

Algemene huurvoorwaarden Beumer Woningmakelaars

In deze huurvoorwaarden lichten wij het standard verhuurproces bij ons toe. Vervolgens geven wij aan wat de inkomensvoorwaarden zijn en de vereiste documenten die wij nodig hebben om een huurovereenkomst op te maken.

Toegang tot beumer.nl en hurenbijbeumer.nl

1. Toegang tot verhuuraanbod via beumer.nl is vrij toegankelijk voor iedereen.
2. Om te kunnen reageren op woningen of een bezichtiging aan te vragen is een betaalde account vereist op hurenbij.beumer.nl. Indien je samen wilt huren, valt je medehuurder binnen dit account.
3. De jaarlijkse kosten van het account bedragen €20,-, inclusief BTW, prijswijzigingen voorbehouden. Bij het beëindigen van het account vindt geen restitutie plaats.
4. De uitzondering op een betaald account zijn de woningen van De Alliantie en andere aanbieders die de inschrijving via hun eigen platform laten plaatsvinden. Op deze woningen kan kosteloos worden gereageerd via hun eigen website.

Huurwoningen bezichtigen

1. Een bezichtigingsaanvraag dien je in via hurenbij.beumer.nl. Wij verwerken alleen volledig afgeronde bezichtigingsaanvragen.
2. Om een bezichtigingsaanvraag in te dienen hebben wij een bewijs van inkomen nodig, zodat wij kunnen controleren of uw inkomen toereikend is en consumenten te beschermen tegen financiële problemen. Met dit bewijs kan je in aanmerking komen voor een bezichtiging, waarna wij de woning reserveren voor de genodigden.
3. Helaas komt niet iedereen in aanmerking voor het bezichtigen van een huurwoning. Beumer behoudt zich het recht om elke aspirant huurder zonder opgave van reden af te wijzen op basis van de aangeleverde gegevens.
4. Als aanvrager van de bezichtiging ben je ermee bekend dat bovenstaande gegevens worden opgenomen in een persoonsregister als bedoeld in de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP). Indien er een huurovereenkomst tot stand komt, zullen deze gegevens aan de verhuurder worden verstrekt.
5. Na beoordeling van jouw ingeleverde stukken beoordelen wij of je aan de huurvoorwaarden voldoet, waaronder de inkomenseisen. Voldoe je aan de voorwaarden dan kan een bezichtiging worden ingepland.
6. Na de bezichtiging wordt de woning wordt aangeboden aan de meest passende kandidaat. Dat is in ieder geval een kandidaat die een volledig dossier heeft aangeleverd en die daarnaast aan de huurvoorwaarden voldoet. Wij werken niet met wachtlijsten of voorrang op basis van inschrijfduur.
7. Het uiten van interesse, aanvragen van een bezichtiging, het bezichtigen van een huurwoning of de wens om de woning te gaan huren geeft geen recht op het huren van een huurwoning.

Controle en toewijzing

1. Wij selecteren (na bezichtiging) de best passende kandidaat. Deze kandidaat krijgt een optie, waarna de kandidaat de laatste gegevens ter controle kan aanleveren via hurenbij.beumer.nl.
2. Mogelijk onderdeel van de beoordelingsprocedure is het uitvoeren van een creditcheck en een Wwft-check. Bij een creditcheck wordt bijvoorbeeld gekeken naar (negatieve) betalingservaringen in de afgelopen jaren. Deze resultaten maken onderdeel uit van de financiële beoordeling van je kredietwaardigheid. De kosten van een dergelijk onderzoek zullen niet bij de jou in rekening worden gebracht. De Wwft-check kijkt naar je identiteit (ben je wie je zegt wie je bent?), herkomst

van de huurbetalingen (komen ze uit legaal inkomen), registratie op internationale sanctielijsten voor witwassen en terrorisme en of je wordt aangemerkt als een Politiek Prominent Persoon.

3. Wij houden het recht voor om bij niet tijdig reageren voor het aanleveren van gegevens ter controle na het versturen van een herinnering de optie op te heffen en door te gaan naar een andere kandidaat.
4. Per huurwoning behoudt de eigenaar als zijnde onze opdrachtgever het recht om inzage te krijgen in het huur dossier van de kandidaat, die wij voorstellen als nieuwe huurder.
5. De definitieve toewijzing van de woning gebeurt via Definitieve Aanbieding, waarin het aanbod staat, waarvan wij een contract gaan opmaken. Pas na bevestiging in je accountomgeving van de definitieve aanbieding gaan wij over tot het opstellen van de verhuurovereenkomst.

Contractondertekening en sleuteloverdracht

8. Wij bieden de verhuurovereenkomst en bijlagen (afhankelijk per woning en diens eigenaar als zijnde onze opdrachtgever) ter digitale ondertekening aan. Onze opdrachtgever heeft het recht de ondertekening ook zelf te voortrekken met de nieuwe huurder.
9. De **waarborgsom bedraagt standaard 2 maanden**. Een bankgarantie ter vervanging van de waarborg is in overleg mogelijk.
10. Voor de oplevering en sleuteloverdracht van de huurwoning dient de eerste huurnota te worden voldaan. Onze opdrachtgevers hebben het recht om de eerste huurbetaling te ontvangen en daarna over te gaan tot ondertekening van de huurovereenkomst.

Inkomensvoorwaarden

Om een woning te huren, gelden de volgende inkomenseisen:

- Het bruto maandinkomen van de aanvrager dient aan de inkomenseis te voldoen. Je bruto maandinkomen moet minimaal 4 maal de huurprijs (exclusief servicekosten) bedragen.
- Het bruto maandinkomen van partner rekenen wij voor 50% mee in de inkomensstoetsing.
- Vrij beschikbaar vermogen op een Nederlandse bankrekening kan gebruikt worden indien niet direct wordt voldaan aan de inkomenseis. Deel het totale vermogen door 120 en tel het bedrag op bij uw bruto maandinkomen.
- Beumer bedient verschillende woningeigenaren. Inkomensvoorwaarden van een aangeboden huurwoning kunnen afwijken van de algemene huurvoorwaarden.
- Per inkomenscategorie hanteren wij deze berekeningsmethode voor het bruto maandinkomen:
 - Loondienst: Vakantiegeld, vaste bonus en een vaste 13e maand mogen worden meegerekend bij het bepalen van het bruto jaarinkomen. Flexibele bonussen, winstuitkering en vergoeding voor een leaseauto kunnen niet worden meegenomen in de inkomensstoetsing. Deel alles door 12 voor je maandinkomen.
 - Zelfstandig ondernemer: je mag de gemiddelde netto jaarwinst vóór belasting over de afgelopen 2 jaar delen door 24, om tot het bruto maandinkomen te komen.
 - Gepensioneerd: als gepensioneerde heb je een lagere belastingdruk. Verhoog daarom het bruto maandinkomen uit AOW en Pensioenen met 30%.
 - Uitkeringsgerechtigd.

Voorbeeldberekening van het norminkomen: Voor een huurprijs van € 1.000,- geldt een (gezamenlijk) bruto maandinkomen van € 4.000,00.

Voorbeeldberekening van je maximale maandhuur: stel je hebt een bruto maandinkomen van € 3.000,- en jouw partner € 2.000,-. Dan betreft het gezamenlijk bruto maandinkomen voor de inkomensstoetsing € 4.000 (€ 3.000 + 50% van € 2.000). Het gezamenlijk bruto maandinkomen van € 4.000,- / 4 = € 1.000,- dit is het bedrag wat jullie maximaal kunnen huren.

- Je mag geen betalingsachterstand hebben bij je huidige verhuurder of hypotheekverstrekker.

Vereiste gegevens

Om een woning te huren hebben wij de volgende gegevens van je nodig:

Algemeen

- Recente inkomensverklaring Belastingdienst;
- kopie geldig paspoort of identiteitskaart (geen rijbewijs);
- recente hypotheek- of verhuurdersverklaring (correct betalingsgedrag);
- wanneer je een koopwoning heeft en deze verkocht is: laatste jaaropgave van je hypotheekverstrekker en de eerste 3 pagina's van de koopovereenkomst;
- uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (indien inwonend);
- kopie van bankpas van hetzelfde rekeningnummer als bankafschriften waarop je inkomen wordt gestort;
- echtscheidingsconvenant (wanneer u gescheiden bent);
- Kopie opgave eventuele alimentatie-inkomsten (indien je deze nodig hebt om aan het norminkomen te voldoen).

Werknemer in dienstverband

- UWV verzekeringsbericht (inclusief arbeidsverleden en loongegevens);
- recente werkgeversverklaring. Indien je een contract voor bepaalde tijd hebt, moet deze ook een intentieverklaring bevatten;
- kopie bankafschrift waarop het salaris van afgelopen 3 maanden is gestort.

Indien je start met een nieuwe baan en je wilt op het inkomen van deze baan beoordeeld worden, voeg dan een kopie van je arbeidsovereenkomst toe.

Zelfstandig ondernemers

- Door een accountant geaccordeerde jaarrekening van de afgelopen 2 jaar;
- definitieve aangifte Inkomstenbelasting of een inkomensverklaring (voorheen IB60) van de afgelopen 2 jaar. Beiden zijn verkrijgbaar bij de Belastingdienst;
- uittreksel uit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 3 maanden).

Indien je geen geaccordeerde jaarrekening hebt of nog geen tweede definitieve aangifte Inkomstenbelasting, kunnen wij om aanvullende gegevens vragen, zoals een door de accountant geaccordeerde prognose.

Gepensioneerd

- Kopie AOW-strook of meest recente jaaropgaaf AOW;
- kopie pensioenstrook of jaaropgaaf van je pensioen(en);
- kopie bankafschrift van de meest recente 3 AOW/pensioen stortingen.

Uitkeringsgerechtigd

- Kopie maandoverzicht uitkering (WIA/WAO/ZW);
- kopie jaaropgave uitkering (WIA/WAO/ZW);
- kopie bankafschrift (ontvangen uitkering).