

INFORMATIE VOOR HUURDERS

Als je op zoek bent naar een huurwoning bij Amvest, is het belangrijk om te weten wat er van jou verwacht wordt en wat je van ons kunt verwachten.

OVER AMVEST

Amvest zorgt ervoor dat mensen een fijn thuis hebben. We investeren in woningen waar mensen graag lang willen wonen. We hebben ongeveer 22.000 huurwoningen, waarvan de opbrengsten worden gebruikt om de pensioenen van veel mensen te betalen. In de komende jaren bouwen we ongeveer 23.000 nieuwe woningen. We vinden het belangrijk dat het fijn wonen is in onze wijken en dat er verschillende soorten mensen wonen. Wij zorgen voor gezonde en duurzame wijken, waar je alles bij de hand hebt.

Hieronder lees je hoe wij als Amvest woningen toewijzen en welke voorwaarden we hebben voor het huren van een woning, zoals inkomenseisen, de waarborgsom en het delen van een woning.

HOE VIND JE EEN HUURWONING BIJ AMVEST?

Wil je een woning bij Amvest huren, neem dan contact op met onze plaatselijke vastgoedmanagers. Zij kunnen je vertellen welke woningen er in jouw regio beschikbaar zijn. De vastgoedmanagers zijn te vinden op <http://www.amvest.nl/voor-huurders>. Omdat de voorwaarden voor de verhuur per woning, gebouw of gebied kunnen verschillen, vertellen de vastgoedmanagers je meer over de voorwaarden die gelden voor de woning waar jij interesse in hebt.

HOE WIJZEN WE HUURWONINGEN TOE?

Bij het toewijzen van sociale- en middenhuurwoningen (tot € 1.184,82 p/m, prijspeil 1 jan 2025) geldt:

Er is vaak veel interesse, vooral bij nieuwbouw. Daarom worden deze woningen passend toegewezen. Amvest verhuurt deze woningen zoveel mogelijk aan mensen met een inkomen tot maximaal € 67.366,- bij éénpersoonshuishoudens en maximaal € 89.821,- bij meerpersoonshuishoudens* (prijspeil 1/1-2025). De woningen in deze prijs categorie met een lagere huurprijs worden toegewezen aan mensen met lagere inkomens en de woningen met een hogere huurprijs aan mensen met hogere inkomens. Minimaal dient voldaan te worden aan de inkomens tabel (zie tabel onder inkomenseisen). Indien er meerdere geschikte en passende kandidaten zijn voor één woning, wordt er geloot, zodat iedereen evenveel kans heeft op een woning. Een deel van de woningen wordt beschikbaar gesteld aan huurders met een sleutelberoep (bijvoorbeeld politieagenten, verpleegkundigen en onderwijzers). Zij krijgen voorrang. Je krijgt ook voorrang als je een sociale huurwoning verlaat zonder dat er iemand achterblijft. Ook dit geldt voor een deel van de woningen.

**Als er vanuit de gemeente andere inkomensrichtlijnen zijn, dan houden we die aan. Dit vermelden we dan duidelijk bij de woning of de wijk waarin je interesse hebt.*

Bij het toewijzen van vrije sector huurwoningen (vanaf € 1.184,82 p/m, prijspeil 1 jan 2025) geldt:

Vrije sector huurwoningen worden passend toegewezen aan de mensen met interesse in de woning. Ook hiervoor geldt dat bij meerdere kandidaten altijd geloot wordt, waarbij iedereen gelijke kansen heeft om geselecteerd te worden.

INKOMENSEISEN VOOR ALLE HUURWONINGEN

We hanteren inkomenseisen, zodat je straks ook echt je huur kunt betalen. Een vast, regelmatig inkomen en een huurbedrag wat daarbij past is van belang. Hierdoor wordt voorkomen dat je in de problemen komt. Afhankelijk of je in loondienst of zelfstandig werkt, pensioen ontvangt en/of eigen vermogen hebt, stellen we bij Amvest een aantal voorwaarden. De voorwaarden kunnen per woning, gebouw of gebied verschillen.

Voor huurders in loondienst:

- Er worden maximaal twee inkomens per huishouden meegeteld. Inkomens van thuiswonende kinderen tellen niet mee.
- We kijken naar het bruto-maandinkomen inclusief vakantiegeld.
- Arbeidstoeslagen, zoals Onregelmatigheidstoeslag, mag je meetellen, als deze maar jaarlijks uitbetaald worden.
- Je (en je medehuurder) hebt (hebben) een vast arbeidscontract, of een intentieovereenkomst.
- Het minimaal bruto-inkomen wordt berekend volgens onderstaande tabel:

Voor huurders die zelfstandig zijn:

- Jouw (fictieve) bruto-inkomen wordt berekend op basis van de nettowinst voor belasting.
- We willen financieel inzicht in de laatste twee jaar van je onderneming middels een door een accountant goedgekeurde jaarrekening en de aangifte inkomstenbelasting.
- Het bruto-maandinkomen wordt berekend volgens de formule: $\text{jaarwinst 1} + \text{jaarwinst 2}$ geleed door 24.
- Het minimale bruto-inkomen wordt berekend volgens onderstaande tabel:

Maandhuur excl. servicekosten	Energielabel	Minimaal bruto-maandinkomen
tot € 1.184,82	A of hoger	3,75 keer de huur
tot € 1.184,82	B of lager	4 keer de huur
vanaf € 1.184,82	A of hoger	3,5 keer de huur
vanaf € 1.184,82	B of lager	3,75 keer de huur

Prijspeil: 01-01-2025

Voor huurders die gepensioneerd zijn:

- Als je als huurder de pensioengerechtigde leeftijd hebt bereikt, mag het bruto- (pensioen)inkomen met 25% verhoogd worden bij de vergelijking met het minimaal brutomaandinkomen.

Voor huurders die eigen vermogen hebben:

- Als huurder kun je ook je eigen vermogen (vanaf minimaal € 50.000,-) meetellen als inkomen. Je mag 10% van je vrij besteedbare eigen vermogen meetellen als inkomen, waarbij één twaalfde van dit bedrag opgeteld kan worden bij het bruto-maandinkomen in de toetsing met het minimaal bruto-maandinkomen.
- Indien je je huidige woning te koop hebt staan, mag je tevens 10% van de overwaarde van deze woning meenemen als inkomen. De overwaarde dient te worden bepaald op basis van de actuele WOZ-waarde.

WAARBORG SOM

Bij Amvest vinden we het belangrijk dat je als huurder ook echt maandelijks je huur kan betalen. De inkomenseisen moeten voldoende zijn om hiervoor te zorgen. Toch vragen wij soms ook een waarborgsom als extra garantie. Deze waarborgsom mag maximaal twee maanden kale huur bedragen.

Ben je zzp'er met één inkomen dan vragen we altijd om een waarborgsom van twee maanden. Bij een huishouden met twee inkomens, waarvan één zelfstandig, wordt ook gevraagd om een waarborgsom van twee maanden, tenzij het inkomen van de partner uit loondienst boven het minimaal bruto-maandinkomen ligt.

GARANT STAAN

Als huurder moet je zelf aan de inkomenseisen voldoen, het is niet mogelijk om iemand anders garant te laten staan voor het betalen van de huur. Huurders die gebruik maken van andere inkomstenbronnen, zoals vermogen of alimentatie, moeten dit met bankafschriften kunnen laten zien.

WONINGDELEN

Het delen van een woning kan bijdragen aan betaalbaarheid en gezelligheid en helpt ook om de krapte op de woningmarkt te verminderen. Bij Amvest is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden een woning te delen:

- maximaal twee bewoners per woning;
- elke bewoner moet voldoen aan de inkomenseisen voor zijn/haar deel van de totale kale huurprijs;
- er wordt één huurcontract opgesteld waarin beide bewoners vermeld staan;
- je bent als huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige huur.

HUUROVEREENKOMST EN BETALING

De minimale huurtermijn bij Amvest is één jaar. Daarna kan de huurovereenkomst door de huurder, met een opzegtermijn van één maand, per de eerste of zestiende van de maand worden opgezegd. Je betaalt je huur via automatische incasso van de vooraf opgegeven bankrekening die op naam van jou als huurder staat. Contante betalingen zijn niet toegestaan.

HUURSUBSIDIE

Je bent zelf verantwoordelijk voor het uitzoeken of je in aanmerking komt voor huursubsidie en het eventueel aanvragen hiervan.

PRIVACY

Als je bij Amvest een woning gaat huren, hebben we veel gegevens van je nodig. We maken hiervoor gebruik van een aantal digitale tools zoals de OCKTO-app of Datakeeper. Alle gegevens die je hierin zet, worden uiteraard veilig en vertrouwelijk behandeld, zoals de privacywetgeving dat vereist.