



## **Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 9 december 2024, nr. 2024-0000935073 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (indexering bedragen per 1 januari 2025)**

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de artikelen 16, tweede lid, 22, tweede lid, en 56, tiende lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

### **ARTIKEL I**

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 16, eerste lid, wordt '47.699' vervangen door '49.669' en wordt '52.671' vervangen door '54.847'.

B

In artikel 22, tweede lid, wordt '53.218' vervangen door '55.416'.

### **ARTIKEL II**

De Regeling toegelaten instellingen wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 22, elfde lid, wordt '1,0832' vervangen door '1,0413' en wordt '1,1701' vervangen door '1,1279'.

B

Bijlage 1 wordt vervangen door bijlage I bij deze regeling.

### **ARTIKEL III**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.

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

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M.C.G. Keijzer*



**BIJLAGE BIJ ARTIKEL II, ONDERDEEL B, VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING VAN 9 DECEMBER 2024, NR. 2024-0000935073 TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 EN DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 (INDEXERING BEDRAGEN PER 1 JANUARI 2025)**

**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 uitzonderingsgevalen 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 2025) worden de verzamelinkomens uit het jaar 2024 respectievelijk 2023 geïndexeerd met index I1 (=1,0413) respectievelijk index I2 (=1,1279). 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 2024, respectievelijk 2023.

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

<sup>1</sup> **Uitzondering op de inkomstenstoets:**

- i. 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);
- ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheid 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);
- iii. uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat);
- iv. 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 € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (in 2025) 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:**

- i. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijken een verklaring van die dienst niet bekend zijn bij de Belastingdienst;
- ii. 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;
- iii. woningzoekenden die, blijken een specificatie daarvan, een algemene bijstandsuitkering ingevolge de Participatiewet ontvangen;
- iv. 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 artikelid genoemd keurmerk.



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 2024 x 1,0413, of

Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2023 x 1,1279

Bepaal of het huishoudinkomen:

- lager of gelijk is dan/aan de inkomensgrens voor het op grond van artikel 48, eerste lid, derde zin, van de wet geldende percentage toewijzingen aan de doelgroep van € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (in 2025);
- hoger is dan de inkomensgrens voor het op grond van artikel 48, eerste lid, derde zin, van de wet geldende percentage toewijzingen aan de doelgroep € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens of de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (in 2025).

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.

## **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 2024:*  
Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') x 1,0413.  
of,
2. *Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie* (1 loonstrook/specificatie is voldoende):  
Stap 1:
  - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering *maandelijks* 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 1,04.
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 (2025) kan dit jaarinkomen vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening, waarbij het aldus vastgesteld belastbaar inkomen (over 2024) vermenigvuldigd dient te worden met 1,0413. 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 (2025) kan dit jaarinkomen vastgesteld worden door het belastbaar jaarinkomen van 2024 te vermenigvuldigen met 1,0413. 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 toetsingsschema A.



## TOELICHTING

### ALGEMEEN

Deze regeling voorziet in de jaarlijks voorgeschreven wijziging van de bedragen in de artikelen 16, eerste lid, en 22, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV). Daarnaast zijn met deze regeling de indexen in artikel 22, elfde lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) gewijzigd en is bijlage 1 bij de RTIV opnieuw vastgesteld.

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

### ARTIKELSGEWIJS

#### ARTIKEL I

##### A

De indexering ziet op de aanpassing van de inkomensgrens die toegelaten instellingen moeten hanteren bij de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep. De inkomensgrenzen worden op grond van artikel 16, tweede lid, BTIV jaarlijks bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag (het referentie-inkomensijkpunt voor een meerpersoonsouderenhuishouden) wordt gewijzigd. Voor 2025 is dat 4,13%. Daarmee komt de inkomensgrens voor een eenpersoonshuishouden op € 46.669 en voor een meerpersoons-huishouden op € 54.847.

##### B

Als toegelaten instellingen voldoen aan de voorwaarden uit artikel 22, eerste lid, onderdeel a, BTIV, hoeven zij een besluit tot vervreemding van (complexen met) woongelegenheden niet ter goedkeuring voor te leggen aan de minister. Dit in afwijking van de hoofdregel in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet. Voor vervreemding aan een natuurlijk persoon voor eigen gebruik tegen een prijs tussen de 50% en 90% van de getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde, kan bij ministeriële regeling een onderscheid worden gemaakt tussen personen met een huishoudinkomen van hoogstens € 55.416 en personen met een huishoudinkomen hoger dan dit bedrag (artikel 22, derde lid, BTIV). Dit bedrag wordt met ingang van elk kalenderjaar bij ministeriële regeling gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag (het referentie-inkomensijkpunt voor een meerpersoonsouderenhuishouden) wordt gewijzigd. Voor 2025 is dat 4,13%. Daarmee komt het bedrag op € 55.416.

#### ARTIKEL II

##### A

In bijlage 4 bij het BTIV 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). In deze bijlage worden twee indexen genoemd, index I1 en index I2. Artikel 56, tiende lid, van het BTIV bepaalt dat die indexen bij ministeriële regeling worden vastgesteld en jaarlijks worden aangepast aan het percentage waarmee het bedrag, als bedoeld in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag (het referentie-inkomensijkpunt voor een meerpersoonsouderenhuishouden) wordt gewijzigd. Voor 2025 is dat 4,13%. Daarmee komt index I1 op 1,0413 en index I2 op 1,1279.

##### B

In bijlage 1 bij de RTIV wordt verwezen naar de indexen I1 en I2 en de inkomensgrenzen in het BTIV. Om deze reden is ook deze bijlage gewijzigd. Voor de overzichtelijkheid is de bijlage opnieuw vastgesteld.



---

### **ARTIKEL III**

Overeenkomstig het stelsel van vaste verandermomenten treedt deze regeling in werking met ingang van 1 januari 2025.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M.C.G. Keijzer*