

Aan het IJ

Algemene huurvoorwaarden

The
Sphinx

Om in aanmerking te komen voor één van onze huurwoningen in de nieuwe stadswijk Aan het IJ dien je aan een aantal voorwaarden te voldoen.

Loondienst

Uitgangspunten:

- Het minimaal bruto-inkomen is 3,5 keer de huur bij één inkomen en 4 keer de huur bij twee inkomens..
- Bij twee inkomens tellen beide inkomens volledig mee. Inkomens van thuiswonende kinderen tellen niet mee.
- Bij de inkomensstoets wordt uitgegaan van het brutomaandinkomen. Dit maandinkomen mag worden verhoogd met (1/12e deel van) het vakantiegeld, mits dit onderdeel is van de arbeidsovereenkomst. Arbeidstoelagen (zoals de onregelmatigheidstoelage) mogen worden meegeteld, mits deze een duurzaam karakter hebben. Voor de berekening hiervan wordt uitgegaan van de gemiddelde arbeidstoelage over de afgelopen 24 maanden. Bonussen tellen niet mee voor de vaststelling van het brutomaandinkomen.
- De inkomens hebben een duurzaam karakter (vast contract, intentieverklaring).

Zelfstandige

Uitgangspunten:

- Als basis voor de berekening van het fictieve brutoinkomen geldt de nettowinst voor belasting.
- Daarbij dienen de jaarrekeningen van de afgelopen twee jaar te worden overlegd.
- Het brutomaandinkomen wordt berekend volgens de formule: $((\text{jaarwinst 1} + \text{jaarwinst 2})/24)$.
- Het minimaal bruto-inkomen is 3,5 keer de huur bij één inkomen en 4 keer de huur bij twee inkomens.
- Een zelfstandige dient altijd een waarborgsom te storten.

Gepensioneerd

Indien een huurder de pensioengerechtigde leeftijd bereikt, mag het bruto (pensioen)inkomen met 25% verhoogd worden in een toetsing met het minimaal brutomaandinkomen.

Vermogen

- Een kandidaat-huurder die beschikt over een vrij eigen vermogen van minimaal € 50.000,-, mag dit voor 10% meetellen als inkomen. Een 12e deel van dit bedrag mag worden opgeteld bij het brutomaandinkomen in een toetsing met het minimaal brutomaandinkomen.
- Indien een kandidaat-huurder zijn huidige woning te koop heeft staan, mag tevens 10% van de overwaarde van deze woning worden meegenomen als inkomen. De overwaarde dient te worden bepaald ten opzichte van de huidige WOZ-waarde.

Waarborgsom

- De inkomensvoorwaarden dienen ervoor geschikte huurders voor de woning te vinden die goed in staat zijn om de maandelijkse huur te voldoen. Dit is een bescherming voor zowel de huurders als voor de investeerders.
- In principe zouden de inkomensvoorwaarden moeten voldoen ter bepaling van de kredietwaardigheid van de kandidaat en kan een waarborgsom achterwege blijven.
- Toch kan het zijn dat de situatie vraagt om een garantie van de huurder in de vorm van een waarborgsom. De redenen hiervoor zijn zeer divers. Het staat de vastgoedmanager daarom vrij om kandidaat-huurders een waarborgsom te vragen. De maximale hoogte van de waarborgsom is twee maal de kale huurprijs. Bij verhuur aan zelfstandigen (één inkomen) zal altijd gevraagd worden om een waarborgsom van twee maanden kale huur. Bij een huishouden met twee inkomens waarvan één zelfstandig zal eveneens gevraagd worden om een waarborgsom van twee maanden kale huur, mits het enkele inkomen van de partner uit loondienst onder het minimaal brutomaandinkomen ligt.

Garant staan

Als een kandidaat-huurder niet voldoet aan de inkomenseisen, is het niet mogelijk om iemand anders garant te laten staan voor het betalen van de huurpenningen. De kandidaat-huurder(s) dien(t)(en) zelf aan de inkomenseisen te voldoen.

Valsheid in geschrifte

Wanneer aspirant-huurder(s) vervalste documenten aanlever(t)(en) om in aanmerking te komen voor een huurwoning, dan is de vastgoedbeheerder/makelaar genoodzaakt om aangifte te doen bij de politie wegens valsheid in geschrifte (Artikel 225 van het Strafrecht).

Documentatie

Na de toewijzing zijn verschillende documenten per situatie nodig. Hiervoor ontvang je een link naar de app Datakeeper. Vervolgens zie je in het Woningdossier welke documenten automatisch opgehaald zijn uit de Datakeeper app en welke documenten je aanvullend dient aan te leveren. Het verzamelen van documenten geschiedt ná de toewijzing en de controle van alle documenten bepaalt of we je optie kunnen verzilveren.

Hieronder tref je op een rij welke stukken je dient aan te leveren/te uploaden in het Woningdossier.

Loondienst

- Salarisstortingen van de afgelopen drie maanden.
- Werkgeversverklaring.

Zelfstandig

- Recente inschrijving bij de Kamer van Koophandel (maximaal 1 maand oud).
- Jaarrekening van de afgelopen twee jaar, winst en verliesrekening, opgesteld door een accountant óf
- Aangifte inkomstenbelasting van de afgelopen twee jaar.
- Accountantsverklaring: samenstellingsverklaring.

Gepensioneerd

- Laatste 2 x bankafschriften van de storting van AOW en/of pensioen.

Woonsituatie

- Een verklaring van je huidige verhuurder/hypotheekhouder (niet ouder dan 3 maanden). Dit is alleen nodig als je niet inwonend bent. Ben je wél inwonend? Dan hoeft je dit document dus niet aan te leveren.