

Onderwerp : 47 huurappartementen fase II Havenspoor
Datum : 13-02-2020
Ons kenmerk : HWP/614003

De in het project te realiseren 47 huurappartementen t.b.v. de 2^e fase De Hanzen, gelegen aan het Havenspoor te Harderwijk zijn bestemd voor verhuur onder de navolgende voorwaarden:

- De volgende doelgroep voor de appartementen is beoogd: Pauzewoningen voor spoedzoekers. Bijvoorbeeld in scheiding liggende woningzoekenden, studenten, etc.
- Ervan uitgaande dat de verhuur daarvan gericht is op personen die tijdelijk huisvesting nodig hebben, bijvoorbeeld omdat men thans niet op reguliere wijze gehuisvest is. Onder tijdelijk wordt in dit kader verstaan een periode van maximaal 2 jaar.
- Het moet huurder dus op voorhand duidelijk zijn dat de huisvesting als uitgangspunt een tijdelijk karakter heeft en dat verhuurder na ommekomst van de hiervoor gemelde periode van 2 jaren de huur ook zal/kan beëindigen. Verlenging is uitgesloten, omdat het huurcontract dan verandert in een contract voor onbepaalde tijd. Alleen in die gevallen, waarin het niet verlengen van het huurcontract uitzonderlijk onbillijk of uitzonderlijk onredelijke gevolgen heeft voor de huurder, kan hiervan worden afgeweken. Om zich te kunnen beroepen op deze uitzonderingsgrond stelt de verhuurder de gemeente tijdig op de hoogte van haar voornemen tot verlenging en geeft zij de gemeente voldoende gelegenheid haar zienswijze kenbaar te maken.
- Initieel zullen kandidaten in voornoemde doelgroepen bij de eerste verhuur een inschrijfperiode van twee maanden krijgen om exclusief hun belangstelling, middels een in te leveren inschrijfformulier, voor een van de 47 appartementen kenbaar te maken. Pas nadat deze twee maanden zijn verstreken mag verhuur van de eventueel nog niet verhuurde appartementen aan de markt plaatsvinden, dus zonder specifieke doelgroep, teneinde leegstand te voorkomen. Hierbij geldt dat er dan een reguliere huurovereenkomst wordt gesloten met een minimale termijn van 1 jaar.
- Bij een volgende verhuur (indien een tot op dat moment verhuurd appartement leegkomt) geldt vervolgens weer het vorenstaande, dus eerst de doelgroepen 1 maand exclusief de gelegenheid geven tot huur over te gaan en vervolgens, indien er geen kandidaten zijn, weer iedereen (de markt) de gelegenheid bieden. Deze procedure verder zo te volgen.
- Verhuurder heeft een inspannings-verplichting v.w.b. het actief en aantoonbaar benaderen van de doelgroep(en).
- Verhuurder zal op het moment van mutatie (beschikbaar komen van een appartement) het betreffende appartement per omgaande aanbieden aan partijen in Harderwijk (corporatie UWoon, corporatie Omnia Wonen, Brandt Makelaardij, Van der Hoek Makelaardij, MVGM Woningmanagement, Rebo Vastgoed Management B.V) voor een periode van 1 maand. De gegadigden worden getoetst conform de hieronder gestelde eisen. Daarna kan de woning worden toegewezen aan een Huurder. **Het verhuurproces zal ingestoken worden als een regulier verhuurproces. Indien er geen gegadigden blijken na 1 maand wordt de woning regulier aangeboden.**
- Bij verhuur die om welke reden dan ook niet volgens vorenstaande procedure kan geschieden, is altijd en op voorhand overleg met de gemeente nodigen tevens toestemming om af te wijken van de reguliere procedure. Dit geldt per geval.
- Verhuur dient gerealiseerd te worden aan natuurlijk persoon en zal niet aan organisaties of tussenpersonen worden verhuurd. Borghese en gemeente Harderwijk gaan gezamenlijk een inspanningsverplichting aan om te onderzoeken of (een deel van) het complex verhuurd kan worden aan een zorgpartij.
- Verhuurder zal redelijke eisen stellen aan huurder, zoals gebruikelijk:
 - o Kopie identiteitsbewijs aanleveren;
 - o Kopie laatste loonstrook;
 - o Inkomen (gezamenlijk bruto inkomen dient minimaal 3,5x de jaarhuur te bedragen of men dient aanvullende zekerheden te kunnen bieden);
 - o Werkgeversverklaring;
 - o Inkomstenbelasting aangifte;

- Verhuurdersverklaring indien men al een woning huurt (verklaring van verhuurder dat er geen huurachterstanden zijn en zich als goede huurder heeft gedraagt).
 - Kopie recent bankafschrift;
 - waarborgsom (1 maand huur).
- Er geldt een maximale termijn van 10 jaar, na ingangsdatum van de eerste huurovereenkomst van de 47 woningen, aan de verhuur aan voornoemde doelgroepen die in aanmerking komen voor deze "huisvesting van bijzondere groepen". Na ommekomst van die termijn is verhuurder vrij over gaan tot verhuur aan iedereen.