

Huurvoorwaarden project The Minister Rijswijk

Van a.s.r. real estate
Datum 26092022
Referentie Huurvoorwaarden project The Minister in Rijswijk

Om in aanmerking te komen voor een vrije sector huurwoning in het nieuwbouwproject The Minister hanteren we voorwaarden en inkomenscriteria waar een kandidaat aan moet voldoen. Om deze inkomenscriteria te controleren vragen wij de kandidaat bepaalde persoons- en inkomensgegevens op te halen via [Qii](#).

Wat is Qii?

[Qii](#) maakt het mogelijk om rechtstreeks geverifieerde persoonsgegevens op te halen bij verschillende overheidsbronnen door DigiD*. Denk hierbij aan MijnOverheid, de Belastingdienst en het UWV. Vervolgens deelt de kandidaat deze gegevens, in een veilige omgeving, eenvoudig met de verhuurders van The Minister. Door persoonsgegevens op deze manier te delen, weet de kandidaat dat hij/zij reageert met de juiste gegevens en alleen het woningaanbod ziet waar hij/zij daadwerkelijk voor in aanmerking komt. Download de Qii App via [Apple](#) of [Google Play](#)

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 de App My Qii gegevens te delen om aan te tonen dat aan de inkomenseis dan wel vermogens eis wordt voldaan.

N.B. Zonder de verplichte gegevens zal de kandidaat niet mee loten bij een (voorlopige) toewijzing.

De **minimale** inkomenseisen die in de toewijzingsmodule op de website www.hurenintheminister.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^e inkomen telt voor 100% mee Maandhuur = kale huur woning (+ huur parkeerplaats)</i>

Incidenteel zullen wij kandidaten toetsen op kredietwaardigheid d.m.v. een creditcheck. Is deze uitslag negatief, dan zullen wij 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 jaar aan inkomsten ontvangen wordt. Het bruto jaarinkomen wordt vermeld op de '[Inkomensverklaring van de Belastingdienst](#)' (verzamelinkomen inclusief vakantiegeld, 13^e maand, vaste winstuitkering of eindejaarsuitkering). Dit deelt u door 12 waarmee u op het bruto maandinkomen komt. Het inkomen van de partner/medehuurder wordt op dezelfde wijze berekend en telt voor 100% mee.

Waarborgsom

In voorkomende gevallen zal als zekerheid een waarborgsom ter hoogte van maximaal 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

Van pensioengerechtigden worden via My Qii de pensioengegevens bij de bankomgeving opgehaald. 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 situatie 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 en 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 The Minister, maar zal per geval worden bekeken of, en onder welke voorwaarden, verhuur eventueel wel wordt toegestaan.

Verplichte toetsingsdocumenten bij inschrijving

Om in aanmerking te komen voor een vrije sector huurwoning dient de kandidaat de volgende geverifieerde gegevens via de App My Qii in het afgeschermdde persoonlijke dossier [login] op de website

www.hurenintheminister.nl te delen;

	loondienst	zelfstandig ondernemer	gepensioneerd	uitkerings-gerechtigd
<u>Bij inschrijving:</u>				
NAW & geboortedatum (Mijn Overheid)	✓	✓	✓	✓
Gezinssituatie en huishoudengrootte	h	h	h	h
ID gegevens (Mijn Overheid)	✓	✓	✓	✓
Werkgever(s) (UWV/Mijn Overheid)	✓			✓
Naam inkomensverstrekker (Bankgegevens)	✓	✓	✓	✓
Type dienstverband (UWV/Mijn Overheid)	✓			
Salarisstortingen (Bankgegevens)	✓	✓	✓	✓
Inkomstenverklaring (Belastingdienst)	✓	✓	✓	✓
Betalingsverplichtingen	h	h	h	h
Eigen vermogen	h	h	h	h
Overwaarde eigen woning	h	h	h	h
<u>Na toekenning voorlopige optie:</u>				
Werkgeversverklaring	u			
Verhuurdersverklaring of hypotheekverklaring	u	u	u	u
WOZ-rapport of taxatierapport woning (indien van toepassing)	u	u	u	u
Uittreksel BKR	u	u	u	u
Kopie partneralimentatie/ echtscheidingsconvenant (indien van toepassing)	u	u	u	u
Kopie van de verblijfsvergunning of (GVVA) indien EU-inwoner (indien van toepassing)	u	u	u	u
<u>Na huren van de woning:</u>				
uittreksel van de basisregistratie personen (BRP) nieuwe adres	u	u	u	u

Toelichting: ✓ = automatisch via My Qii, h = handmatig invullen, u = uploaden document

Verplichte toetsingsdocumenten bij inschrijving via handmatig invullen digiform

U hebt tevens de mogelijkheid ons digitale inschrijfformulier handmatig in te vullen. Wij hebben de onderstaande gegevens van u nodig:

	loondienst	zelfstandig ondernemer	gepensioneerd	uitkerings-gerechtigd
<u>Bij inschrijving:</u>				
NAW & geboortedatum	h	h	h	h
Gezinssituatie en huishoudengrootte	h	h	h	h
ID gegevens	h	h	h	h
Uw inkomensgegevens				
Betalingsverplichtingen	h	h	h	h
Eigen vermogen	h	h	h	h
Overwaarde eigen woning	h	h	h	h
Inkomensverklaring Belastingdienst meest recente jaar	u		u	u
Inkomensverklaring Belastingdienst meest recente 2 jaren		u		
UWV verzekeringsbericht	u			u
<u>Na toekenning voorlopige optie:</u>				
Werkgeversverklaring	u			
Verhuurdersverklaring of hypotheekverklaring	u	u	u	u
WOZ-rapport of taxatierapport woning (indien van toepassing)	u	u	u	u
3 recente loonstroken	u			
3 bankafschriften met meest recente loonstortingen	u	u		u
Recente jaaropgave AOW en evt. aanvullende pensioen			u	
Uittreksel BKR	u	u	u	u
Kopie partneralimentatie/ echtscheidingsconvenant (indien van toepassing)	u	u	u	u
Kopie van de verblijfsvergunning of (GVVA) indien EU-inwoner (indien van toepassing)	u	u	u	u
<u>Na huren van de woning:</u>				
uittreksel van de basisregistratie personen (BRP) nieuwe adres	u	u	u	u

Toelichting: h = handmatig invullen, u = uploaden document

Nadat u de sleutel van uw nieuwe woning ontvangen heeft:

- U kunt alleen een woning huren in The Minister als u er zelf 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

ID controle

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.

Voorrang leeftijdsgroep 55+

a.s.r. real estate heeft de ambitie om bij te dragen aan de doorstroming op de woningmarkt en biedt de leeftijdsgroep 55+ voorrang bij de eerste toewijzingsronde (begin oktober 2022) op geselecteerde appartementen in het project The Minister. Hiermee draagt a.s.r. real estate ook bij aan de maatschappelijke opgave op het gebied van huisvesting.

Bij de toewijzing wordt, conform opgegeven voorkeuren, bij een geselecteerd aantal woningen voorrang verleend aan kandidaten van 55 jaar en ouder. Indien er geen woning aan bovengenoemde leeftijdsgroep kan worden toegewezen, zullen de overige kandidaten kans maken op de geselecteerde woningen.

De appartementen waarbij de voorrangsregel geldt;

	2B	2A	3A	2G	3A	2D	2F	2E	2A	3A	2G	3A	2D	2C
1	31	33	35	37	39	41	43							
2								73	75	77	79	81	83	84
3	87	89	91	93	95	97	99							
4								129	131	133	135	137	139	141
5	143	145	147	149	151	153	155							
6								185	187	189	191	193	195	197
7	199	201	203	205	207	209	211							
8								241	243	245	247	249	251	253
9	255	257	259	261	263	265	267							
10								297	299	301	303	305	307	309

Woning (voorlopig) toegewezen gekregen?

Na de voorlopige toewijzing kunt u de toegewezen woning accepteren en uw dossier in de veilige afgeschermd omgeving compleet maken door gegevens te delen met App My Qii of de vereiste documenten te 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.

** Vanzelfsprekend gaan we vertrouwelijk om met de door de kandidaat gedeelde gegevens. Nadat het project volledig verhuurd is, worden alle niet gerelateerde gegevens onherstelbaar verwijderd. Indien van toepassing dient de kandidaat zijn/haar BSN-nummer af te schermen op de aangeleverde documenten.*