

## Huurvoorwaarden Ottho in Amsterdam

Van a.s.r. real estate  
Datum 14032024  
Referentie Huurvoorwaarden vrije sector huurappartementen Ottho

Om in aanmerking te komen voor een vrije sector huurwoning in Ottho hanteert a.s.r. real estate huurvoorwaarden en inkomenscriteria. Om deze huurvoorwaarden te controleren dient de kandidaat bepaalde persoons- en inkomensgegevens op te halen via de app [MyQii](#).

**Let op:** *inschrijven zonder de app MyQii is niet mogelijk.*

### Wat is MyQii?

[MyQii](#) maakt het mogelijk om rechtstreeks en op een veilige manier geverifieerde persoonsgegevens op te halen bij verschillende overheidsbronnen met behulp van 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 Ottho. Door persoonsgegevens op deze manier te delen, weet de kandidaat dat hij/zij reageert met de juiste gegevens en alleen het woningaanbod in Ottho ziet waar hij/zij daadwerkelijk voor in aanmerking komt.

Download de app MyQii via [Apple Store](#) of [Google Play Store](#). *De app MyQii is te gebruiken tijdens het doorlopen van het digitale inschrijfformulier vanaf het moment dat de verhuur is gestart.*

### Inkomens- en vermogenscriteria

De kandidaat moet voldoende inkomen en vermogen hebben om de huur te kunnen betalen;

- Onder inkomen wordt verstaan: alle bronnen van inkomsten die als zodanig zijn aangemerkt in het belastingstelsel voor particulieren. Eventuele betalingsverplichtingen, zoals alimentatie, hypotheek, persoonlijke leningen e.d. worden op het inkomen in mindering gebracht.  
*Inkomsten uit een uitzendovereenkomst of stage worden niet meegerekend.*
- Onder vermogen wordt verstaan: vrij opneembaar spaargeld en overwaarde eigen woning.

De kandidaat dient door middel van de app MyQii gegevens te delen om aan te tonen dat aan de inkomenseis dan wel vermogenseis wordt voldaan.

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

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

### **Voorbeeldberekening inkomen**

Onder inkomen wordt verstaan wat er bruto per jaar aan inkomsten ontvangen wordt. Dit bruto jaarinkomen wordt vermeld op de '[Inkomensverklaring van de Belastingdienst](#)' en de werkgeversverklaring. Het bruto jaarinkomen betreft het verzamelinkomen inclusief vakantiegeld, 13<sup>e</sup> maand, vaste winstuitkering, inkomen als onderdeel van het Individueel Keuze Budget of eindejaarsuitkering. Dit deel je door 12 waarmee het bruto maandinkomen wordt berekend. Het inkomen van de partner/medehuuder wordt op dezelfde wijze berekend en telt voor 100% mee.

### **Waarborgsom**

In voorkomende gevallen kan als zekerheid een waarborgsom ter hoogte van maximaal 2 maanden kale huur en servicekosten verlangd worden. Voor kandidaten met een tijdelijk dienstverband (min. 6 mnd) en zelfstandig ondernemers wordt standaard een waarborgsom van 2 maanden gehanteerd. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

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

Er mag 5% van het eigen vermogen bij het jaarinkomen worden opgeteld. Voor 55+'ers bedraagt dit 10%. Indien er sprake is van eigen vermogen dient hier een originele opgave, voorzien van rekeningnummer en naam rekeninghouder, van geüpload te worden in het persoonlijk dossier.

### **Pensioengerechtigden**

Van pensioengerechtigden worden via MyQii de pensioengegevens bij de bankomgeving opgehaald. Voor kandidaten in de pensioengerechtigde leeftijd geldt dat 10% van het eigen vermogen bij het jaarinkomen mag worden opgeteld. Indien er sprake is van eigen vermogen dient hier een opgave, voorzien van rekeningnummer en naam rekeninghouder, van geüpload te worden in het persoonlijk dossier.

**Overwaarde eigen woning**

De overwaarde van de eigen woning wordt gezien als eigen vermogen. Kandidaten van 55+ mogen 10% 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 recente\* verklaring van de hypotheekverstrekker met de restschuld van de hypotheek te uploaden.

Houdt er rekening mee dat je vanuit de huurovereenkomst verplicht bent om je in te schrijven op het adres van het gehuurde. Eventuele hypotheekrenteaftrek komt hiermee te vervallen.

*\*Gevraagde documenten mogen niet ouder dan 3 maanden zijn.*

Er dient in deze 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 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 a.s.r. real estate en dient de courtage van de makelaar te worden vergoed. De waarborgsom van 2 maanden wordt terugbetaald, indien de woning in oorspronkelijke staat wordt opgeleverd.

**Zelfstandig ondernemer**

Een zelfstandig ondernemer zal het inkomen van de afgelopen 2 kalenderjaren moeten kunnen aantonen via een jaarrekening en de aangifte inkomstenbelasting, waarbij tenminste in het laatste jaar het inkomen aan de norm voldoet. Een waarborgsom ter grootte van 2x de kale huur is verplicht. Per geval zal bekeken worden of, en onder welke voorwaarden, verhuur wordt toegestaan.

**Tijdelijk dienstverband**

Om een woning in Ottho te kunnen huren is er een arbeidsovereenkomst van minimaal 6 maanden, aangevuld met een intentieverklaring, vereist. Een waarborgsom ter grootte van 2x de kale huur is verplicht.

**Vorrang leeftijdsgroep 55+**

a.s.r. real estate heeft de ambitie om bij te dragen aan goede en voldoende huisvesting van 55+'ers en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. In Ottho zal a.s.r. real estate bij de toewijzing van de vrije sector huurwoningen de leeftijdsgroep 55+ voorrang verlenen.

a.s.r. real estate behoudt zich het recht om van bovenstaande voorrangsregels af te wijken.

**Verplichte toetsingsdocumenten bij inschrijving**

Om in aanmerking te komen voor een vrije sector huurwoning dient de kandidaat de volgende geverifieerde gegevens via de app MyQii en aanvullende documenten in het beveiligde persoonlijke account op de website [www.hureninottho.nl](http://www.hureninottho.nl) te delen. Alleen complete dossiers worden in behandeling genomen.

Toelichting: ✓ = bij inschrijving, ✓ = na (voorlopige) toewijzing

Situatie kandidaat	Gegevens/documenten	Delen d.m.v. MyQii	Aanvullend benodigd	Indien van toepassing
<b>Algemeen</b>				
	Gegevens Paspoort/ Identiteitskaart	✓		
	Gegevens BRP	✓		
	Kopie verblijfsvergunning of GVVA (indien buiten EU, EER of Zwitserland)			✓
	Alimentatieverplichting (partner/ kinderen)			✓
	Echtscheidingsconvenant			✓
<b>Huidige woonsituatie</b>				
Huurwoning	Verhuurdersverklaring		✓	
Huurwoning	Laatste huurbetalingen	✓		
Koopwoning	Hypotheekhoudersverklaring		✓	
Koopwoning	Jaaropgave hypotheekverstrekker of kopie nota van afrekening		✓	
Koopwoning	Kopie (voorlopige) koopakte (indien verkocht & nog niet getransporteerd)			✓
<b>Loondienst</b>				
	Inkomensverklaring Belastingdienst	✓		
	Inkomensgegevens UWV	✓		

	Werkgeversverklaring (niet ouder dan 3 mnd.)		✓	
	Getekende arbeidsovereenkomst bij toekomstige werkgever indien geen werkgeversverklaring overlegd kan worden (bijvoorbeeld starter)			✓
	Laatste loonstorting op bankrekening	✓		
	Kopie loonstrook (indien dienstverband korter is dan 3 mnd)			✓
<b>ZZP/ ondernemer (BV)</b>				
	Inkomensverklaring Belastingdienst	✓		
	Verzamelinkomen Belastingdienst	✓		
	Jaarcijfers 2021 en 2022 (goedgekeurd door accountant)		✓	
	Storting inkomen op bankrekening	✓		
	KvK-uittreksel (niet ouder dan 1 mnd)		✓	
<b>Pensioengerechtigde(n)</b>				
	Inkomensverklaring Belastingdienst	✓		
	Inkomensgegevens UWV	✓		
	Jaaropgave pensioen(en) en AOW		✓	
	Laatste storting pensioen(en) en AOW	✓		
<b>Uitkeringsgerechtigde(n)</b>				
	Inkomensverklaring Belastingdienst	✓		
	Inkomensgegevens UWV	✓		
	Jaaropgave uitkering(en)		✓	
	Laatste storting uitkering(en)	✓		
<b>Vermogen</b>				
	Invoeren eigen vermogen (handmatig)	✓		
	Kopie bankafschrift met eigen vermogen		✓	

### Uittreksel basisregistratie personen

Je kunt alleen een woning in Ottho huren als je 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 Amsterdam op te vragen en aan a.s.r. real estate te versturen via het mailadres: [mijnwoning.realestate@asr.nl](mailto:mijnwoning.realestate@asr.nl).

## **ID-controle**

Bij de sleuteloverdracht (oplevering) van de woning moet een **geldig legitimatiebewijs** (paspoort of ID-kaart, geen rijbewijs) getoond worden. Hiermee wordt gecontroleerd of de sleutels aan de juiste huurder(s) overhandigd worden.

## **Screening huurder**

Onderdeel van de toewijzing is een screening van de huurder(s) door a.s.r. real estate op o.a. identiteit, fraude, witwassen, terrorisme en kredietwaardigheid.

## **Toewijzing**

Voor de toewijzing van de huurwoningen wordt gebruik gemaakt van een toewijzingsmodule. Deze module selecteert willekeurig kandidaten die aan de huurvoorwaarden voldoen. Dit betekent dat iedereen een gelijke kans heeft op een woning. De inschrijfduur als belangstellende voor Ottho telt niet mee.

Indien de geselecteerde kandidaat de woning toch niet wil huren, dan wordt er onder de overgebleven kandidaten m.b.v. de toewijzingsmodule toewijzen totdat er een passende match is gevonden.

## **Woning (voorlopig) toegewezen gekregen?**

Na de voorlopige toewijzing kun je de toegewezen woning accepteren en je dossier in de beveiligde omgeving (via je persoonlijke account) compleet maken. a.s.r. real estate beoordeelt of jouw dossier aan de inkomenscriteria en huurvoorwaarden voldoet. Indien akkoord zal a.s.r. real estate jou digitaal een huurovereenkomst aanbieden\*.

*\* Bij het zetten van de handtekening ga je een overeenkomst aan en ben je minimaal een jaar, ingaande op de dag van sleuteloverdracht, aan de overeenkomst gebonden.*

*Vanzelfsprekend gaan we vertrouwelijk om met de door de kandidaat gedeelde gegevens. Indien van toepassing dient de kandidaat zelf zijn/haar BSN-nummer af te schermten op de aangeleverde documenten.*

*Nadat het project volledig verhuurd is, worden alle niet-gerelateerde gegevens onherstelbaar verwijderd.*