
Cooplink | Kennisdeelsessie 'Passend toewijzen'

Dinsdag 30 juni 2026

33 aanmeldingen

Passend toewijzen, hoe doe je dat eigenlijk? Hoe ken je als beheercoöperatie woningen toe aan nieuwe bewoners, als je ook rekening moet houden met wettelijke kaders en gemeentelijke regels? Met inkomen, leeftijd, gezinsgrootte en urgenties? Kun je als groep je eigen keuzes nog maken?

Highlights: Passend toewijzen – regels, ruimte en praktijk in beheercoöperaties

- **Van theorie naar praktijk:** Hoe vertaal je wettelijke kaders naar een werkbaar toewijzingsbeleid binnen je eigen woongemeenschap?
- **Passend toewijzen:** een ingewikkeld spel met regels en ruimte: Hoe ga je om met inkomensgrenzen, vrije toewijzingsruimte en de administratieve last die daarbij komt kijken? Chantal Matser (WBGV) deelt haar ervaringen en tips.
- **Praktijk in Ecodorp Zuiderveld:** Yfke Prins laat zien hoe zij huurcategorieën koppelen aan inkomen, zodat bewoners een woning kunnen vinden die bij hen past, zonder dat de huurprijs te zwaar weegt.

Bernard Smits | Cooplink

Bernard Smits, bestuursvoorzitter Cooplink heet iedereen welkom. Hij plaatst het thema passend toewijzen in de bredere context van de wooncrisis. Hij legt uit dat de sociale huursector al jaren kampt met tekorten, ondanks maatregelen zoals huur- en inkomensgrenzen en huurtoeslag. Op basis van inkomen zouden 5,6 miljoen huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning, maar er zijn slechts iets meer dan 2 miljoen beschikbaar. Dat betekent dat we eigenlijk 3 miljoen sociale huurwoningen tekortkomen.

De kloof tussen sociale huur en koopwoningen is groot, en de maatregelen die genomen zijn om deze kloof te dichten, werken niet voldoende. "Je kunt de grenzen oprekken, zoals huur- en inkomensgrenzen verhogen, maar er zijn gewoon te weinig woningen."

Passend toewijzen: wat houdt het in?

Passend toewijzen is een wettelijke verplichting voor woningcorporaties en beheercoöperaties. Bernard legt uit dat beheercoöperaties, als ze het eigendom zijn van woningcorporaties (en dat is meestal zo), dezelfde regels moeten volgen als woningcorporaties zelf. "Wet is wet, en daar is geen ontkomen aan."

Passend toewijzen is een instrument dat is bedacht om de sociale huursector beter te sturen. Het is onderdeel van een reeks maatregelen die na de economische crisis (2010-2015) zijn ingevoerd om de sociale huur te kanaliseren en af te scheiden van de markt.

Complexiteit en praktijk

Bernard benadrukt dat passend toewijzen een complex en technisch onderwerp is. Nederland zou Nederland niet zijn als ze dit soort regels niet ingewikkeld zouden maken. Om hiermee om te gaan, is het belangrijk om kennis te verzamelen, beschikbaar te stellen en begrijpelijk te maken.

Bernard stelt de twee sprekers voor:

- Chantal Matser van de Woningbouwvereniging Gelderland ([WBGV](#)), en expert op het gebied van toewijzing en administratieve afhandeling voor beheercoöperaties. Chantal werkt al dertien jaar bij de WBGV en is verantwoordelijk voor de intake van nieuwe bewoners, inkomensdossiers en verantwoordingen naar de Autoriteit Woningcorporaties.
- Yfke Prins van [Ecodorp Zuiderveld](#), die de praktijkervaring deelt over hoe zij als beheercoöperatie omgaan met de regels voor passend toewijzen en hoe zij dit hebben georganiseerd.

Chantal Matser | WBGV

Chantal Matser van de Woningbouwvereniging Gelderland (WBGV) deelt haar ervaringen met passend toewijzen. Hoewel ze het onderwerp zelf niet als bijzonder spannend bestempelt, benadrukt ze het belang van duidelijke regels en administratieve nauwkeurigheid.

Wat is passend toewijzen?

Passend toewijzen is een wettelijke verplichting voor woningcorporaties en beheercoöperaties bij de toewijzing van sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 932,93. Het doel is om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen worden toegewezen aan mensen met lage inkomens.

Woning toewijzen in 2026: een huur die past bij het inkomen

	Eénpersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 29.400	(kale) huurprijs*	Tot € 713,02
	Eénpersoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 29.400 en € 51.537		Tussen € 713,02 en € 932,93
			Meer dan € 51.537		Vanaf € 932,93
			Minder dan € 28.775		Tot € 713,02
			Tussen € 28.775 en € 51.537		Tussen € 713,02 en € 932,93
			Meer dan € 51.537		Vanaf € 932,93
	Tweepersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 39.925	(kale) huurprijs*	Tot € 713,02
	Tweepersoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 39.925 en € 56.910		Tussen € 713,02 en € 932,93
			Meer dan € 56.910		Vanaf € 932,93
			Minder dan € 38.650		Tot € 713,02
			Tussen € 38.650 en € 56.910		Tussen € 713,02 en € 932,93
			Meer dan € 56.910		Vanaf € 932,93
	Drie of meer persoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 39.925	(kale) huurprijs*	Tot € 764,14
	Drie of meer persoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 39.925 en € 56.910		Tussen € 764,14 en € 932,93
			Meer dan € 56.910		Vanaf € 932,93
			Minder dan € 38.650		Tot € 764,14
			Tussen € 38.650 en € 56.910		Tussen € 764,14 en € 932,93
			Meer dan € 56.910		Vanaf € 932,93

- **Inkomensgrenzen:** Er zijn inkomensgrenzen opgesteld voor verschillende huishoudtypes (eenpersoons, tweepersoons, drie- of meerpersoonshuishoudens) en leeftijdscategorieën (onder en boven de AOW-leeftijd). Voorbeeld:
 - Voor een eenpersoonshuishouden onder de AOW-leeftijd met een woning tot €713,12 huur: inkomen tot €29.400 (2025).
 - Voor een tweepersoonshuishouden onder de AOW-leeftijd met een woning tot €713,12 huur: inkomen tot €39.925 (2025).
 - Voor woningen tussen €713,12 en €932,93 gelden hogere inkomensgrenzen, tot €51.537 (2025) voor een eenpersoonshuishouden en €56.910 (2025) voor een tweepersoonshuishouden.
- **Vrije toewijzingsruimte:** Corporaties hebben een vrije toewijzingsruimte van 5% per jaar, die ze over twee jaar kunnen verdelen. Bijvoorbeeld: als een corporatie in het ene jaar 3% van de mutaties buiten de regels toewijst, mag ze in het volgende jaar 7% gebruiken.

Vermogensgrens voor ouderen

Naast inkomen wordt er alleen voor ouderen ook gekeken naar vermogen. Als ouderen een te laag inkomen hebben voor de gewenste woning, maar wel voldoende vermogen, kunnen zij toch in aanmerking komen.

- Vermogensgrens: €146.111 voor huishoudens zonder toeslagpartner en €184.633 voor huishoudens met toeslagpartner.

Praktijk bij WBVG: intermediaire verhuur

WBGV verhuurt collectieve woonvormen aan bewonersverenigingen, die op hun beurt de woningen doorverhuren aan individuele bewoners. Dit wordt intermediaire verhuur genoemd.

- **Verantwoordelijkheid:** WBVG is verantwoordelijk voor het passend toewijzen van de woningen die zij in beheer hebben (van andere corporaties). De bewonersverenigingen moeten de inkomensgegevens van nieuwe bewoners aanleveren, zodat WBVG kan controleren of de toewijzing passend is. Die verplichting legt de WBVG vast in de huurovereenkomst met de bewonersvereniging.
- **Inkomensverklaring:** Bewoners moeten een inkomensverklaring (bijvoorbeeld een [IBRI-verklaring](#) van de Belastingdienst) overleggen. WBVG gebruikt een [automatiseringssysteem \(ontwikkeld door WoningNet en Finance IDs\)](#) om te controleren of de toewijzing passend is.

Administratieve last en controle

Chantal benadrukt dat passend toewijzen een administratieve last is, maar wel een belangrijke verantwoordelijkheid.

- **Mutaties:** In 2025 waren er 60 mutaties in de 314 beheereenheden van WBVG. Voor elke mutatie moet een inkomensregistratieformulier worden ingevuld en ondertekend door de bewoner. Ook adres, datum huurovereenkomst en huurprijs worden vastgelegd, plus het aantal personen dat gaat verhuizen en de initialen, achternaam en geboortedatum.
- **Verantwoording:** WBVG levert de gegevens aan de corporatie die eigenaar is van het pand, die deze weer verantwoordt aan de accountant en de Autoriteit Woningcorporaties. De accountant controleert streng of aan de regels voor passend toewijzen is voldaan.
- **Bestuursverklaring:** WBVG stelt jaarlijks een bestuursverklaring op waarin wordt bevestigd dat alle mutaties passend zijn toegewezen.

Uitdagingen en leermomenten

Chantal deelt een leermoment: "Er was een geval waarbij een huishouden een te laag inkomen had voor de huurprijs van de woning. Dit kwam door onwetendheid, zowel aan mijn kant als aan de kant van de huurdersvereniging. We hebben dit opgelost door in gesprek te gaan en de regels uit te leggen. Sindsdien zijn de lijnen korter en weten beide partijen beter hoe het moet."

Tips voor beheercoöperaties

- Handig is een automatiseringssysteem voor het controleren van inkomens en huurprijzen.
- Houd mutaties goed bij om een bulk aan werk aan het einde van het jaar te voorkomen.
- Communiceer duidelijk de verantwoordelijkheden en vereisten voor passend toewijzen.
- Gebruik IBRI-verklaringen of loonstroken voor het vaststellen van het inkomen.

Vragen aan Chantal

Wat als een vereniging een woning toewijst die niet passend blijkt?

Wat gebeurt er als een bewonersvereniging een woning toewijst die achteraf niet voldoet aan de regels voor passend toewijzen? Chantal antwoordt dat dit nog niet is voorgekomen bij WBVG, maar dat de verantwoordelijkheid bij de eigenaarscorporatie ligt.

- De mutaties van de beheerpanden tellen mee in het contingent van de eigenaarscorporatie. Als er meer dan 5% niet passend wordt toegewezen, valt dit onder de verantwoordelijkheid van de eigenaarscorporatie.
- Er zijn afspraken met de verenigingen om dit te voorkomen. In het slechtste geval kan dit financiële gevolgen hebben voor de huurdersvereniging, maar dat is nog niet gebeurd.

Hoe zit het met vastgoedcoöperaties?

Gelden de regels voor passend toewijzen ook voor vastgoedcoöperaties? Nee, de wet geldt alleen voor woningcorporaties. Maar het kan zijn dat een gemeente aanvullende eisen stelt aan een vastgoedcoöperatie. [Een vastgoedcoöperatie is een bewonersvereniging die het pand in eigen bezit heeft. De regels voor woningcorporaties gelden niet voor hen.]

Wat is een meerpersoonshuishouden?

Tellen volwassen kinderen en inwonende ouders mee als meerpersoonshuishouden? Ja, kinderen tellen mee, maar ook volwassen kinderen en inwonende ouders tellen mee als meerpersoonshuishouden.

Mag de 5% uitzondering gebruikt worden voor te lage inkomens?

Een deelnemer vraagt of de 5% uitzonderingsruimte ook mag worden gebruikt voor huishoudens met een te laag inkomen. Bernard legt uit:

- De 5% uitzondering geldt op corporatieniveau, niet per project. Je bent afhankelijk van de goodwill van de corporatie om deze ruimte te gebruiken.
- Chantal voegt toe: Je moet je afvragen of je dat ook wilt. Mensen moeten wel de huur kunnen betalen, en die grenzen zijn niet voor niets.

Welke tool heeft Woningnet?

Iemand vraagt wat het tool van Woningnet is. Dat is het inkomensregistratieformulier:

www.inkomensregistratieformulier.nl

Yfke Prins | Ecodorp Zuiderveld

Yfke Prins deelt de ervaringen van Ecodorp Zuiderveld, een woongemeenschap in Nijmegen-Noord met 46 wooneenheden, waaronder eengezinswoningen, studio's en appartementen. Ongeveer 60 volwassenen en 20 kinderen wonen er. Het project is in 2020 afgerond en viert deze maand zijn vijfjarige lustrum.

Toewijzingsproces: van interne doorschuiving naar wachtlijst

Ecodorp Zuiderveld heeft onlangs het toewijzingsproces aangepast. Vroeger hadden interne kandidaten (bewoners die binnen de gemeenschap wilden verhuizen) voorrang op mensen op de wachtlijst. Dit leidde ertoe dat vooral studio's vrijkwamen voor nieuwe bewoners, terwijl andere woningtypen minder beschikbaar waren.

- *Probleem:* Studio's zitten allemaal op de tweede verdieping en er is geen lift. Niet iedereen kan of wil daar wonen.
- *Oplossing:* Nu hanteren ze een nieuwe aanpak:
 - Per woningtype (studio, appartement, eengezinswoning) wordt twee keer eerst intern gekeken of er een geschikte kandidaat is om door te stromen.
 - Bij de derde vrijkomende woning van dat type wordt de woning eerst aangeboden aan de wachtlijst.

Zo geef je mensen op de wachtlijst een betere kans om een woning te vinden die bij hen past.

Selectieproces: kennismaking en matching

Als mensen zich op de wachtlijst willen laten plaatsen, doorlopen ze een stappenplan:

- *Rondleiding:* Eerst is er een rondleiding aan, zodat mensen de woongemeenschap kunnen zien en ervaren.
- *Kennismakingsgesprek:* Dan volgt een gesprek, dit is een tweezijdige check:
 - Voor de kandidaat: Past dit bij mij? Wat zijn de verwachtingen? Wat wordt er van mij verwacht?
 - Voor Ecodorp Zuiderveld: Past deze persoon binnen onze gemeenschap? Past deze persoon bij gemeenschappelijk wonen?
- *Proefperiode:* Daarna nodigen ze mensen uit om mee te doen aan activiteiten, zodat ze kunnen ervaren of het wonen in deze woongemeenschap bij hen past.

Passend toewijzen: inkomenscheck en huurcategorieën

Ecodorp Zuiderveld hanteert drie huurcategorieën (1, 2 en 3), elk met eigen inkomensgrenzen gebaseerd op de regels voor sociale huur.

- *Inkomenscheck:* Als ze een kandidaat hebben geselecteerd, volgt de inkomenscheck. Ze vragen mensen om zelf na te gaan of ze binnen de inkomensgrenzen vallen.
- *Huurprijs gekoppeld aan inkomen:* Bij Ecodorp Zuiderveld is de huurprijs gekoppeld aan het inkomen van de bewoner, niet aan de woning. Als iemand met een ander inkomen in een woning trekt, kan de huurprijs dus veranderen.
- *Uitzondering:* Studio's worden altijd in de laagste categorie verhuurd.

Praktische uitdagingen

- *Variabele huuropbrengst:* De totale huuropbrengst varieert, omdat de huurprijs afhangt van het inkomen van de bewoner. De penningmeester houdt dit in de gaten en trekt aan de rem als het te scheef loopt.
- *Complexiteit van regels:* Ze zijn met een groep van vier mensen bezig met toewijzingen, en iedere keer moeten ze weer in de regels duiken. Wat zijn de eisen? Welke informatie heeft de woningcorporatie van ons nodig?
- *Balans tussen wensen en regels:* Het is soms lastig om in te schatten wie het beste past bij de gemeenschap. Dat gaat niet alleen over financiële criteria, maar ook over of iemand past bij onze manier van samenleven.

Vragen aan Yfke

Maatwerk in toewijzingsproces

Bernard merkt op dat Ecodorp Zuiderveld maatwerk heeft bedacht om het toewijzingsproces te laten functioneren binnen de financiële eisen. Yfke beaamt dit en benadrukt dat het een lastige afweging is: Hoe geef je iedereen die graag wil en past de kans om bij je te komen wonen, terwijl je ook rekening houdt met de verschillen in inkomen en mensen een eerlijke kans biedt?

Wat als passend toewijzen niet zou bestaan?

Bernard vraagt of Ecodorp Zuiderveld inkomens zou checken als passend toewijzen niet zou bestaan. Yfke: Ik denk dat je 60 verschillende antwoorden krijgt als je dat aan alle bewoners vraagt. Persoonlijk vind ik het ongemakkelijk om naar inkomens van mensen te vragen, omdat je dan een dubbelrol hebt: je bent lid van de toewijzingscommissie én je bent of wordt de buurvrouw van die persoon.

Verandert de huurprijs als bewoners meer gaan verdienen?

Iemand vraagt of bewoners meer huur moeten betalen als ze meer gaan verdienen. Yfke legt uit:

- Nee, de inkomenscheck wordt alleen gedaan bij de toewijzing. Als iemand binnen de kaders valt, blijft die in die categorie. Wel hebben we een bewonersbijdrage, en de penningmeester doet een peiling of mensen van inkomenscategorie zijn veranderd. Maar dat staat los van de huurprijzen.
- Alleen bij studio's is de huurprijs vast. Bij appartementen en eengezinswoningen kan de huurprijs veranderen aan de hand van het inkomen van de nieuwe bewoner.

Huurcategorieën en huursubsidie

Bernard vraagt of Ecodorp Zuiderveld heeft uitgerekend wat de invloed van huurcategorieën is op de huursubsidie. Yfke: Nee, dat heb ik niet berekend. Ik ben niet betrokken geweest bij het opstellen van de prijzen.

Vaste huurprijs naar WBVG

Een deelnemer vraagt hoe Ecodorp Zuiderveld met variabele huurprijzen kan werken als ze een vaste huurprijs aan WBVG betalen. Chantal: Ecodorp Zuiderveld is de enige die dit zo actief doet, voor zover ik weet. WBVG werkt hier niet aan mee. Yfke: Onze penningmeester houdt de totale huuropbrengst in de gaten. Als de huren te veel uit elkaar gaan lopen, grijpt hij in en bepaalt hij in welke categorie de volgende woning verhuurd mag worden.

Onderlinge uitwisseling

Akropolistoren: corporatie doet de inkomenscheck

Mia van Akropolistoren legt uit dat zij niet zelf de inkomenscheck uitvoeren, maar dat de corporatie (Alliantie) dit doet.

- De bewoners huren van de corporatie en niet van de vereniging. Het voordeel is dat ze veel minder administratie hebben en dat ze de inkomens van de mensen niet hoeven te weten.
- Zij hebben recht van voordracht: zij mogen de door hen gewenste huurders voordragen aan de corporatie. Als de inkomenscheck klopt, gaat deze daarmee akkoord.
- Ze hebben 86 woningen, waarvan de helft sociale huur en de andere helft middenhuur. Ze hebben ervoor gekozen om de hele verhuuradministratie niet zelf te doen.

Centraal Wonen De Banier Rotterdam: een incident met passend toewijzen

Ben van CW De Banier vertelt dat ze vorig jaar voor het eerst een kandidaat moesten afwijzen. Ze mochten een vierkamerwoning niet verhuren aan een dame met twee kinderen omdat de huur te hoog was voor haar inkomen. Vervolgens mochten ze de woning wel verhuren aan een vrouw met één kind, omdat haar inkomen wel boven de grens lag. Dat vonden ze vervelend, en het is nog steeds niet opgelost.

CW7Kamp Rotterdam: eisen aan gezinsgrootte

CW7Kamp Rotterdam deelt een dilemma waar zij tegenaan lopen:

- Zij zoeken mensen die bij hun gemeenschap willen komen en eraan willen bijdragen met hun inzet en kwaliteiten. Maar de woningbouwvereniging stelt steeds meer eisen aan gezinsgrootte en inkomen.
- Dit is een nieuw fenomeen. Vroeger was alles nog huursubsidieerbaar, en maakten ze daar goede sier mee in Rotterdam. Nu lijkt het alsof woongemeenschappen een last zijn voor de verhuurder.
- De eisen voor gezinsgrootte komen voort uit prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam. Ze zijn nog steeds in gesprek met de woningbouwvereniging om naar redelijkheid woningen toe te kunnen wijzen, maar ze ervaren dwang.

Ecohof Noorderveer: een mix van Ecodorp Zuiderveld en Akropolistoren

Ecohof Noorderveer werkt als volgt. Zij doen wat Ecodorp Zuiderveld doet qua inkomenscheck, maar de corporatie doet de toetsing, net als bij Akropolistoren. De corporatie hanteert ook drie huurcategorieën.

Yfke's reflectie: beperkingen en ervaringen

Yfke deelt haar persoonlijke reflectie op passend toewijzen:

- In het afgelopen jaar hebben we nog niet meegemaakt dat we iemand moesten afwijzen op basis van inkomen. Maar het kan zijn dat mensen op de wachtlijst niet reageren omdat ze denken niet aan de criteria te voldoen.
- Met de manier waarop het bij ons is ingericht, ervaren we nu geen grote beperkingen. Maar het is wel een uitdaging om elke keer weer in de regels te duiken.

Bernard's conclusie: passend toewijzen is niet ideaal voor woongemeenschappen

Bernard vat het gesprek samen:

- Passend toewijzen levert beperkingen op in de keuzevrijheid van bewoners. Maar de wet is er, en daar moeten we mee dealen.
- Het wordt spannender als corporaties aanvullende eisen stellen, zoals aan gezinsgrootte. Dan ga je aan de autonomie van de woongemeenschap knagen.
- Toch is het mogelijk om ermee om te gaan met maatwerkbeleid vanuit de bewonersgroepen.

Afsluiting

Bernard sluit de sessie af met een dankwoord voor de sprekers. Hij benadrukt de waarde van de uitwisseling van ervaringen en kennis over passend toewijzen en bedankt alle deelnemers voor hun deelname, meedenken en inbreng, die leiden tot meer inzicht.

Hartelijk dank aan de sprekers en deelnemers voor hun bijdragen!

Dit verslag is met hulp van AI opgesteld. Mis je informatie? Heb je vragen?

Mail dan naar info@cooplink.nl.

Tot slot... mogen we je iets vragen?

Ben je blij met de informatie die je in dit verslag vindt? Wil je Cooplink steunen in haar missie om nog veel meer kennis met jullie te delen, de weg voor jullie te plaveien bij overheid, financiers en andere partijen en blokkades op te heffen in regelgeving en financiering? Draag dan bij. Ieder beetje is welkom. Klik op 'Doneer' of ga naar www.cooplink.nl/doneer

DONEER

Word ook lid van Cooplink!

www.cooplink.nl/word_lid

Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!