



## Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 14 december 2020, nr. 2020-0000047344, tot wijziging van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (indexering bedragen per 1 januari 2021)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op artikel 49, eerste lid, van de Woningwet en de artikelen 16, tweede lid, 23, derde lid, 31, derde en vierde lid, 51, tweede lid, en 56, tiende lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

### ARTIKEL I

In artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de **Woningwet** wordt '€ 33.446.534,08' vervangen door '€ 34.249.250,90'.

### ARTIKEL II

Het **Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 16, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt '€ 39.055' vervangen door '€ 40.024'.
2. In onderdeel b wordt '€ 43.574' vervangen door '€ 44.655'.

B

In artikel 23, tweede lid, onderdeel b, wordt '€ 43.574' vervangen door '€ 44.655'.

C

In artikel 51, tweede lid, wordt '€ 131,37' vervangen door '€ 134,79'.

### ARTIKEL III

De **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 22, elfde lid, wordt '1,0268' vervangen door '1,0248' en wordt '1,0613' vervangen door '1,0523'.

B

Artikel 40 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt '2,6' vervangen door '1,4'.
2. In onderdeel b wordt '3,6' vervangen door '2,4'.

C

Bijlage 1 wordt vervangen door bijlage 1 die is opgenomen in bijlage I bij deze regeling.



D

Bijlage 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In paragraaf 2.1 wordt de laatste zin 'Echter, daarvoor wordt gebruik gemaakt van een full taxatie op basis van de verwachte kasstromen na de ingreep minus de investeringskosten' vervangen door 'Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel wordt gerenoveerd wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven. Qua te hanteren parameters wordt hierbij aangesloten op de in dit handboek voor betreffende vastgoedcomplexen opgenomen parameters'.
2. In de derde alinea van paragraaf 5.2.6.4 wordt '€ 314.000' vervangen door '€ 315.000'.
3. In paragraaf 6.2.9 wordt in tabel 60 '6%' vervangen door '8%' en '7%' door '9%'.
4. In paragraaf 9.2.3.2 worden de laatste 2 volzinnen 'Als gevolg van de boveninflatoire huuropslag is het mogelijk dat contracturen van nog niet gemuteerde woonegelegenheden uit kunnen stijgen boven de (geïndexeerde) streefhuur of liberalisatiegrens. Wel blijft voor gereguleerde woonegelegenheden gelden dat de contractuur niet hoger kan zijn dan de geïndexeerde maximale huur volgens het WWS.' vervangen door: 'Als gevolg van de boveninflatoire huuropslag is het mogelijk dat contracturen van nog niet gemuteerde woonegelegenheden uit kunnen stijgen boven de liberalisatiegrens. Wel blijft voor gereguleerde woonegelegenheden gelden dat de contractuur niet hoger kan zijn dan de (geïndexeerde) streefhuur of geïndexeerde maximale huur volgens het WWS'.

#### **ARTIKEL IV**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*



**BIJLAGE I BIJ ARTIKEL III, ONDERDEEL C, VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 14 DECEMBER 2020, NR. 2020-0000047344, TOT WIJZIGING VAN DE WONINGWET, HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 EN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 (INDEXERING BEDRAGEN PER 1 JANUARI 2021)**

**Bijlage 1. bij de artikelen 11, zesde lid, en 22, tiende lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015**

Aan de hand van de volgende twee stroomschema's kan de toegelaten instelling het huishoudinkomen bepalen, zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid, aanhef, en onder b, en artikel 22, eerste lid, aanhef, en onder b, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verkoop met korting, respectievelijk woningtoewijzing in het kader van de DAEB).

Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een inkomensverklaring van de Belastingdienst of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in artikel 22, derde en vierde lid, van de ministeriële regeling zich voordoen (zie ook hierna).

Schema A. betreft toetsing aan de hand van gegevens van de Belastingdienst.

Schema B. moet worden toegepast indien gegevens van de Belastingdienst ontbreken.

Ter bepaling van het huishoudinkomen (in 2021) worden de verzamelinkomens uit het jaar 2020 respectievelijk 2019 geïndexeerd met index I1 (=1,0248) respectievelijk index I2 (=1,0523). Deze indices betreffen de factor waarmee het verzamelinkomen zoals dat door de Belastingdienst wordt vastgesteld dient te worden vermenigvuldigd gelet op de gemiddelde inkomensstijging in 2020, respectievelijk 2019.

De hoogten van I1 en I2 worden jaarlijks bij ministeriële regeling gepubliceerd.

**A. Toetsing huishoudinkomen op basis van inkomensverklaring/aanslag IB**

Bepaal de samenstelling van het huishouden (woningzoekende en eventuele medebewoners, inclusief eventuele kinderen), en bepaal aan de hand daarvan of het huishoudinkomen moet worden getoetst. <sup>1</sup> (zie uitzonderingen) Toets huishoudinkomen van woningzoekende en overige leden huishouden (indien van toepassing; exclusief het inkomen van de eventuele kinderen) o.b.v. (voorlopige) aanslag IB of inkomensverklaring van de Belastingdienst. <sup>2</sup> (zie uitzonderingen) N.b. de aanwezigheid van kinderen in het huishouden dient te worden opgegeven om de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag te bepalen. Het inkomen van deze kinderen telt niet mee voor de toets.
---

Huishoudinkomen = Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2020 x 1,0248, of Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2019 x 1,0523
---



Bepaal of het huishoudinkomen:

- lager of gelijk is dan/aan de inkomensgrens voor de 80% toewijzingen aan de doelgroep van € 40.024 (in 2021);
- hoger is dan de inkomensgrens voor de 80% doelgroep € 40.024 (in 2021), maar lager of gelijk is aan de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10% toewijzingen aan middeninkomens van € 44.655 (in 2021);
- hoger is dan de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 44.655 (in 2021).

N.b. de laatstbedoelde inkomensgrens is tevens de grens die geldt bij verkoop onder voorwaarden met korting als bedoeld in artikel 11, aanhef, van deze regeling.

<sup>1</sup> Uitzondering op de inkomensgrens:

- statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
- woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheden als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort of bewijs van studiefinanciering verstrekt door DUO volstaat);
- uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat);
- woningzoekenden met een zorgindicatie zoals bedoeld in artikel 57, onderdeel b tot en met d, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 44.655 (in 2021) recht hebben op een sociale huurwoning (bij de toetsing kan worden volstaan met de indicatie voor verblijf of voor ADL-assistentie, dan wel het deel van het zorgplan van de wijkverpleegkundige waaruit blijkt dat de betrokkene een zorgindicatie voor minimaal 10 uur verpleging of verzorging per week voor een periode van ten minste één jaar heeft).

<sup>2</sup> Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden zijn:

- woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijken een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst;
- woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen;
- woningzoekenden die, blijken een specificatie daarvan, een algemene bijstandsuitkering ingevolge de Participatiewet ontvangen;
- woningzoekende arbeidsmigranten uit een van de lidstaten als bedoeld in artikel 22, achtste lid, van deze regeling, aan wie een woning wordt toegewezen via een rechtspersoon die beschikt over een in dat artikellid genoemd keurmerk.

## B. Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken

Toets huishoudinkomen o.b.v. een door woningzoekende opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken

Woningzoekende stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten:

- In geval van een lager inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. andere baan, pensioen, ontslag)
- De geschatte omvang van het actuele huishoudinkomen, gebaseerd op:
  - inkomen uit arbeid
  - inkomen uit vermogen. Indien onveranderd, kan de woningzoekende verwijzen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op de inkomensverklaring van de Belastingdienst of naar de (voorlopige) aanslag IB
  - vakantiegeld (eventueel hoogte)
  - evt. 13<sup>e</sup> maand/eindejaarsuitkering
  - evt. inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten.

Controleer het door de woningzoekende geschatte actuele huishoudinkomen o.b.v. overgelegde bescheiden:

**1. Jaaropgaven werkgever(s)/uitkeringsinstanties 2020:**

Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffings-loon' of 'loon voor loonbelasting/premies') x 1,0248.

of,

**2. Recente loonstrook/uitkeringspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende):**

Stap 1:

– Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering *maandlijks* wordt uitbetaald), of

– Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering *per 4 weken* wordt uitbetaald).

N.b.: Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv.

overwerk, dan dienen deze *niet* te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen.

Stap 2:

Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08.

**3. Bij inkomen uit onderneming dient een schatting te worden gemaakt van het belastbaar jaarinkomen (de winst, eventueel**

verminderd met de fiscaal toepasbare aftrekposten zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek of MKB-vrijstelling).

Voor het lopende jaar (2021) kan dit jaarinkomen vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening,

waarbij het aldus vastgesteld belastbaar inkomen (over 2020) vermenigvuldigd dient te worden met 1,0248. Voor het lopende jaar kan de verwachte winst bepaald worden op basis van een prognose.

Bij *inkomen uit overige werkzaamheden* (niet in loondienst en geen inkomen uit onderneming) wordt een schatting gemaakt van het belastbaar jaarinkomen uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.

Voor het lopende jaar (2021) kan dit jaarinkomen vastgesteld worden door het belastbaar jaarinkomen van 2020 te vermenigvuldigen met 1,0248. Voor het lopende jaar kan het betreffende belastbaar jaarinkomen bepaald worden op basis van een prognose.



---

Zie voor de inkomensgrenzen waaraan het huishoudinkomen moet worden getoetst: de bedragen bij laatste stap van toetsings- schema A.	



## TOELICHTING

### Algemeen

Deze regeling voorziet in de jaarlijks voorgeschreven wijziging van enkele bedragen en indexen in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV 2015), van enkele bedragen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV 2015) en bijlage 1.

### Woningwet

Het bedrag, genoemd in artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet, wordt jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage van de maximale huursomstijging. Voor 2021 is dat percentage 1,4. Daarmee komt het bedrag, genoemd in artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet op € 34.249.250,90.

### BTIV 2015

De indexering van de bedragen in artikel 16, eerste lid, onder a en b, van het BTIV 2015 ziet op de aanpassing van de inkomensgrens die toegelaten instellingen moeten hanteren bij de toewijzing van de vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep. De inkomensgrenzen worden op grond van artikel 16, tweede lid, van het BTIV 2015 jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag (het referentie-inkomensijkpunt voor een meerpersoonsouderenuishouden) wordt gewijzigd.

De inkomensgrens is eveneens geïndexeerd voor de toepassing van artikel 23, tweede lid, van het BTIV 2015. Hierin is geregeld wat wordt verstaan onder vervreemding onder voorwaarden van een woning door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon. De hierin opgenomen inkomensgrens wordt, op grond van artikel 23, derde lid, van het BTIV 2015 eveneens jaarlijks gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag (het referentie-inkomensijkpunt voor een meerpersoonsouderenuishouden) wordt gewijzigd.

In artikel 51, tweede lid, van het BTIV 2015 is het bedrag geïndexeerd dat een toegelaten instelling jaarlijks ten hoogste per woongelegenheden als leefbaarheidsbijdrage kan besteden, tenzij over deze bijdrage in de prestatieafspraken door corporatie, gemeente en huurdersorganisatie een ander bedrag wordt overeengekomen. Op grond van artikel 51, tweede lid, tweede volzin, van het BTIV 2015 wordt dat bedrag jaarlijks gewijzigd met de consumentenprijsindex die in het daaraan voorafgaande jaar in januari in de Staatscourant bekend is gemaakt.

### RTIV 2015

#### *Omrekenfactoren index i1 en index i2*

In bijlage 5 bij het BTIV 2015 worden twee indexen genoemd, index I1 en index I2. In die bijlage is vastgelegd hoe de toegelaten instelling voor de toepassing van artikel 46, tweede lid, van de Woningwet, het huishoudinkomen van de potentiële huurder moet bepalen (passend toewijzen). Artikel 56, tiende lid, van het BTIV 2015 bepaalt dat die indexen bij ministeriële regeling worden vastgesteld en jaarlijks worden aangepast aan het percentage waarmee het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag (het referentie-inkomensijkpunt voor een meerpersoonsouderenuishouden) wordt gewijzigd.

In bijlage 1 van de RTIV 2015 wordt verwezen naar de indexen I1 en I2 en de inkomensgrenzen in het BTIV 2015. Om deze reden is ook deze bijlage gewijzigd. Voor de overzichtelijkheid is de bijlage opnieuw vastgesteld. In bijlage 2 van de RTIV 2015 is een aantal bedragen en percentages opgenomen dat wordt herijkt voor de waardering met peildatum 31 december 2020. Het gaat om het actualiseren van de verwachte geïndexeerde maximale WOZ-waarde in de grondslag van de verhuurderheffing van € 314.000 naar € 315.000 en het actualiseren van het percentage overdrachtsbelasting voor bog, mog en zog. Ook wordt toegevoegd dat in de beleidswaarde de contractuur door boveninflatoire huurverhoging niet mag uitstijgen boven de streefhuur om het beleidswaardebegrip consistent te houden.

### Maximale huursomstijging

De gemiddelde huurprijs van (zelfstandige) woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen mag in een kalenderjaar ten opzichte van de huurprijs in het voorafgaande kalenderjaar met niet



meer stijgen dan het op grond van artikel 54, eerste lid, van de Woningwet vastgestelde percentage. Dit percentage beperkt de gemiddelde stijging van de huurprijs van door toegelaten instellingen verhuurde woningen. Het heeft dus geen direct gevolg voor de huurprijs van individuele huurwoningen. Voor de berekening van het gemiddelde worden alleen de huurprijzen van zelfstandige woonruimten meegeteld. De huurprijzen van woonwagens, standplaatsen en onzelfstandige woonruimten tellen niet mee. Ook worden huurprijzen van woningen die in het betrokken jaar voor het eerst of voor het laatst verhuurd zijn door de toegelaten instelling, huurprijzen die verhoogd zijn in verband met verbetering van de woning of met toepassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (mits in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie is opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden) of met toepassing van de huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, niet meegeteld voor het bedoelde gemiddelde. De toegelaten instellingen moeten over het kalenderjaar voldoen aan de maximale huursomstijging. Daarom wordt het voor een kalenderjaar geldende percentage voor aanvang van dat kalenderjaar bekend gemaakt. Daarom kan niet uitgegaan worden van de inflatie over het voorafgaande kalenderjaar, dat cijfer wordt pas in januari door het CBS bekendgemaakt. Voor het bepalen van de maximale huursomstijging wordt daarom uitgegaan van de uitkomst van:  $(\text{gemiddelde prijs 1 december } t-1 \text{ tot 1 december } t) / (\text{gemiddelde prijs 1 december } t-2 \text{ tot 1 december } t-1)$ . Hiermee wordt de berekeningswijze van de inflatie zo dicht mogelijk benaderd.

De maximale huursomstijging (artikel 40, onderdeel a, van de RTIV 2015) is sinds 2020 gelijk aan inflatie. Maar woningcorporaties mogen sinds 2020 in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hogere maximale huursomstijging afspreken, tot maximaal inflatie + 1 procentpunt (artikel 40, onderdeel b, van de RTIV 2015).

### ***Administratieve lasten***

Deze regeling brengt geen gevolgen voor de administratieve lasten voor burgers en bedrijven met zich mee. De regeling bevat slechts aanpassing van bedragen en indexen en een technische wijziging.

### ***Inwerkingtredingsdatum***

De datum van inwerkingtreding, 1 januari 2021, is één van de vaste verandermomenten. De artikelen zullen derhalve op die datum in werking treden.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*