Marcel van Hooijdonk](#). Hij is DGA van woningbeleggingsbedrijf [Zuylendaete Vastgoed BV](#).*

Rogier Hentenaar