

## Inkomenscriteria en toetsingsdocumenten Cruquiuswerf Amsterdam

Van a.s.r. real estate  
Datum 24092020  
Referentie Toewijzings- en inkomenscriteria Cruquiuswerf Amsterdam

Om in aanmerking te komen voor een middenhuur-, vrije sector huur-, of friendsappartement in het nieuwbouwproject Cruquiuswerf hanteren we voor de eerste verhuur de volgende inkomenscriteria en toetsingsdocumenten;

### Inkomenscriteria

De kandidaat moet voldoende inkomen en/of vermogen hebben om de huur te kunnen betalen. Onder inkomen wordt verstaan alle bronnen van inkomsten die als zodanig zijn aangemerkt in het nieuwe belastingstelsel voor particulieren. Eventuele betalingsverplichtingen, zoals alimentatie, hypotheek, persoonlijke leningen e.d. worden op het inkomen in mindering gebracht. De kandidaat dient door middel van een [UWV afschrift 'Arbeidsverleden en loongegevens'](#) en/of een ['Inkomensverklaring' van de Belastingdienst](#) en ondergenoemde originele documenten aan te tonen dat aan de inkomenseis dan wel vermogenseis wordt voldaan.

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

Doelgroep	Minimale inkomenseis*
Gepensioneerden	Ca. 3 x de maandhuur = bruto maandinkomen
Kandidaten voor appartement < € 1000,--	Ca. 4,00 x de maandhuur = bruto maandinkomen
Kandidaten voor appartement > € 1000,-- tot € 1250,--	Ca. 3,75 x de maandhuur = bruto maandinkomen
Kandidaten voor appartement > € 1250,-	Ca. 3,50 x de maandhuur = bruto maandinkomen
Kandidaten voor Friendsappartementen	Beiden 4 x de helft van de maandhuur = bruto maandinkomen
	<i>2<sup>e</sup> inkomen telt voor 100% mee Maandhuur = kale huur woning (+ huur parkeerplaats indien verplicht)</i>

Voor de middenhuurappartementen geldt een **maximale** inkomenseis. Het belastbaar gezamenlijk jaarinkomen mag niet meer zijn dan € 61.707,00 bruto per jaar. *Prijspeil 2020.*

Wij toetsen de kandidaten op kredietwaardigheid d.m.v. een creditcheck. Is deze uitslag negatief, dan zullen wij u geen huurovereenkomst aanbieden. Indien er geen creditcheck uitgevoerd kan worden is een bankgarantie of waarborgsom van 2x de maandhuur verplicht.

### **Bent u gepensioneerd?**

Pensioengerechtigden dienen een recente jaaropgave te uploaden.

\* Voor kandidaten die behoren tot de categorie 65+ of 55 – 65 jaar geldt nog dat het eventueel aanwezige eigen vermogen (aantoonbaar aanwezig op spaarrekening) bij de berekening van het inkomen kan worden meegenomen 7,5% van het eigen vermogen mag bij het jaarinkomen worden opgeteld. Indien er sprake is van eigen vermogen dient hier ook een opgave van geüpload te worden.

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

Bij eigen vermogen, niet zijnde pensioengerechtigden, mag 5% van het eigen vermogen bij het jaarinkomen worden opgeteld. Indien er sprake is van eigen vermogen dient hier ook een opgave van geüpload te worden.

### **Overwaarde eigen woning**

De overwaarde van de eigen woning wordt gezien als eigen vermogen. Pensioengerechtigden mogen 7,5% van de overwaarde bij het inkomen optellen, niet-pensioengerechtigden 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 verklaring van de hypotheekverstrekker met de restschuld van de hypotheek te uploaden.

Er dient in bovenstaande geval 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 binnen 6 maanden na oplevering van de huurwoning nog niet verkocht is en de huurder wil afzien van het contract voor de huurwoning, dan dient er een vergoeding van 1 maand huur te worden betaald en dient de courtage van de makelaar te worden vergoed.

### **Zelfstandig ondernemer**

De zelfstandig ondernemer zal via een accountantsverklaring moeten kunnen aantonen dat het inkomen de afgelopen 2 jaar gemiddeld voldeed aan de inkomenseis, waarbij tenminste in het laatste jaar het inkomen aan de norm zal hebben moeten voldoen. Een bankgarantie of waarborgsom is verplicht.

*\* Vanzelfsprekend gaan we vertrouwelijk om met de door de kandidaat ingevulde gegevens en geüploade documenten. Na toewijzing of afwijzing worden alle gerelateerde formulieren, documenten en geüploade bestanden onherstelbaar verwijderd. Indien van toepassing dient de kandidaat zijn/haar BSN-nummer af te schermen op de aangeleverde documenten.*

### **Tijdelijk dienstverband**

Indien er sprake is van een tijdelijk dienstverband, dan is het in beginsel niet mogelijk een woning te huren in Cruquiuswerf, maar zal per geval worden bekeken of, en onder welke voorwaarden, verhuur eventueel wel wordt toegestaan.

### **Bankgarantie/waarborgsom**

In voorkomende gevallen zal als zekerheid een bankgarantie of waarborgsom ter hoogte van minimaal 2 maanden kale huur en servicekosten verlangd worden. Voor zelfstandig ondernemers wordt een bankgarantie of waarborgsom van 3 maanden gehanteerd. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

### **Verplichte toetsingsdocumenten**

Om in aanmerking te komen voor een midden- of vrije sector huurappartement dient de kandidaat de volgende documenten in het afgeschermd persoonlijke dossier [login] op de website [www.hurenopcruquiuserf.nl](http://www.hurenopcruquiuserf.nl) te uploaden;

Bij inschrijving voor een huurwoning:

- Een [UWV afschrift 'Arbeidsverleden en loongegevens'](#) en/of een ['Inkomensverklaring' van de Belastingdienst](#)

Nadat u een woning heeft toegewezen gekregen:

- Een recent **uittreksel van de basisregistratie personen (BRP)**. Op te vragen bij de gemeente waar u ingeschreven bent\*.
- Een recente **werkgeversverklaring** van uw werkgever\*.
- Drie (3) recente **loonstroken**\*.
- Drie (3) **bankafschriften** met de meest recente loonstortingen\*.
- Een **uittreksel van het BKR** (via [www.bkr.nl](http://www.bkr.nl))\*.
- Indien van toepassing dient de kandidaat een **kopie partneralimentatie/ echtscheidingsconvenant**\*.
- Een kopie van de **verblijfsvergunning** voor kandidaten die rechtstreeks uit het (Europese) buitenland komen.
- Een verhuurdersverklaring (voor kandidaten die een sociale huurwoning achterlaten)

Bij de sleuteloverdracht (oplevering) van de woning moet een **geldige legitimatiebewijs** getoond worden. Hiermee controleren wij de sleutels aan de juiste huurder overhandigd worden.

### **Toewijzing**

In de projectenwebsite wordt een toewijzingsmodule gebruikt welke toeziet op het naleven van de juiste toewijzingscriteria per woning. De toewijzingsmodule selecteert random kandidaten die voldoen aan de inkomenscriteria. Vul deze volledig en naar waarheid in.

Na de voorlopige toewijzing kunt u het toegewezen appartement accepteren en uw dossier in de veilige afgeschermd omgeving compleet maken en de vereiste documenten uploaden. Wij zullen uw dossier beoordelen of deze voldoet aan de inkomenscriteria, toetsingsdocumenten en/of het naar waarheid is ingevuld. Indien akkoord zullen wij u digitaal een huurovereenkomst aanbieden.

Indien meerdere huurders gelijke voorkeur voor een woning hebben gegeven én voldoen aan de inkomensstoets, wordt er door de toewijzingsmodule random geloot welke kandidaat (als eerste) de woning krijgt toegewezen. Dit betreft een willekeurige loting verricht door de toewijzingsmodule. Indien de geselecteerde kandidaat de woning echter toch niet wil huren, dan wordt er onder de overgebleven kandidaten geloot m.b.v. de toewijzingsmodule totdat er een match is gevonden.

*In het project Cruquiuserf zijn in samenspraak met de gemeente Amsterdam 10 woningen gereserveerd voor de doelgroepen "zorg" en "onderwijs". U kunt voor deze appartementen alleen in aanmerking komen als u via uw werkgever bij de gemeente Amsterdam bent aangemeld. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website van de gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/sociaaldomein/servicecentrum-onderwijs/voorrang-huurwoningen-amsterdamse/>*

*N.B. Indien er na de 1<sup>e</sup> toewijzingsronde geen geschikte doelgroepkandidaten beschikbaar zijn, dan worden de gereserveerde appartementen aan de overige belangstellenden aangeboden.*