

A. Toewijzingsschema sociale huur 2026 (01-01-'26 t/m 31-12-'26)

Vraag 1: Hoeveel bewoners? Kies de juiste kolom.

Vraag 2: Wat is het huishoudinkomen?

Vraag 3: Is de kale huurprijs passend voor dit inkomen?

1 persoon			2 personen		3+ personen		
Toewijzen	Inkomen	Huurprijs	Inkomen	Huurprijs	Inkomen	Huurprijs	
	Max.	Max.	Max.	Max.	Max.	Max.	
	Hoger	Hoger	Hoger	Hoger	Hoger	Hoger	
7,5% CIZ	€ 70.149	€ 1.228,07	€ 93.531	€ 1.228,07	€ 93.531	€ 1.228,07	Middenhuur
	Midden		Midden		Midden		
DAEB - toewijzingsregels 92,5%	€ 51.537	€ 932,93	€ 56.910	€ 932,93	€ 56.910	€ 932,93	Passend toewijzen
	Secundair		Secundair		Secundair		
	€ 29.400	€ 713,02	€ 39.925	€ 713,02	€ 39.925	€ 764,14	
	Primair, < onder AOW leeftijd		Primair, < onder AOW leeftijd		Primair, < onder AOW leeftijd		
	€ 28.775		€ 38.650		€ 38.650		
	Primair, AOW leeftijd		Primair, AOW leeftijd		Primair, AOW leeftijd		

Inkomen toetsen o.b.v.	2025 - indexering	2026 - indexering
Belastingpapieren van 2023	1.1279	Niet meer toegestaan
Belastingpapieren van 2024	1.0413	1.0805
Belastingpapieren van 2025	–	1.0376

DAEB-toewijzingsregels: Inkomensgrens sociale huur EU-grens €51.537

(eenpersoonshuishouden) en €56.910 (meerpersoonshuishouden). Jaarlijks moet 92,5% van de vrijgekomen sociale woningen toegewezen worden aan de doelgroep. 7,5% mag vrij toegewezen worden aan hogere inkomens. Lokaal mag dit verhoogd worden naar maximaal 15%, wanneer hierover lokale prestatieafspraken gemaakt zijn met gemeente en huurdersorganisatie.

CIZ: Als het huishoudeninkomen hoger is dan de sociale EU-grens, maar het huishouden heeft een zorgindicatie, dan kan deze alsnog in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze toewijzing zal dan binnen de 92,5% vallen. De zorgindicatie moet minimaal 10 uur per week verzorging of verpleging beschrijven, voor een periode van minimaal één jaar. De woningzoekende moet dan een kopie maken van haar/zijn CIZ-indicatie (CIZ – Centrum Indicatiestelling Zorg) of van haar/zijn zorgplan. Plus een inkomensverklaring en de bewijsstukken van haar/zijn inkomen.

Middenhuur: Anders dan bij sociale huur, gelden voor middeninkomens en middenhuur geen toewijzingsregels of harde inkomensgrens. Gemeenten kunnen wel bepalen dat huishoudens met een middeninkomen, zie bovenste inkomens in het schema, voorrang geven op middenhuur. Een gemeente mag ook hogere inkomensgrenzen hiervoor hanteren, niet lager.

Passend toewijzen: Bij ten minste 95% van de woningen die wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, ook wel de primaire doelgroep, moet de kale huur onder de aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties

Bij elke verhuring aan een natuurlijk persoon moet het inkomen getoetst worden

- Gebruik altijd de juiste belastingpapieren (Verklaring Geregistreerd Inkomen 2024 of 2025)
- Reken het verzamelinkomen van elke bewoner om naar het toetsingsinkomen door te vermenigvuldigen met onderstaande indexering.
- Een gewijzigd inkomen ten opzichte van de gegevens van de Belastingdienst moet onderbouwd worden met actuele bewijsstukken zoals recente loonstroken, pensioenoverzicht en AOW-overzicht van één maand of een jaaroverzicht.
- **LET OP:** maximale huurgrens DAEB € 932,93 (143 WWS punten) en vrije sector vanaf € 1.228,07 (meer dan 186 WWS punten)

Toewijzing: Oudere met vermogen

Daarnaast is er een uitzondering voor ouderen met vermogen. Als het vermogen van een oudere hoger is dan **€ 146.011,-** of **€ 184.633,-** meerpersoonshuishoudens, (prijspeil 2026), dan mag de corporatie ook een woning toewijzen met een huur bóven de aftoppingsgrens. Deze regeling is uitsluitend voor AOW-gerechtigden.

Toetsing van het vermogen gaat op basis van de meest recente definitieve aanslag inkomstenbelasting. Als deze niet toereikend blijkt door een wijziging van het vermogen (bijvoorbeeld bij de (aanstaande) verkoop van een woning), kunnen andere bewijsstukken volstaan.

Als het eigen vermogen kortgeleden gewijzigd is, dan zal er gevraagd worden om aanvullende bewijsstukken zoals bijvoorbeeld:

- Een recent bankafschrift.
- De akte van verkoop van de eigen woning; Als de overdracht van de woning nog niet heeft plaatsgevonden, wordt er gevraagd om een definitieve koopovereenkomst zonder ontbindende voorwaarden die opgemaakt is door een notaris.
- De aanslag van de WOZ-waarde of een recente taxatie van de woning. Indien een kandidaat via een woonruimtebemiddelingssysteem (bijv. Woningnet) wil reageren op een woning waar ze normaliter niet voor in aanmerking zouden komen dan dienen ze een verzoek in te dienen voor een administratieve aanpassing in hun registratie bij het desbetreffende klant contact center.

Nieuwe uitzonderingscategorie: arbeidsmigranten

Er is daarnaast een nieuwe uitzonderingscategorie op het maken van een inkomenstoets. We hadden al: studenten/scholieren, statushouders en bijstandsgerechtigden. De nieuwe luidt als volgt: *Voor arbeidsmigranten uit een land van de Europese Unie hoeft geen inkomenstoets gemaakt te worden als zij in Nederland gaan werken via een werkgever of bemiddelingsbureau die een keurmerk van Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA) of van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) heeft. Wel dient er dan aan de corporatie bewijs te worden overlegd dat die werkgever het keurmerk bezit.*