

## Huurvoorwaarden Laurierkwartier Utrecht – Hoge Weide (LR)

Van a.s.r. real estate  
Datum 13092021  
Referentie Huurvoorwaarden Laurierkwartier Utrecht – Hoge Weide (LR)

Om in aanmerking te komen voor een middenhuur\*\*- of vrije sector huurwoning in het nieuwbouwproject Laurierkwartier hanteren we voor de eerste verhuur de volgende inkomenscriteria en toetsingsdocumenten;

### Inkomenscriteria

De kandidaat moet voldoende inkomen en/of vermogen hebben om de huur te kunnen betalen. Onder inkomen wordt verstaan alle bronnen van inkomsten die als zodanig zijn aangemerkt in het nieuwe belastingstelsel voor particulieren. Eventuele betalingsverplichtingen, zoals alimentatie, hypotheek, persoonlijke leningen e.d. worden op het inkomen in mindering gebracht. De kandidaat dient door middel van een '[Inkomensverklaring](#)' van de Belastingdienst en een [UWV afschrift 'Arbeidsverleden en loongegevens'](#) en ondergenoemde originele documenten aan te tonen dat aan de inkomenseis dan wel vermogenseis wordt voldaan.

*N.B. Zonder deze twee verplichte documenten zal de kandidaat niet mee loten bij een (voorlopige) toewijzing. De documenten zijn met behulp van DigiD GRATIS te downloaden op websites van de Belastingdienst en het UWV.*

De **minimale** inkomenseisen die in de toewijzingsmodule op de website [www.hureninlaurierkwartier.nl](http://www.hureninlaurierkwartier.nl) gehanteerd worden zijn als volgt:

Doelgroep	Minimale inkomenseis*
Gepensioneerden	Ca. 3,00 x de maandhuur = bruto maandinkomen
Kandidaten voor woning < € 1000,--	Ca. 4,00 x de maandhuur = bruto maandinkomen
Kandidaten voor woning > € 1000,-- tot € 1250,--	Ca. 3,75 x de maandhuur = bruto maandinkomen
Kandidaten voor woning > € 1250,-	Ca. 3,50 x de maandhuur = bruto maandinkomen
	<i>2<sup>e</sup> inkomen telt voor 100% mee Maandhuur = kale huur woning (+ huur parkeerplaats indien verplicht)</i>

Voor de middenhuurwoningen\*\* geldt een **maximale** inkomenseis. Het belastbaar gezamenlijk jaarinkomen mag niet meer zijn dan € 57.164,- bruto per jaar voor een éénpersoonshuishouden en € 67.557,- voor een tweepersoonshuishouden. *Prijspeil 2021.*

*!! Kandidaten die bij Woningnet staan ingeschreven maken als eerste kans om in aanmerking te komen voor een middenhuurwoning.*

Wij toetsen de kandidaten op kredietwaardigheid d.m.v. een creditcheck. Is deze uitslag negatief, dan zullen wij u geen huurovereenkomst aanbieden. Indien er geen creditcheck uitgevoerd kan worden is een waarborgsom van maximaal 3x de maandhuur verplicht.

### **Voorbeeldberekening inkomen**

Onder inkomen wordt verstaan wat er bruto per maand aan inkomsten ontvangen wordt. De inkomsten worden berekend door het bruto maandsalaris te vermenigvuldigen met 12 (= bruto jaarinkomen zoals vermeld op de ['Inkomensverklaring' van de Belastingdienst](#)), te vermeerderen met eventuele vaste inkomensbestanddelen (vakantiegeld, 13<sup>e</sup> maand, vaste winstuitkering of eindejaarsuitkering) en vervolgens te delen door 12. Het inkomen van de partner/medehuuder wordt op dezelfde wijze berekend en telt voor 100% mee.

### **Waarborgsom**

In voorkomende gevallen zal als zekerheid een waarborgsom ter hoogte van minimaal 3 maanden kale huur en servicekosten verlangd worden. Voor zelfstandig ondernemers wordt een waarborgsom van 3 maanden gehanteerd. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

### **Pensioengerechtigden**

Pensioengerechtigden dienen een recente jaaropgave te uploaden van de te ontvangen AOW en/of pensioenen. Voor kandidaten in de pensioengerechtigde leeftijd geldt dat 7,5% van het eigen vermogen bij het jaarinkomen mag worden opgeteld. Indien er sprake is van eigen vermogen dient hier ook een opgave van geüpload te worden in het persoonlijke dossier.

### **Eigen vermogen (niet-pensioengerechtigden)**

Bij eigen vermogen, niet zijnde pensioengerechtigden tot 55 jaar, mag 5% van het eigen vermogen bij het jaarinkomen worden opgeteld. Voor 55+'ers bedraagt dit 7,5%. Indien er sprake is van eigen vermogen dient hier ook een opgave van geüpload te worden.

### **Overwaarde eigen woning**

De overwaarde van de eigen woning wordt gezien als eigen vermogen. Kandidaten van 55+ mogen 7,5% van de overwaarde bij het inkomen optellen, kandidaten tot 55 jaar 5%.

Indien de eigen woning nog niet verkocht is bij de ondertekening van de huurovereenkomst en de huurder de verwachte overwaarde wil meenemen voor de bepaling van het inkomen, dan dient de huurder een kopie van de WOZ beschikking of een recent taxatierapport en een verklaring van de hypotheekverstrekker met de restschuld van de hypotheek te uploaden.

Er dient in bovenstaande geval te allen tijde een waarborgsom van 2 maanden te worden gesteld.

Voorwaarde is dat de woning binnen één maand na ondertekenen van de huurovereenkomst in verkoop wordt gebracht. Als de woning bij oplevering van de huurwoning verkocht is, wordt de waarborgsom van 2 maanden terugbetaald. Als de eigen woning binnen 6 maanden na oplevering van de huurwoning nog niet verkocht is en de huurder wil afzien van het contract voor de huurwoning, dan geldt een opzegtermijn van 1 maand, dient er een additionele vergoeding van 1 maand huur te worden betaald aan de eigenaar en dient de courtage van de makelaar te worden vergoed. De waarborgsom van 2 maanden wordt terugbetaald.

### **Zelfstandig ondernemer**

Een zelfstandig ondernemer zal het inkomen van de afgelopen 2 jaar moeten kunnen aantonen via een accountantsverklaring of de aangifte inkomstenbelasting, waarbij tenminste in het laatste jaar het inkomen aan de norm voldoet. Een waarborgsom ter grootte van 3x de kale huur en servicekosten is verplicht. Indien de onderneming korter dan 2 jaar bestaat, maar het inkomen voldoet wel, dan zal nader bekeken worden of verhuur wordt toegestaan.

### **Tijdelijk dienstverband**

Indien er sprake is van een tijdelijk dienstverband (korter dan een jaar), dan is het in beginsel niet mogelijk een woning te huren in Laurierkwartier, maar zal per geval worden bekeken of, en onder welke voorwaarden, verhuur eventueel wel wordt toegestaan.

### **Verplichte toetsingsdocumenten**

Om in aanmerking te komen voor een midden- of vrije sector huurwoning dient de kandidaat de volgende documenten in het afgeschermd persoonlijke dossier [login] op de website [www.hureninlaurierkwartier.nl](http://www.hureninlaurierkwartier.nl) te uploaden;

Bij inschrijving voor een huurwoning:

- Een '[Inkomensverklaring van de Belastingdienst](#)' en een [UWV afschrift 'Arbeidsverleden en loongegevens'](#)  
*N.B. Zonder deze twee verplichte documenten zal de kandidaat niet meeloten bij een (voorlopige) toewijzing. De documenten zijn met behulp van DigiD **GRATIS** te downloaden op websites van de Belastingdienst en het UWV.*

Nadat u een woning (voorlopig) heeft toegewezen gekregen:

- Een recente **werkgeversverklaring** van uw werkgever\*.
- Een recente **verhuurdersverklaring** (of verklaring van de Hypotheekhouder)\*.
- Drie (3) recente **loonstroken**\*.
- Drie (3) **bankafschriften** met de meest recente loonstortingen\*.
- Een recent **uittreksel van het BKR** (via [www.bkr.nl](http://www.bkr.nl))\*.
- Indien van toepassing dient de kandidaat een **kopie partneralimentatie/ echtscheidingsconvenant**\*.
- Een kopie van de **verblijfsvergunning** of een gecombineerde vergunning voor verblijf en arbeid ([GVVA](#)) voor kandidaten die rechtstreeks uit het (Europese) buitenland komen.
- De **huisvestingsvergunning**\*\* (voor kandidaten die in aanmerking komen voor een middenhuurwoning). Verhuur middenhuur medio oktober via Woningnet.

Nadat u de sleutel van uw nieuwe woning ontvangen heeft:

- U kunt alleen een woning huren als u zelf in het project gaat wonen. Binnen drie maanden na ingangsdatum van de huurovereenkomst (datum van oplevering) dient de huurder een **uittreksel van de basisregistratie personen (BRP)** van het nieuwe adres bij de gemeente op te vragen en aan a.s.r. real estate te versturen. Mailadres: [mijnwoning.realestate@asr.nl](mailto:mijnwoning.realestate@asr.nl)

Bij de sleuteloverdracht (oplevering) van de woning moet een **geldig legitimatiebewijs getoond** worden. Hiermee controleren wij of de sleutels aan de juiste huurder(s) overhandigd worden. Na sleuteloverdracht, dient de kandidaat binnen drie maanden na ingangsdatum van de huurovereenkomst een uittreksel van de basisregistratie personen (BRP) van het nieuwe adres bij de gemeente op te vragen en te overhandigen.

### **ID controle**

Wij attenderen u er op dat u op het inschrijfformulier een geldig documentnummer en type document dient in te vullen. Ook dienen uw in te vullen gegevens zoals naam, initialen en geboortedatum overeen te komen met uw identiteitsbewijs.

Bij de sleuteloverdracht (oplevering) van de woning moet een **geldig legitimatiebewijs getoond** worden. Hiermee controleren wij of de sleutels aan de juiste huurder overhandigd worden.

Onderdeel van de toewijzing is een screening op identiteit, fraude, witwassen en/of terrorisme.

## **Toewijzing**

In de projectwebsite wordt een toewijzingsmodule gebruikt welke toeziet op het naleven van de juiste toewijzingscriteria per woning. De toewijzingsmodule selecteert *random* kandidaten die voldoen aan de inkomenscriteria. Vul deze volledig en naar waarheid in.

Na de voorlopige toewijzing kunt u de toegewezen woning accepteren en uw dossier in de veilige afgeschermdde omgeving compleet maken en de vereiste documenten uploaden. Wij zullen uw dossier beoordelen of deze voldoet aan de inkomenscriteria, toetsingsdocumenten en/of het naar waarheid is ingevuld. Indien akkoord zullen wij u digitaal een huurovereenkomst aanbieden.

Indien meerdere huurders gelijke voorkeur voor een woning hebben gegeven én voldoen aan de inkomenstoets, wordt er door de toewijzingsmodule random geloot welke kandidaat (als eerste) de woning krijgt toegewezen. Dit betreft een willekeurige loting verricht door de toewijzingsmodule. Indien de geselecteerde kandidaat de woning echter toch niet wil huren, dan wordt er onder de overgebleven kandidaten geloot m.b.v. de toewijzingsmodule totdat er een match is gevonden.

## **T.b.v. verhuur middenhuurwoningen (medio oktober 2021) Aanvullende toewijzingsregels conform de Regionale huisvestingsverordening Utrecht:**

- Kandidaten die bij Woningnet staan ingeschreven maken als eerste kans om in aanmerking te komen voor een middenhuurwoning;
- Kandidaten die een sociale huurwoning achterlaten in de regio Utrecht met een inkomen voor eenpersoonshuishoudens t/m € 57.164,- of meerpersoonshuishoudens t/m € 67.557,- krijgen voorrang bij toewijzing van een middenhuurwoning. *Prijspeil 2021.*
- Kandidaten met een inkomen bij eenpersoonshuishoudens t/m € 57.164,- of meerpersoonshuishoudens t/m € 67.557,- dienen na (voorlopige) toewijzing een huisvestingsvergunning\*\* aan te vragen. Zonder vergunning vervalt de mogelijkheid en middenhuurwoning te huren. *Prijspeil 2021.*

*\* Vanzelfsprekend gaan we vertrouwelijk om met de door de kandidaat ingevulde gegevens en geüploade documenten. Na toewijzing of afwijzing worden alle gerelateerde formulieren, documenten en geüploade bestanden onherstelbaar verwijderd. Indien van toepassing dient de kandidaat zijn/haar BSN-nummer af te schermen op de aangeleverde documenten.*

*\*\* Huisvestingsvergunning: Voor het huren van een woning in het middenhuursegment dient een huisvestingsvergunning te worden aangevraagd via Het Vierde Huis. Dit is een gemeentelijke vergunning waarin staat dat je aan de voorwaarden voldoet om een middenhuurwoning te betrekken. Alleen kandidaten die een woning in project Laurierkwartier toegewezen hebben gekregen, dienen deze vergunning aan te vragen.*

*Het aanvraagformulier huisvestingsvergunning middenhuur Utrecht is via de persoonlijke omgeving op de projectwebsite te downloaden. Ingevulde formulieren + **de gevraagde bewijsstukken** kunt u sturen aan: huisvestingsvergunning@hetvierdehuis.nl. De wettelijke behandeltermijn is 8 weken maar Het Vierde Huis streeft ernaar om de aanvragen binnen 5 werkdagen af te ronden, mits deze volledig (inclusief de bijbehorende bewijsstukken) worden aangeleverd.*