

“Toen ik 60 was, heb ik mijn koopwoning na 33 jaar verkocht en ben ik naar een kleiner senioren huurappartement gegaan. Heerlijk. Geen zorgen meer om de hypotheek en andere rompslomp van een eigen huis.” Overweegt u ook om de stap te zetten van een koopwoning naar een sociale huurwoning? In deze folder vindt u meer informatie.

## Waarom zou u eigenlijk verhuizen?

Senioren als u denken geregeld na over het verkopen van de huidige woning, om te gaan huren. Zij stellen zichzelf vragen als:

- ‘Nu gaat het nog goed, maar hoe lang nog?’
- ‘Wordt het niet te groot allemaal?’
- ‘Zijn alle ruimtes nog veilig en bereikbaar als ik achteruit ga?’
- ‘Ben ik straks nog in staat om onze grote tuin bij te houden?’
- ‘Hoe lang blijven de mensen in mijn omgeving hier nog wonen?’

Deze vragen kunnen reden zijn om van een koopwoning naar een huurwoning te gaan. Als u zich tijdig inschrijft als woningzoekende, kunt u op uw gemak zoeken naar een gewenste woning voor de toekomst.

## Op zoek naar een huurwoning

Er zijn in Nederland twee soorten huurwoningen: sociale huurwoningen en woningen in de vrije sector. Het merendeel van de woningen van QuaWonen zijn sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen hebben een huurprijs lager dan € 710,68 (prijspeil 2018).

Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, moet u aan enkele voorwaarden voldoen:

- Ingeschreven staan als woningzoekende in de gemeente waar u wilt wonen. QuaWonen verhuurt woningen in de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel. Inschrijven kan via [www.wonenindekrimpenerwaard.nl](http://www.wonenindekrimpenerwaard.nl) en/of [www.woonnetrijnmond.nl](http://www.woonnetrijnmond.nl).
- Het verzamelinkomen van uw huishouden mag in 2018 niet hoger zijn dan € 36.798. Een verzamelinkomen is opgebouwd uit Box 1, Box 2 en Box 3.
- Voor de woningen met een huurprijs tussen circa € 650 en € 710 komt u in bepaalde gevallen ook in aanmerking met een verzamelinkomen tot € 45.000.

- De hoogte van het verzamelinkomen, uw leeftijd en de grootte van uw huishouden bepalen tot welke huurprijs u in aanmerking komt voor een woning. Achterin deze folder vindt u de huurinkomenstabel van 2018. Hierop kunt u zien in welke huurprijscategorie u een woning kunt huren.

## Eigen vermogen

De hoogte van uw eigen vermogen is geen criterium om wel of niet voor een huurwoning in aanmerking te komen. Bij het toewijzen van een huurwoning kijkt QuaWonen naar het verzamelinkomen op de inkomensverklaring van het afgelopen jaar. Het verzamelinkomen omvat natuurlijk wel het inkomen dat de Belastingdienst uit vermogen rekent. Dit is 4% van uw vermogen. Dit zal in de belastingaangifte een jaar ná verkoop van uw koopwoning zichtbaar zijn.

Van vermogen dat u al op de (spaar)rekening heeft staan, rekent de Belastingdienst ook 4% als inkomen (Box 3).

## Wel of geen huurtoeslag?

Voor woningen in de vrije sector krijgt u geen huurtoeslag. Bij een sociale huurwoning hangt de toeslag af van uw inkomen. Op de website van de Belastingdienst kunt u een proefberekening maken voor huurtoeslag. Zie [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

## Hoe zit het met de jaarlijkse huurverhoging?

Voor sociale huurwoningen stelt de overheid grenzen aan de jaarlijkse huurverhoging. QuaWonen heeft een gematigd huurbeleid. Al drie jaar op rij blijft de huurverhoging beperkt tot het inflatiepercentage.

## Hoeveel kans maak ik op een sociale huurwoning?

Inschrijfduur en inkomen zijn de belangrijkste criteria wanneer u reageert op een woning. Hoeveel kans u maakt, hangt verder af van het aantal beschikbare woningen en van uw eisen. In het algemeen geldt: hoe specifiek uw woonwensen, hoe langer het kan duren voordat u een nieuwe woning heeft.

### Kwaliteit sociale huurwoningen

QuaWonen vindt het belangrijk dat ook mensen met een lager inkomen wonen in een woning van goede kwaliteit. De corporatie heeft een intensief onderhoudsbeleid en is volop bezig met het energiezuinig maken van woningen. Per jaar renoveert QuaWonen 300 woningen en appartementen. Daarnaast bouwt de corporatie elk jaar nieuwe woningen, waaronder royale levensloopgeschikte appartementen in de buurt van voorzieningen. In 2018 en 2019 gaat het om 140 nieuwe appartementen in Bergambacht, Lekkerkerk en Krimpen aan den IJssel.

### Wanneer uw koophuis te koop zetten?

Reageren op een nieuw appartement is in dit opzicht het meest gunstig. Als QuaWonen u een nieuw sociaal huurappartement

heeft toegewezen, kunt u daarna meteen uw huis te koop zetten. In de periode dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd, kunt u uw huis verkopen.

Reageert u op bestaande huurwoningen, dan is ons advies om uw huis pas te verkopen zodra u een sociale huurwoning heeft. Het kan zijn dat u een bepaalde periode dubbele woonlasten heeft.

### Vragen?

Wij hopen dat u een beter beeld heeft gekregen van de overstap van uw koopwoning naar sociale huur.

Neem gerust contact op met de klantenservice van QuaWonen. Zij zijn elke werkdag van 8.30 tot 16.30 uur bereikbaar via 088-79966 36 of [info@quawonen.com](mailto:info@quawonen.com).

### Huurinkomenstabel 2018:

Huishouden		Woning		
		Kale huur onder € 597,30	Kale huur €€ 597,31 tot € 640,14	Kale huur € 640,15 tot € 710,68
AOW -	1 persoon	Tot € 22.400	Vanaf € 22.400 tot € 36.798	Vanaf € 22.400 tot € 36.798
	2 personen	Tot € 30.400	Vanaf € 30.400 tot € 36.798	Vanaf € 30.400 tot € 36.798
	3 of meer personen	Tot € 30.400	Tot € 30.400	Vanaf € 30.400 tot € 36.798
AOW +	1 persoon	Tot € 22.375	Vanaf € 22.375 tot € 36.798	Vanaf € 22.375 tot € 36.798
	2 personen	Tot € 30.400	Vanaf € 30.400 tot € 36.798	Vanaf € 30.400 tot € 36.798
	3 of meer personen	Tot € 30.400	Tot € 30.400	Vanaf € 30.400 tot € 36.798

### LET OP:

Inwonende kinderen ongeacht leeftijd, tellen NIET mee voor de inkomensberekening. Ze tellen WEL mee voor de huishoudgrootte.

QuaWonen mag hogere inkomens wel huisvesten in woningen met huren onder de grens voor huurtoeslag. Maar lagere inkomens mag QuaWonen volgens de Woningwet GEEN woningen aanbieden met een huur boven deze grens. Vandaar dat de inkomens in **de groene kolommen "voorrang voor"** is, en de inkomens in de **gele kolommen uitsluitend voor**.

Lage middeninkomensgroep is € 36.798 t/m € 41.056. AOW-leeftijd in 2018 is 66 jaar.