

Steeds minder volkshuisvesting

Trends en ontwikkelingen in de Nederlandse sociale huursector

dr. Cody Hochstenbach¹

September 2025

¹ Cody Hochstenbach is universitair docent stadsgeografie aan de Universiteit van Amsterdam. Hij onderzoekt hoe wonen zowel een uitkomst als een bron van sociale ongelijkheid is.

Samenvatting

Dit rapport onderzoekt ontwikkelingen in de Nederlandse sociale huursector in de afgelopen twee decennia. Aanleiding is de politieke wens weer meer in te zetten op volkshuisvesting. Het rapport analyseert (i) de omvang van de sociale huursector (woningen in bezit van woningcorporaties), (ii) ruimtelijke ontwikkelingen, (iii) de bewonerssamenstelling en (iv) woonomstandigheden.

Omvang van de sociale huursector

- Het aandeel sociale huurwoningen in Nederland neemt structureel af: van bijna 40% van de totale woningvoorraad eind jaren tachtig, tot 28% van de woningvoorraad in 2024.
- Woningcorporaties bouwden de afgelopen jaren slechts zo'n 15.000 nieuwe woningen per jaar: de helft van formele beleidsambities. Rond 2010 bouwden zij jaarlijks wel nog 30.000 woningen.
- Woningcorporaties slopen, verkopen en liberaliseren daarnaast ook veel woningen. Tussen 2013 en 2023 is het aantal corporatiewoningen met een gereguleerde huur daardoor met ruim 50.000 afgenomen.
- Het aantal nieuwe verhuringen door woningcorporaties is zelfs met 27% afgenomen: van 224.000 toewijzingen in 2015 naar 166.000 in 2023.
- Het aandeel sociale huurwoningen zal de komende jaren blijven krimpen, zelfs als bouwambities worden gerealiseerd. Beleidsambities drijven daardoor uit zicht.

Ruimtelijke ontwikkelingen in de sociale huursector

- Het aandeel corporatiewoningen is het sterkst afgenomen in de grote steden. Dit zijn juist de plekken waar de behoefte aan betaalbare huurwoningen het grootst is.
- Het landelijke woonbeleid doet weinig om deze trend te keren. Het zet juist in op het vergroten van het aandeel sociale huur in (doorgaans minder stedelijke) gemeenten met een kleine sociale huursector.
- In bijna alle gemeenten is tussen 2012 en 2023 het aandeel corporatiehuur afgenomen. In 149 gemeenten (43% van het totaal) nam het aandeel met meer dan 2 procentpunt af. In slechts 31 gemeenten (9%) nam het aandeel, doorgaans zeer licht, toe.
- De beleidsambitie van minimaal 30% sociale huur wordt in steeds minder gemeenten gehaald. In 2012 voldeden nog 103 gemeenten aan deze norm (30% van het totaal), in 2023 was dat nog maar in 61 gemeenten (18%) het geval.

Bewonerssamenstelling

- Woningcorporaties huisvesten in toenemende mate de laagste inkomensgroepen in de samenleving (armste 20%). Tot 2015 behoorde zo'n 37% van de corporatiehuurders tot de laagste inkomens, inmiddels is dat opgelopen tot zo'n 47%.

- Het aandeel corporatiehuurders met een hoger (midden)inkomen (rijkste 40%) daalde van zo'n 15% tot 9%.
- De leeftijdsamenstelling van de corporatiehuurders verandert overwegend in lijn met de gehele samenleving (o.a. vergrijzing). Wel neemt het aandeel jongvolwassenen in de corporatiesector relatief sterk af. De sector is voor hen in toenemende mate ontoegankelijk.

Woonomstandigheden

- De betaalbaarheid in de sociale huursector is tussen 2015 en 2024 duidelijk verbeterd. In 2015 was bijna 70% van de corporatiehuurders minimaal 30% van hun inkomen kwijt aan woonlasten, in 2024 was dat 47%.
- Beleid als passend toewijzen en beperkte huurstijgingen hebben bijgedragen aan deze verbetering. In de private huursector heeft deze verbetering niet plaatsgevonden.
- Een aanzienlijk deel van de corporatiehuurders gaf in 2024 aan last te hebben van schimmel (29%) of tocht (37%), of niet in staat te zijn de woning goed te verkoelen (46%) of te verwarmen (19%). Kwaliteitsproblemen komen kortom vaak voor.

Conclusies en aanbevelingen

- Politieke ambities om de sociale huursector te versterken staan haaks op dominante ontwikkelingen. De sociale huursector is onderhevig aan structurele krimp en marginalisering.
- Het huidige beleid zal deze ontwikkelingen niet keren. Bij ongewijzigd beleid zal de sociale huurvoorraad blijven krimpen.
- Door financiële beperkingen zijn woningcorporaties onvoldoende in staat om én meer woningen te bouwen, én de bestaande woningen goed te onderhouden en te verduurzamen, én betaalbaarheid voor iedereen te garanderen. Ze moeten lastige keuzes maken tussen aanbod, kwaliteit en betaalbaarheid.
- Woningcorporaties vrijstellen van vennootschapsbelasting zou hun investeringscapaciteit al aanzienlijk vergroten.
- Om alle ambities qua aanbod, kwaliteit en beschikbaarheid te realiseren, is echter structurele overheidssteun nodig. Dit kan op verschillende manieren bekostigd worden, bijvoorbeeld door (directe en indirecte) subsidies voor huiseigenaren af te schaffen.

Introductie

Wonen staat hoog op de prioriteitenlijst van veel kiezers. Zij maken zich zorgen over het gebrek aan betaalbare en geschikte woningen. Sinds enkele jaren erkent de politiek bestaande problemen. De kabinetten Rutte IV (2021-2024) en Schoof (2024-2025) verkondigden dit aan te willen pakken door weer in te zetten op *volkshuisvesting*. Er kwam weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) met een eigen ministerie, en medio-2025 werd de Wet versterking regie volkshuisvesting, opgezet door voormalig minister voor VRO Hugo de Jonge, door de Tweede Kamer aangenomen.

De Nederlandse volkshuisvesting is onlosmakelijk verbonden met de sociale huursector. Hierbij gaat het primair om de woningen in bezit van woningcorporaties. In totaal verhuren zij zo'n 2,3 miljoen woningen, waarvan het leeuwendeel in het sociale segment.²

Dit rapport schetst de belangrijkste ontwikkelingen in deze sociale huursector. Het gaat hierbij om de omvang van de sector, de beschikbaarheid, de ruimtelijke spreiding, de bewonerssamenstelling en de woonomstandigheden. **De belangrijkste conclusie is dat de uitdagingen op deze thema's de afgelopen twee decennia bijna allemaal zijn toegenomen.**

Het huidige beleid zegt weliswaar de volkshuisvesting te stimuleren, maar zal deze ontwikkelingen niet keren. Het breekt weliswaar op verschillende vlakken met eerder beleid, maar zet ander beleid voort. Zo zal de sociale huursector de komende jaren blijven krimpen, ook wanneer de bouwambities worden gehaald. **De politieke omarming van de volkshuisvesting als oplossing is vooral in woord, niet in daad.**

De volgende secties bespreken de belangrijkste ontwikkelingen in de sociale huursector in detail. De secties hebben betrekking op (1) de omvang van de sector, (2) de ruimtelijke spreiding van de sector, (3) de bewonerssamenstelling en (4) de woonomstandigheden. Iedere sectie bespreekt eveneens het relevante beleid.

Ontwikkeling van de sociale huursector

Voordat we naar de meest recente ontwikkelingen kijken, is het van belang kort enkele historische lijnen te schetsen. Hoe zijn we in de huidige situatie terecht gekomen?

In de naoorlogse decennia bouwde Nederland de grootste sociale huursector van Europa op. Het aandeel sociale huur in de woningvoorraad nam toe van 13% vlak na de Tweede Wereldoorlog tot bijna 40% eind jaren tachtig (Figuur 1). Deze forse groei ging ten koste van de private huursector, die gedurende dezelfde periode juist kromp van ongeveer 60% tot 16%. Deze groei kwam niet zomaar tot stand. Er lag duidelijk beleid aan ten grondslag:

² Hiermee wordt bedoeld: woningen die worden verhuurd tegen een huur lager dan de DAEB-grens, de voormalige liberalisatiegrens. In 2025 ligt deze grens op een kale huur van € 900,07 per maand. Een deel van de particuliere huurvoorraad wordt ook onder deze grens verhuurd, maar deze voorraad blijft in dit rapport buiten beschouwing.

woningcorporaties werden actief gestimuleerd en direct gesubsidieerd om te voorzien in voldoende betaalbare huurwoningen voor een brede laag van de bevolking. Het onderliggende idee was dat betaalbare huisvesting niet alleen belangrijk was voor het individu, maar ook voor de samenleving als geheel. Deze gedachte rechtvaardigde publieke investeringen. **Nederland bouwde de grootste sociale huursector van Europa op.**

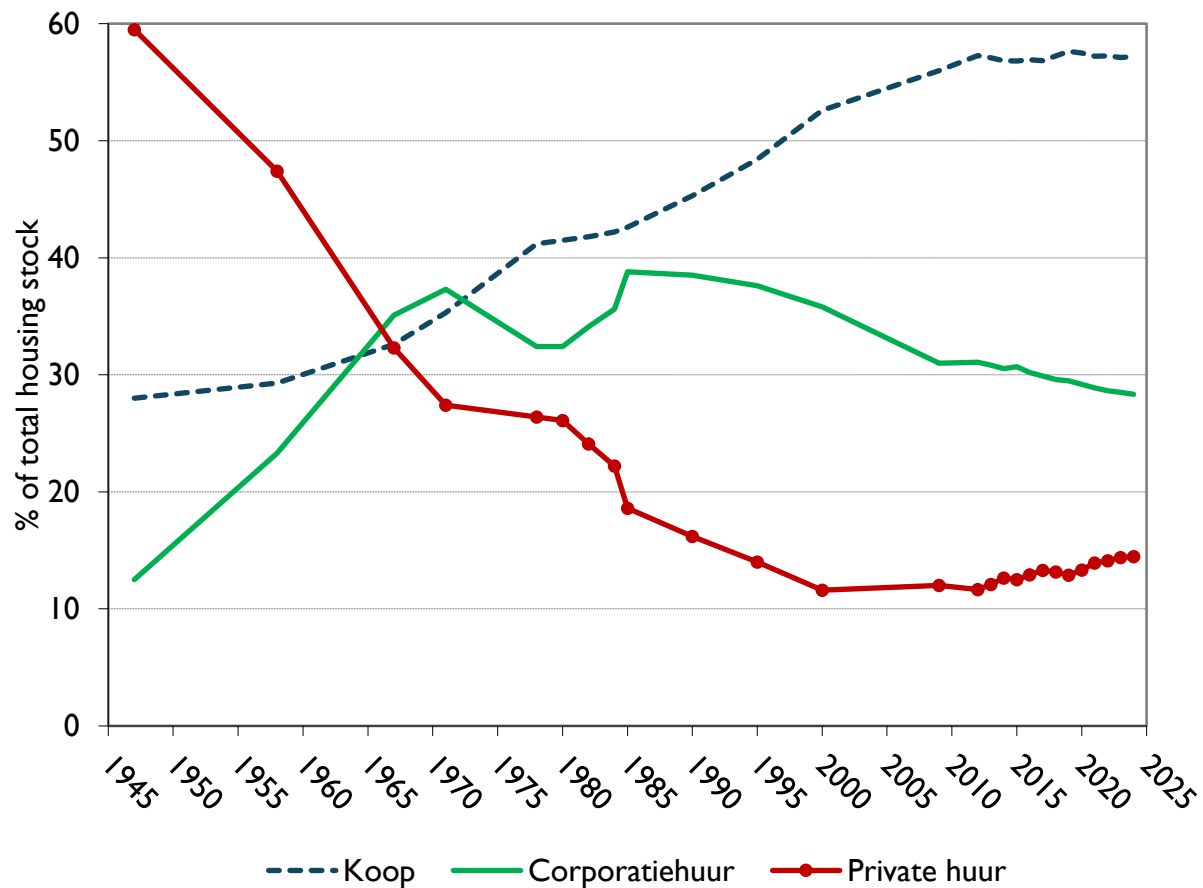
Eind jaren tachtig vond echter een ommekeer plaats, die nog steeds doorwerkt. Deze ommekeer is elders uitgebreid beschreven.³ Hier volstaat het enkele kernelementen te benoemen. Ten eerste kwam de nadruk te liggen op het stimuleren van woningbezit en, later, markthuur. Woningcorporaties moesten pas op de plaats maken. Ten tweede werd de gedachte dat de sociale huursector moest inkrimpen en zich nadrukkelijker moest richten op lagere inkomensgroepen die zich niet op de markt konden redden. Ten derde werden woningcorporaties op afstand van de staat geplaatst. Directe subsidies werden stopgezet en woningcorporaties moesten als gevolg hun sociale kerntaken zelf financieren (bruteringsoperatie, 1995).

Later beleid kleepte de sociale huursector verder uit. Zo voerde de landelijke politiek in 2011 strenge maximale inkomensgrenzen voor sociale huur in, beperkte de Woningwet uit 2015 woningcorporaties in hun speelruimte, en betekende de verhuurderheffing uit 2013 (afgeschaft in 2023) een miljarden kostende extra belasting op de verhuur van betaalbare woningen. Dit beleid kwam deels voort uit misstanden bij verschillende woningcorporaties (zoals de Vestia-affaire) en bezuinigingspolitiek, maar sloot ook aan op de langgekoesterde politieke wens om marktwerking en marktpartijen verder te stimuleren ten koste van de sociale huur.

Als gevolg van dit beleid is het aandeel sociale huur gedaald van ongeveer 40% eind jaren tachtig tot zo'n 28% in 2025. Nederland heeft vandaag de dag nog steeds een in internationaal opzicht grote sociale huursector. Dit is echter een overblijfsel uit het verleden, en geen recente verdienste. **Decennialang woonbeleid heeft tot een sterke krimp van de sociale huursector geleid.**

³ Beekers (2012), Hochstenbach (2022)

Figuur 1. Eigendomsverhoudingen van de Nederlandse woningvoorraad 1945-2024. Bron: eigen bewerking van Musterd (2014) en CBS (2025a).

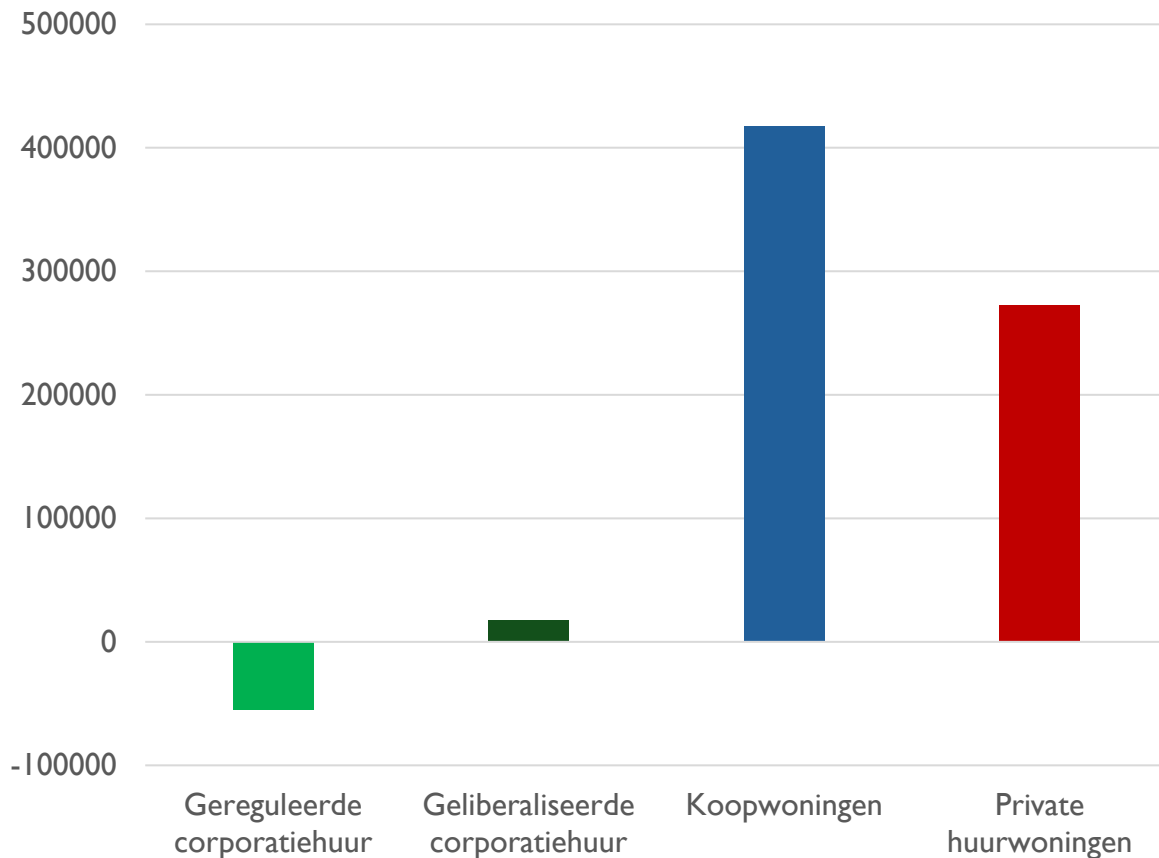


Kijken we naar de meest recente periode, dan zien we dat de sociale huursector ook in absolute aantallen niet is gegroeid. Tussen 2013 en 2023 nam het aantal zelfstandige corporatiewoningen met een gereguleerde huur⁴ zelfs af met 55.000 (Figuur 2). Het aantal zelfstandige corporatiewoningen met een geliberaliseerde huur nam wel toe, met 18.000. Ter vergelijking: het aantal koopwoningen nam in diezelfde periode toe met 418.000, en het aantal private huurwoningen met 273.000.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat sinds 2020 het *aantal* corporatiewoningen met een gereguleerde huur weer toeneemt.

⁴ DAEB-grens.

Figuur 2. Absolute verandering in het aantal zelfstandige corporatiewoningen met een gereguleerde of geliberaliseerde huur, en het aantal koopwoningen en private huurwoningen gedurende de periode 2013-2023. Bron: eigen bewerking van Aedes datacentrum (2025) en CBS (2025a).



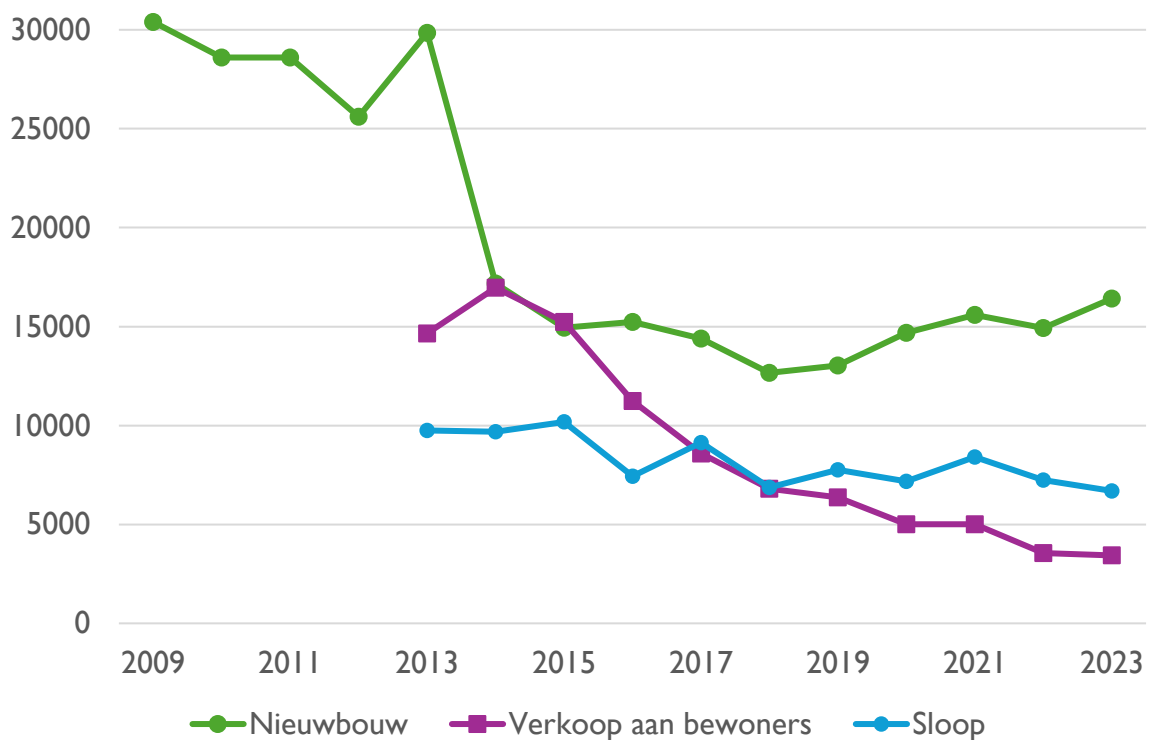
Een van de verklaringen voor de recente krimp van de sociale huursector is de achterblijvende nieuwbouw (Figuur 3). Tussen 2009 en 2013 bouwden woningcorporaties jaarlijks 25 a 30.000 nieuwe woningen. Sindsdien is de bouw van nieuwe corporatiewoningen flink teruggevallen: sinds 2013 bouwen woningcorporaties jaarlijks slechts zo'n 15.000 woningen. Woningcorporaties waren daarmee de afgelopen jaren verantwoordelijk voor ongeveer 20% van de totale nieuwbouw. **De bouw van corporatiewoningen is kortom grofweg gehalveerd.**

In het verleden lag de bouw van sociale huurwoningen nog aanzienlijk hoger. Tussen 1970 en 1990 bouwden woningbouwverenigingen jaarlijks gemiddeld 50.000 woningen, met een piek in 1982 toen zij bijna 75.000 woningen bouwden. Het is een schril contrast met de huidige bouwaantallen.

Er worden bovendien niet alleen woningen toegevoegd aan de sociale voorraad maar ook uit onttrokken door sloop en verkoop. De afgelopen jaren sloopten woningcorporaties jaarlijks zo'n 7.000 woningen. De verkoop aan particuliere eigenaren piekte rond 2015, toen enkele jaren op rij ruim 15.000 woningen werden verkocht, maar is sindsdien flink teruggedrongen.

In 2023 verkochten woningcorporaties nog ongeveer 3.400 woningen. Hier komt verkoop aan institutionele beleggers nog bovenop.

Figuur 3. Aantal nieuwgebouwde, gesloopte en aan eigenaar-bewoners verkochte corporatiewoningen per jaar. Bron: eigen bewerking van Hoekstra (2017) en Aedes datacentrum (2025).



Het onderscheid tussen nieuwbouw en netto groei heeft belangrijke implicaties voor politieke ambities en het beleid dat daaruit voortkomt. De politiek richt zich momenteel vooral op nieuwbouwaantallen. Zo is de huidige ambitie, zoals onder meer geformuleerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting, jaarlijks in totaal 100.000 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% sociale huur.

Bovenstaande cijfers laten allereerst zien dat die ambities vooralsnog bij lange na niet worden gehaald. De nieuwbouwaantallen waren de afgelopen jaren aanzienlijk lager. Echter, zelfs als de ambitie om nieuwbouwambities gerealiseerd worden, dan nog zal het aandeel sociale huur de komende jaren blijven dalen. Zo staat in de Nationale Prestatieafspraken opgenomen dat woningcorporaties tussen 2025 en 2035 niet alleen 272.000 sociale woningen willen bijbouwen, maar er ook 140.000 zullen slopen of verkopen.⁵ De groei zou dan per saldo op slechts 132.000 uitkomen, ruim de helft lager dan de nieuwbouwcijfers doen vermoeden. Het

⁵ Zie Ministerie van VRO (2024)

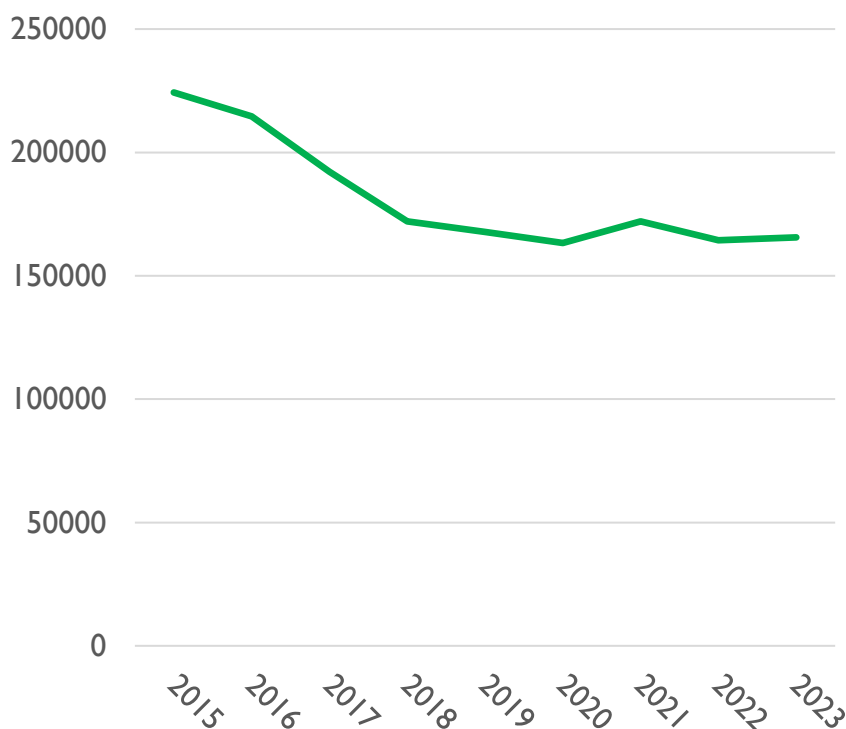
sociale huuraandeel zou als gevolg dalen richting de 25%.⁶ **Het verdient aanbeveling meer aandacht te besteden aan netto groei, in plaats van nieuwbouwaantallen.**

En ook deze netto groei vertelt niet het hele verhaal. Voor woningzoekenden is het namelijk niet zozeer van belang hoe groot de sociale huursector als geheel is, maar hoeveel woningen er beschikbaar komen. Die twee zaken hebben uiteraard met elkaar te maken, maar zijn niet hetzelfde. Het aantal nieuwe toewijzingen is niet alleen afhankelijk van nieuwbouw maar ook van de mutatiegraad (hoeveel woningen komen er vrij door verhuizing) en wat er met de vrijkomende woningen gebeurt (worden deze opnieuw in het sociale segment verhuurd?).

Kijken we naar het aantal nieuwe toewijzingen, dan zien we de afgelopen jaren een forse afname (Figuur 4). **In 2015 werden nog 224.000 corporatiewoningen toegewezen, maar in 2023 was dat aantal gedaald tot 166.000, oftewel een afname van 27%.**

Deze totale afname krijgt nauwelijks aandacht in het politieke debat, waar partijen als de VVD en PVV vooral naar statushouders wijzen als schuldige voor de lange wachtlijsten voor sociale huur. Deze zondebokpolitiek gaat voorbij aan de werkelijkheid.

Figuur 4. Aantal nieuwe toewijzingen door woningcorporaties. Bron: eigen bewerking van Aedes datacentrum (2025).



⁶ Zie Bobbe (2025)

Ruimtelijke ontwikkelingen

De vorige sectie richtte zich op landelijke ontwikkelingen. Er zijn echter ook duidelijke verschillen tussen gemeenten, bijvoorbeeld in de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. Zo is de sociale huursector onevenredig verdeeld over gemeenten, maar hetzelfde geldt voor de behoefte.

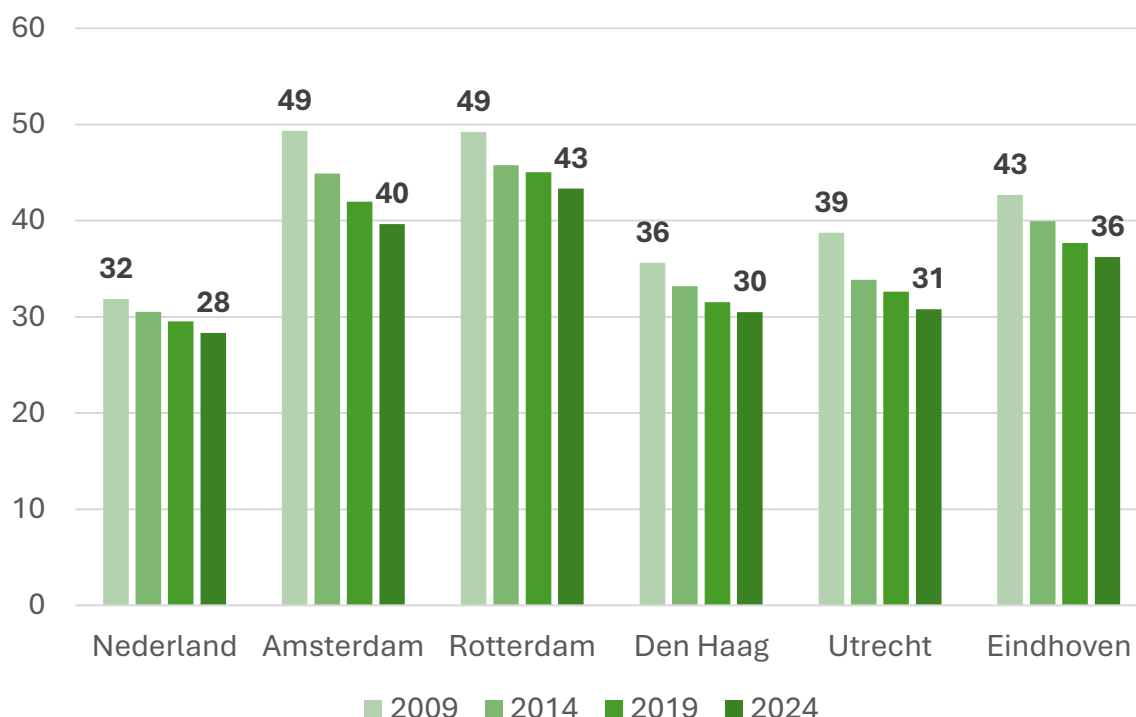
Een ruimtelijke blik is bovendien relevant voor beleid. De Wet versterking regie volkshuisvesting wil erop toezien dat het sociale huuraanbod evenrediger over gemeenten wordt verdeeld. Op regionaal niveau moeten gemeenten ervoor zorgen dat er minimaal 30% sociale huur wordt gebouwd. In gemeenten met relatief veel sociale huur, moet de nadruk sterker komen te liggen op huur- en koopwoningen voor middeninkomens.

Juist in de grotere steden is de sociale huursector het sterks afgenomen (Figuur 5). Zo nam tussen 2009 en 2024 het aandeel corporatiewoningen in Amsterdam af met 9 procentpunt, van 49% tot 40%. Dat is een aanzienlijk sterkere afname dan in Nederland als geheel (-4 procentpunt). Ook in Rotterdam (-6 procentpunt), Den Haag (-6 procentpunt), Utrecht (-8 procentpunt) en Eindhoven (-7 procentpunt) was de afname bovengemiddeld sterk.

De bovengemiddeld sterke afname in de grote steden is om meerdere redenen problematisch. Allereerst zijn dit de plekken waar de druk op de woningvoorraad al bijzonder hoog is, verder toeneemt, en de wachtlijsten voor sociale huur aanzienlijk zijn. Een sterk krimpende sociale huursector versterkt deze uitsluitende dynamieken. Daarnaast zijn grotere steden van oudsher de plekken waar lagere inkomensgroepen een plek proberen te vinden. Steden bieden namelijk werkgelegenheid en de kans op opwaartse sociale mobiliteit. Dit staat ook wel bekend als de roltrapfunctie van een stad. Een goed functionerende stad biedt daarom plek aan nieuwkomers met een lager inkomen.

Zo gezien is het belangrijk dat juist in de grotere steden een relatief grote sociale huursector behouden blijft. De cijfers in Figuur 5 laten zien dat dit al onder druk staat, en dit zal verder worden versterkt door landelijk beleid. Gemeenten kunnen hier tegenwicht aan bieden door een groter aandeel sociale huur te realiseren, maar de (financiële) mogelijkheden hiertoe zijn in toenemende mate beperkt.

Figuur 5. Aandeel corporatiewoningen als percentage van de totale woningvoorraad in Nederland en de vijf grote steden. Bron: eigen bewerking van CBS (2014; 2025a).



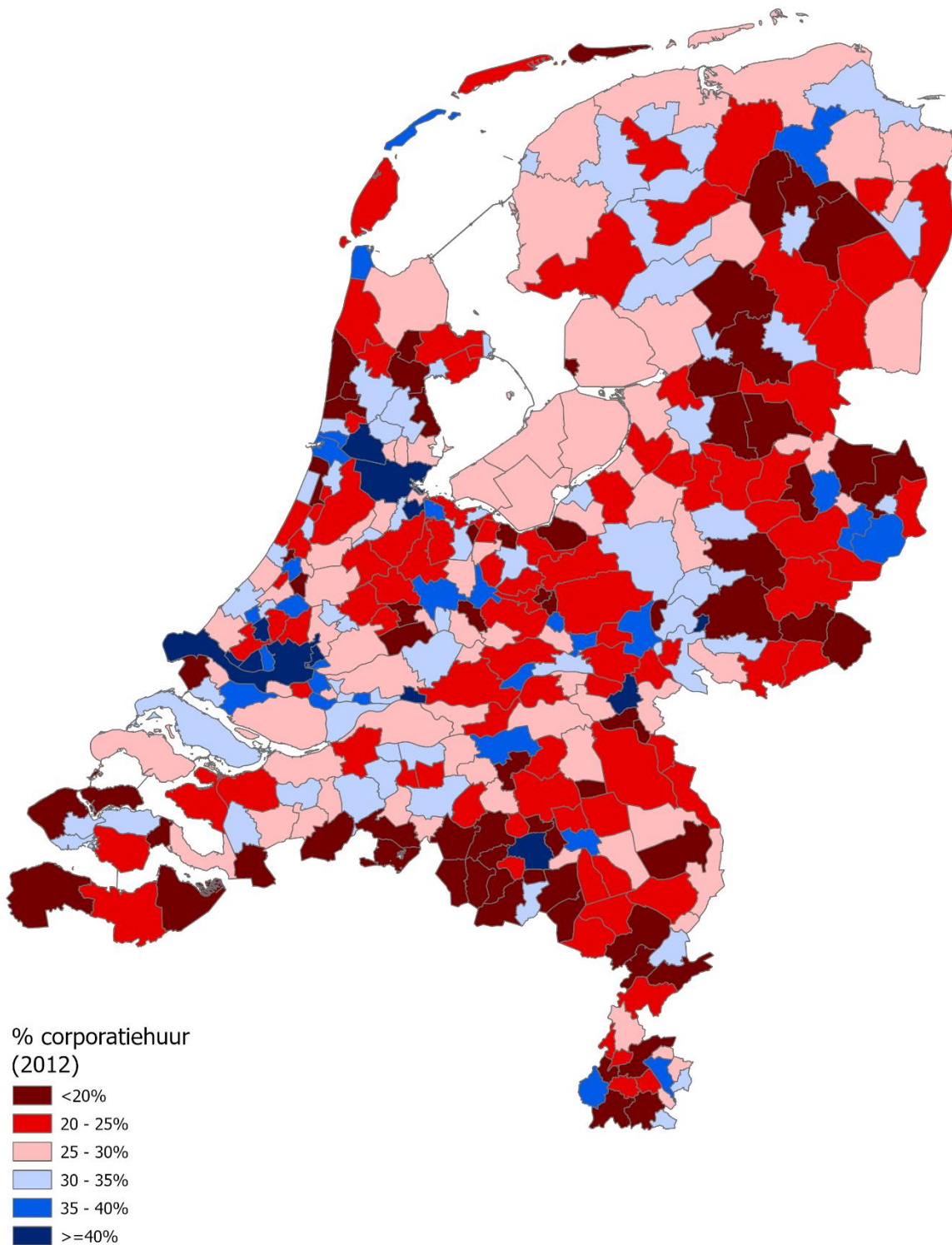
De krimp van de sociale huursector beperkt zich niet tot de grote steden. Figuren 6 en 7 brengen per gemeente in kaart wat het percentage sociale huurwoningen was in 2012 en 2023. Omwille van consistentie is hierbij de gemeente indeling van 2022 aangehouden. Toen telde Nederland in totaal 345 gemeenten.

In 2012 waren er nog 103 gemeenten (30% van het totaal) met minimaal 30% sociale huur, oftewel het landelijk geformuleerde beleidsdoel. In 2023 was dat aantal echter afgenomen tot 61 gemeenten (18% van het totaal). In de overige 284 gemeenten (82%) lag in 2023 het aandeel al onder de 30%, en in 88 gemeenten (26%) was het sociale huuraandeel zelfs lager dan 20%.

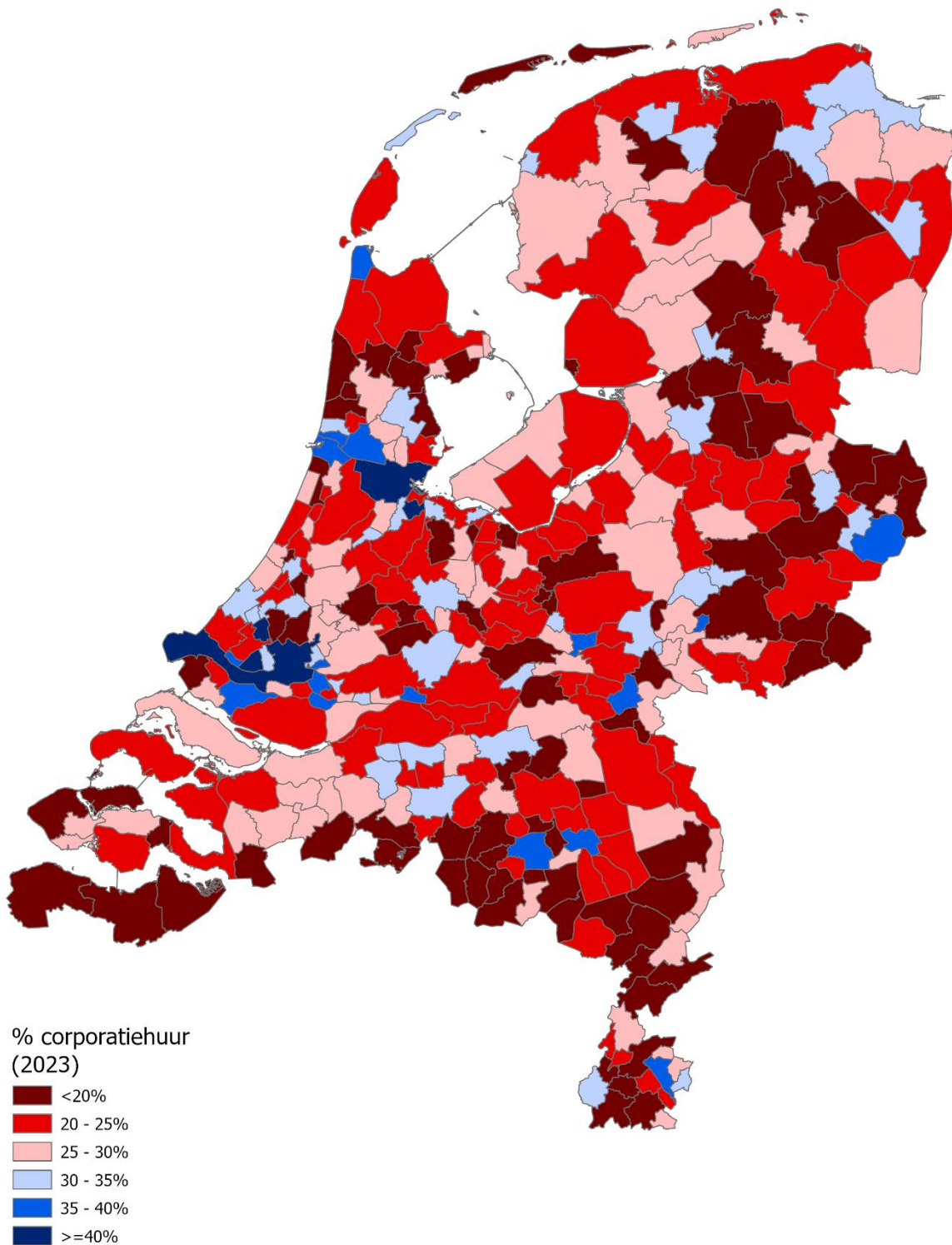
Figuur 8 brengt vervolgens de procentpunt verandering in kaart. Het laat zien dat in slechts 31 gemeenten (9%) het aandeel sociale huur toenam tussen 2012 en 2023. Het ging hier in veruit de meeste gevallen enkel om een zeer geringe toename, slechts in 2 gemeenten (Kerkrade, en Aa en Hunze) ging het om een toename van meer dan 2 procentpunt. Daar tegenover staat dat in 149 gemeenten (43%) het sociale huuraandeel met meer dan 2 procentpunt afnam. De sterkste afnames waren te vinden in Gorinchem (-9,1 procentpunt), Weesp⁷ (-8 procentpunt), Zeist (-7,1 procentpunt), Vlaardingen (-6,4 procentpunt) en Amsterdam (-6,2 procentpunt).

⁷ Voor deze analyses is, zoals aangegeven, de gemeentelijke indeling van 2022 aangehouden. Inmiddels is Weesp onderdeel van de gemeente Amsterdam.

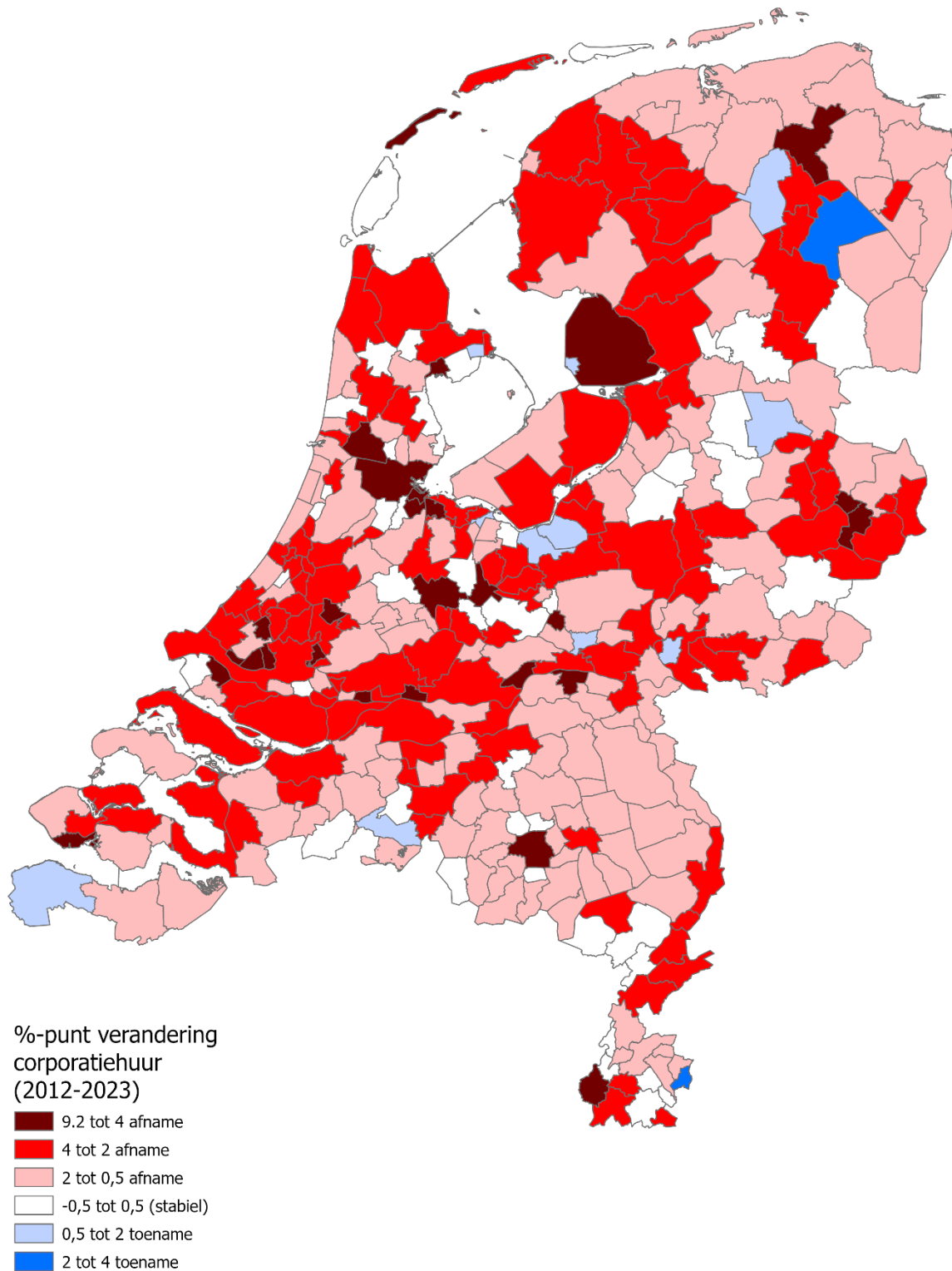
Figuur 6. Het aandeel sociale huur per gemeente in 2012. Bron: eigen bewerking van CBS microdata.



Figuur 7. Het aandeel sociale huur per gemeente in 2023. Bron: eigen bewerking van CBS microdata.



Figuur 8. Procentpunt verandering in het aandeel sociale huur per gemeente tussen 2012 en 2023. Bron: eigen bewerking van CBS microdata.



Bewoners

De beperking van de sociale huursector gaat niet alleen om de omvang van de sector en de ruimtelijke spreiding daarvan. Het gaat ook om de bewonerssamenstelling. Beleid richt zich op het beperken van de toegang van de sociale huursector tot lagere inkomensgroepen. Tegelijkertijd wordt geprobeerd het aandeel midden- en hogere inkomens in de sociale huursector terug te dringen, bijvoorbeeld middels extra (inkomensafhankelijke) huurverhogingen.

De sociale huursector is niet langer beschikbaar voor een brede doelgroep, maar omgevormd tot een voorziening voor de laagste inkomens. In de wetenschappelijke literatuur wordt deze ontwikkeling ook wel “residualisering” genoemd.

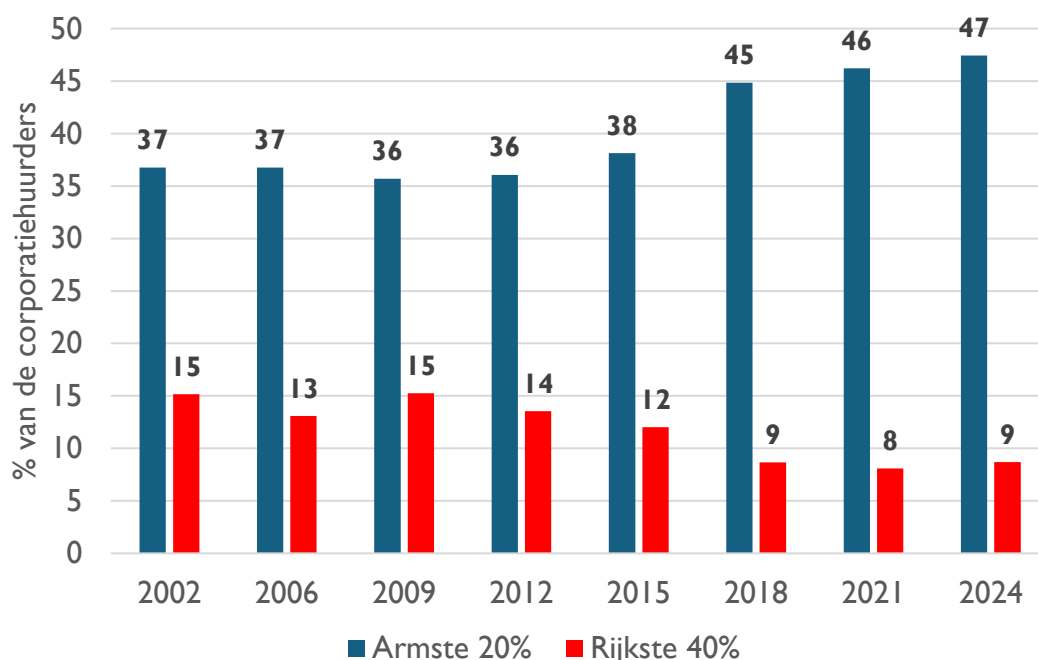
Figuur 9 laat zien dat het aandeel lage inkomens in de corporatievoorraad de afgelopen twee decennia duidelijk is toegenomen. Het gaat hierbij om huishoudens die behoren tot de armste 20% van Nederland. Tussen 2002 en 2015 hadden ongeveer 37% van de corporatiehuurders een dergelijk laag inkomen, inmiddels is dat aandeel opgelopen tot 47% in 2024. Het aandeel corporatiehuurders dat behoort tot de rijkste 40% is tegelijkertijd afgenomen van zo’n 14% tot 9%. Het is hierbij belangrijk om te benoemen dat het hier deels ook gaat om de bewoners van geliberaliseerde corporatiewoningen.

Het gaat hierbij om politieke en beleidsmatige keuzes: het is allerm minst een vanzelfsprekendheid dat sociale huurwoningen alleen voor lage inkomens bedoeld zouden zijn. In de naoorlogse decennia woonden ook veel middengroepen in sociale huur. **Streng e inkomenseisen en toewijzingscriteria hebben de toegang aan banden gelegd.**

Deze ontwikkeling is niet zonder risico. De beperking van de doelgroep van de sociale huursector kan bijdragen aan een **stigmatisering** ervan. Sociale huurwoningen krijgen dan een negatieve reputatie als voorziening voor de armen. Dit kan een negatieve invloed hebben op het welzijn van sociale huurders, en ook de publieke steun voor de sociale huursector uithollen. Het werkt bovendien **socialruimtelijke segregatie** in de hand, aangezien sociale huurcomplexen worden in toenemende mate uitsluitend bewoond door lagere inkomensgroepen. Van sociale menging is dan niet langer sprake.⁸

⁸ Van Gent & Hochstenbach (2020)

Figuur 9. Aandeel corporatiehuurders met een laag inkomen (armste 20%), of een hoger (midden)inkomen (rijkste 40%), 2002-2024. Bron: eigen bewerking WBO en WoON enquêtes.

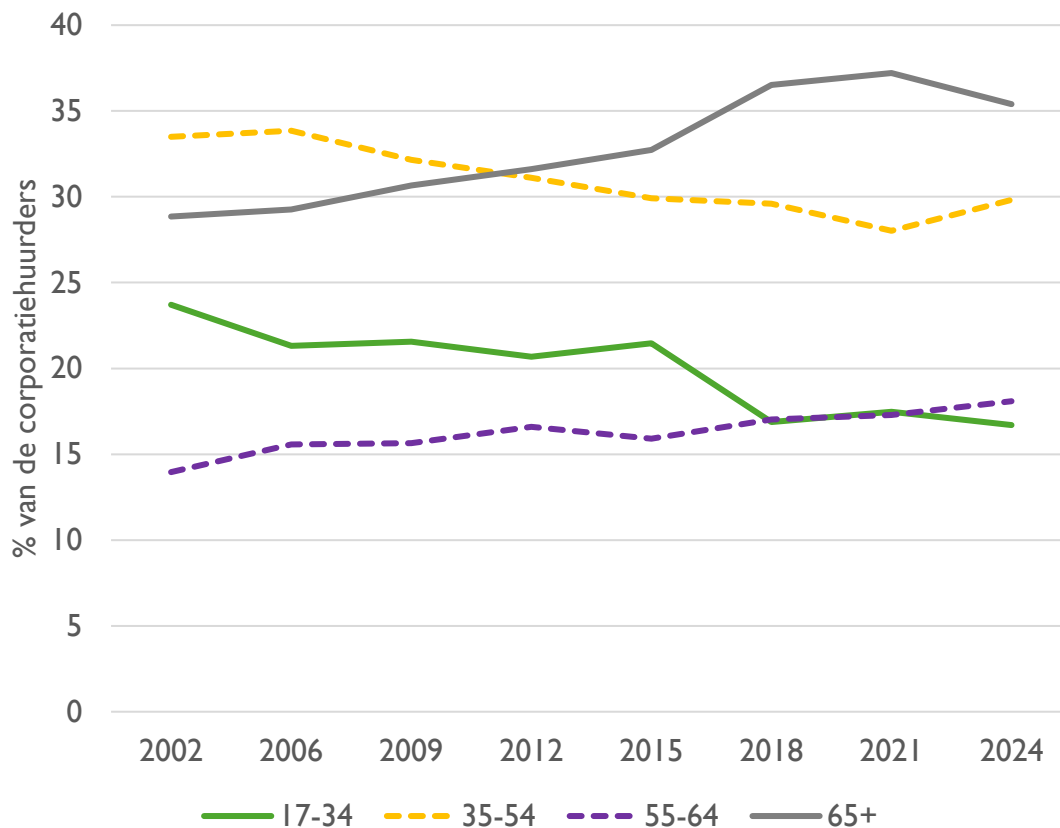


Het is ook interessant om te kijken naar de leeftijdssamenstelling van de corporatiehuurders (Figuur 10).⁹ Gedurende de periode 2002-2024 hebben zich weliswaar veranderingen plaatsgevonden in de leeftijdssamenstelling, maar deze volgt in grote lijnen landelijke ontwikkelingen. Zo is het aandeel 65-plussers onder corporatiehuurders toegenomen van 29% in 2002 tot ruim 35% in 2024, maar dit volgt algemene patronen van vergrijzing.

Er is één uitzondering: **het aandeel jongvolwassenen (17-34 jaar) is relatief sterk afgenomen in de corporatiesector**, van 24% in 2002, tot 21% in 2015 en 17% in 2024. Deze ontwikkeling is minder uitgesproken in de koop- en private huursector. Een verklaring is dat jongvolwassenen het extra moeilijk hebben een corporatiewoning te bemachtigen als het gevolg van het afnemende aantal nieuwe toewijzingen (zie Figuur 4) en de oplopende wachtlijsten. Zij zijn, ook in de sociale huursector, relatief vaak *outsider* voor wie toegang een groot obstakel vormt.

⁹ In het geval van meerpersoonshuishoudens wordt de leeftijd van de hoofdkostwinner aangehouden.

Figuur 10. Corporatiehuurders naar leeftijd, 2002-2024. Bron: eigen bewerking WBO en WoON enquêtes.



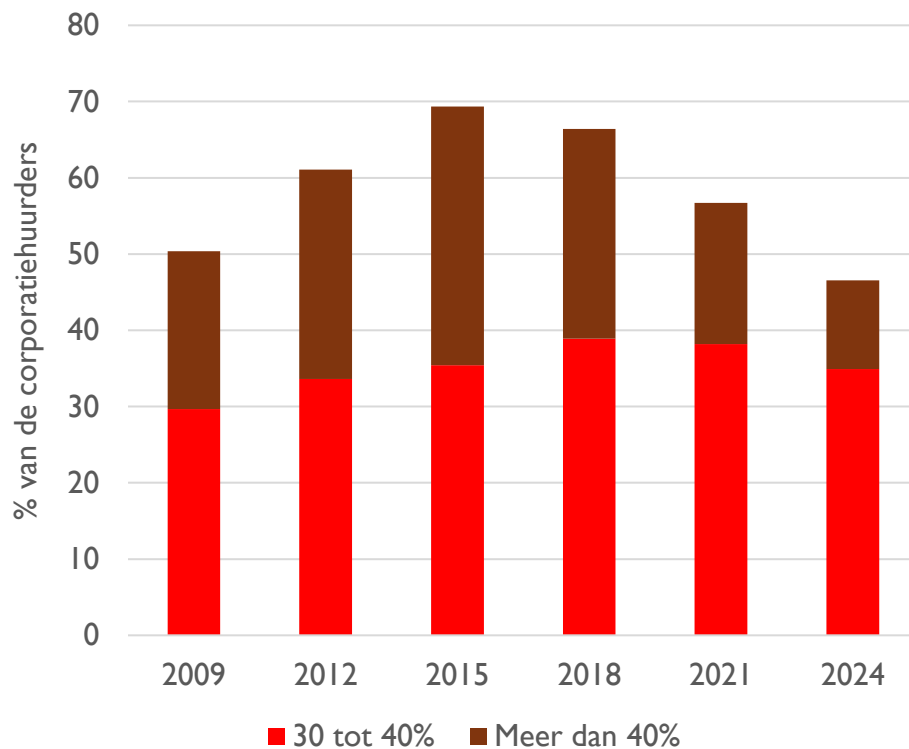
Woonomstandigheden

Tenslotte kijkt dit rapport naar de woonomstandigheden in de corporatiesector, in het bijzonder de betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen.

Figuur 11 laat zien welk aandeel van de corporatiehuurders minimaal 30% van het inkomen kwijt is aan huur, en welk aandeel minimaal 40%. Het gaat hierbij om de huur plus bijkomende kosten zoals gas, water en licht als percentage van het besteedbaar huishoudinkomen.

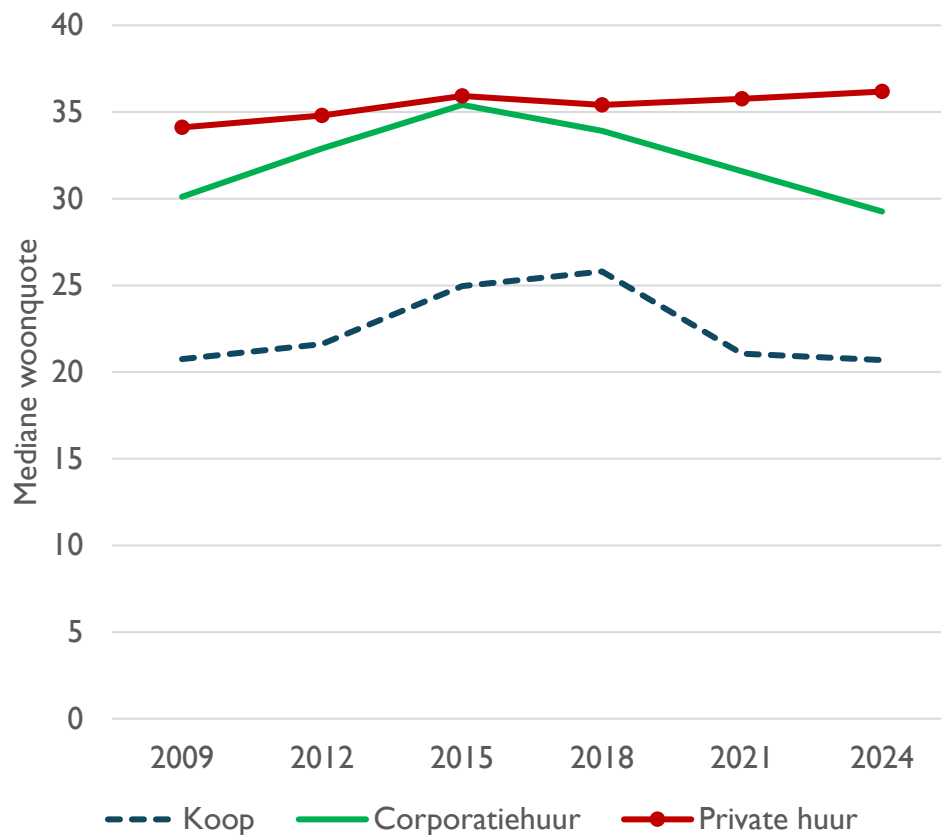
De patronen en trends laten zien dat **de betaalbaarheid in de corporatiesector sinds 2015 duidelijk is verbeterd**. Toen was bijna 70% van de corporatiehuurders minimaal 30% van het inkomen kwijt aan woonlasten. In 2024 was dat aandeel gedaald tot 47%. Vooral de groep die minimaal 40% van het inkomen aan woonlasten besteedt is afgenomen. Dit is een onmiskenbare verbetering van de betaalbaarheid in de corporatiesector. Toch is **een aanzienlijk deel van alle corporatiehuurders nog steeds een fors deel van het inkomen kwijt aan woonlasten**.

Figuur 11. Percentage huurders dat minimaal 30% of 40% van het besteedbaar huishoudinkomen kwijt is aan woonlasten (inclusief gas, water en licht). Bron: eigen bewerking van de WoON enquêtes.



Figuur 12 vergelijkt de ontwikkeling van de relatieve woonlasten in de corporatiesector met die in de koopwoningmarkt en de private huursector. Deze grafiek bevestigt het beeld dat de betaalbaarheid sinds 2015 aanzienlijk is verbeterd: de mediane woonquote in het corporatiesegment daalde van 35% tot 29%. Ook in het koopsegment daalde de woonquote, waar deze al structureel lager ligt (21% in 2024). In de private huursector bleef de woonquote daarentegen stabiel sinds 2015, en bedroeg in 2024 36%.

Figuur 12. Mediane woonquote naar eigendom. De woonquote berekent de woonlasten (inclusief gas, water en licht) als percentage van het besteedbaar huishoudinkomen. Bron: eigen bewerking van de WoON enquêtes.

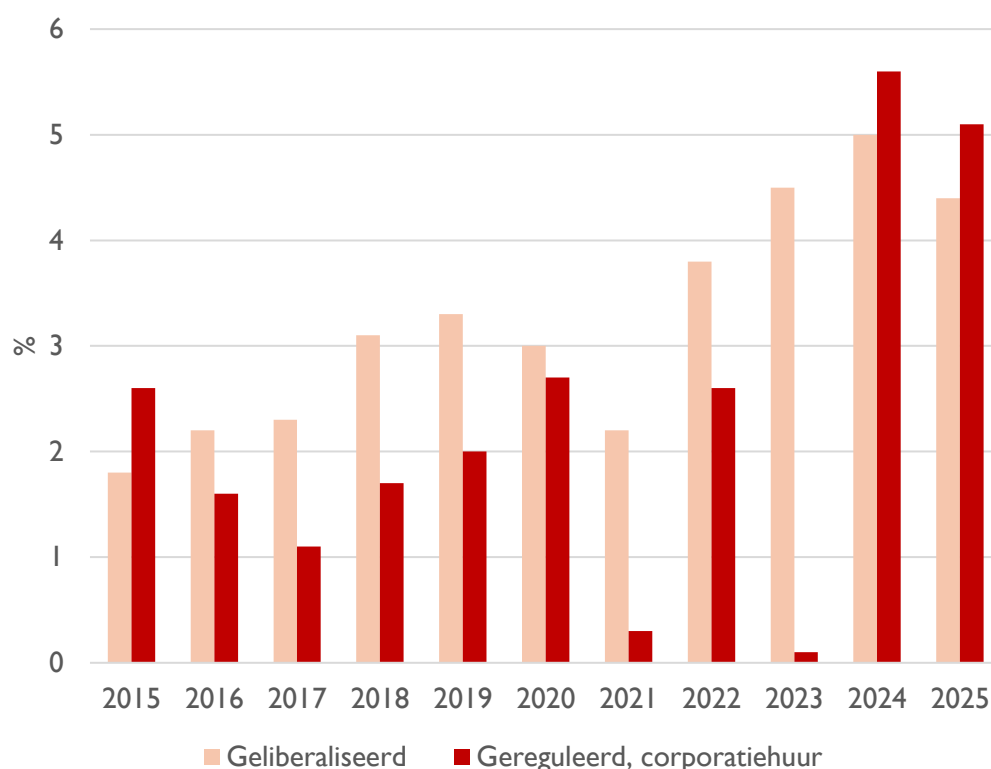


Verschillende maatregelen hebben concreet bijgedragen aan de verbeterde betaalbaarheid sinds 2015:

- Het beleid van passend toewijzen, ingevoerd in 2016, houdt in dat de goedkoopste sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan de laagste inkomensgroepen. Dit heeft gezorgd voor een betere match tussen inkomen en huurlasten.
- In recente jaren was de huurstijging beperkt. Figuur 13 laat zien dat woningcorporaties de huren doorgaans aanzienlijk minder verhogen dan in de vrije (geliberaliseerde) sector. In 2021 werd de huur zelfs helemaal bevroren (voor zittende huurders), en ook in 2023 was de gemiddelde huurverhoging in de corporatiesector zeer laag (+0,3%). De inkomens stegen in deze periode als gevolg sneller dan de huren. Een kanttekening hierbij is dat de huurverhoging in 2024 en 2025 juist bovengemiddeld hoog was. Dit is nog niet terug te zien in deze cijfers.
- De energietoeslag in 2022 en 2023 hielp de snel stijgende energielasten te compenseren en drukte zo de totale woonquotes. In de jaren daarvoor waren de energielasten juist laag.

Het onderstreept dat beleid een reële verbetering van de betaalbaarheid op korte termijn kan bewerkstelligen. Tegelijkertijd moet er nagedacht worden over mogelijke ongewenste neveneffecten: het passend toewijzen versterkt mogelijk de ruimtelijke segregatie, omdat de goedkoopste woningen op dezelfde plekken staan. Bovendien zorgen huurbeperingen (of zelfs -bevriezingen) ervoor dat de investeringscapaciteit van corporaties in het geding komt, en wordt het bouwen van nieuwe sociale woningen tegen gereduceerde prijzen almaar onrendabeler. Ten slotte is het onwenselijk huurbefreezing of -matiging (in 2021 en 2023) snel te laten volgen door bovengemiddeld sterke huurstijgingen (2024 en 2025).

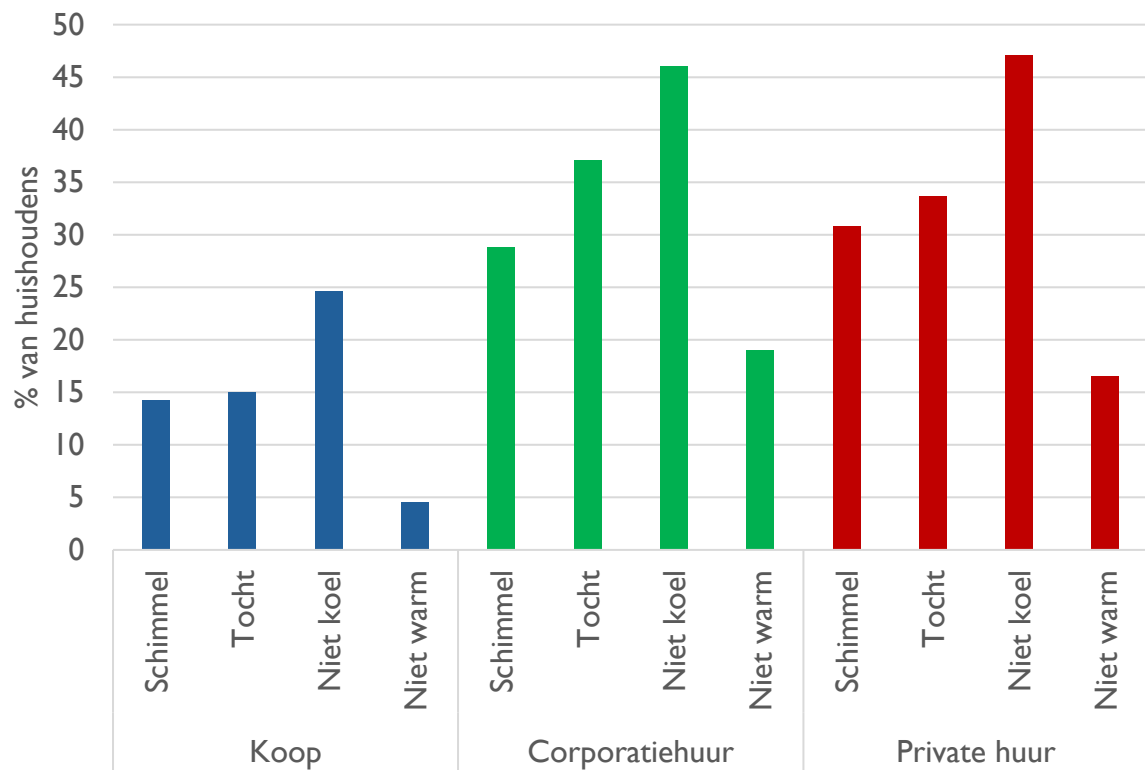
Figuur 13. Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging (inclusief huurharmonisatie bij bewonerswissel) in %, 2015-2025. Bron: eigen bewerking van CBS (2025b).



Waar de corporatievoorraad beter scoort op betaalbaarheid dan de private huursector, is dit niet het geval wat betreft kwaliteit. Figuur 14 geeft weer welk percentage van de huishoudens in een koopwoning, corporatiewoning of private huurwoning aangeven last te hebben van (i) schimmel, (ii) tocht, (iii) het niet goed kunnen verkoelen van de woning, en (iv) het niet goed kunnen verwarmen van de woning.

De verschillende gebreken komen allemaal structureel minder voor in de koopsector. Zo geeft 14% van de eigenaar-bewoners aan last te hebben van schimmel, terwijl dat aandeel op 29% ligt voor corporatiehuurders en 31% voor private huurders. **Kwaliteitsproblemen als schimmel (29%), tocht (37%) en het niet goed kunnen verwarmen (19%) of verkoelen (46%) van de woning zijn in de corporatievoorraad veel voorkomend.**

Figuur 14. Het percentage huishoudens in een koopwoning, corporatiewoning of private huurwoning dat aangeeft last te hebben van schimmel, tocht, het niet goed kunnen verkoelen van de woning, of het niet goed kunnen verwarmen van de woning in 2024. Bron: eigen bewerking van 2024 WoON enquête.



Conclusie

Wonen staat volop in de belangstelling. Veel mensen maken zich zorgen over het gebrek aan betaalbare en geschikte woningen. In reactie op de problemen, verkondigden de kabinetten Rutte-IV (2021-2024) en Schoof (2024-2025) de volkshuisvesting weer te willen stimuleren.

De eerste centrale conclusie van dit rapport is dat de politieke ambitie om in te zetten op meer volkshuisvesting haaks staat op dominante ontwikkelingen. De Nederlandse sociale huursector, als centraal onderdeel van de volkshuisvesting, de afgelopen decennia aan continue versmalling en beperking onderhevig is geweest.

Het aandeel sociale huurwoningen neemt structureel af, door achterblijvende nieuwbouw en aanhoudende verkoop en sloop. Ook op lokaal niveau voldoen steeds minder gemeenten aan de landelijke gestelde sociale huurnormen (van 30%).

Bewoners behoren steeds vaker tot de allerlaagste inkomens, en velen van hen betalen een aanzienlijk deel van hun inkomen aan woonlasten. Een spaarzaam lichtpuntje is dat de betaalbaarheid het afgelopen decennium wel is verbeterd. Tegelijkertijd kampen veel sociale huurders met gebreken aan hun woning, zoals schimmel, tocht, of een woning die niet goed verwarmd of verkoeld kan worden.

De tweede centrale conclusie van dit rapport is dat het huidige beleid deze trends niet zak keren. Ondanks stevigere bouwambities, zal het percentage sociale huurwoningen de komende naar alle waarschijnlijkheid blijven afnemen. De afname van de sociale huursector was bovendien het sterkst in de grote steden, maar het landelijke beleid doet weinig om juist deze krimp te keren.

Dit is een zorgelijke ontwikkeling. Terwijl de druk op de sociale huursector al groot is – zie de jarenlange wachtlijsten voor een sociale woning – zullen de tekorten verder groeien. Het zal hierdoor voor de laagste inkomensgroepen nóg moeilijker worden een geschikte woning te vinden.

Uit deze centrale conclusies komt de aanbeveling een investeringsagenda voor de sociale huursector te ontwikkelen. Woningcorporaties hebben momenteel onvoldoende financiële slagkracht om én meer woningen te bouwen, én de bestaande voorraad te onderhouden en te verduurzamen, én de huren laag te houden. De discussie rondom de (uiteindelijk afgeblazen) huurbefrozing in 2025 maakte direct duidelijk hoe nijpend de keuzes zijn. Het verbeteren van de betaalbaarheid door de huren twee jaar niet te verhogen zou disproportionele gevolgen hebben gehad voor de leen- en investeringscapaciteit van woningcorporaties.¹⁰

Financiële beperkingen zorgen ervoor dat woningcorporaties momenteel lastige keuzes maken tussen beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid. Een investeringsagenda voor de volkshuisvesting zou woningcorporaties in staat stellen meer aandacht te besteden aan al deze kerntaken en ambities.

¹⁰ Zie Conijn & Baljet (2025)

Een eerste belangrijke stap zou zijn woningcorporaties vrij te stellen van het betalen van de vennootschapsbelasting. Sinds 2008 moeten zij deze belasting betalen over gerealiseerde winsten. Echter, het Nederlandse model van volkshuisvesting is erop gestoeld dat winsten niet uitgekeerd worden, maar binnen de sector opnieuw geïnvesteerd worden, bijvoorbeeld in nieuwbouw. De vennootschapsbelasting belemmert dit principe.

In 2023 betaalden woningcorporaties al 1,1 miljard euro aan vennootschapsbelasting (Figuur 15), een sterke toename ten opzichte van 2019 (625 miljoen euro). De verwachting is dat deze belasting de komende jaren zal toenemen tot ongeveer 1,5 miljard euro. Hiermee wordt de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 in toenemende mate ongedaan gemaakt. Deze miljarden aan belasting kunnen niet opnieuw geïnvesteerd worden in de volkshuisvesting, en hebben bovendien een extra negatief effect doordat het de leencapaciteit (en daarmee investeringscapaciteit) van woningcorporaties beperkt. Zo had een afschaffing van de vennootschapsbelasting de gevolgen van de voorgenomen huurbevriezing bijna geheel teniet gedaan.¹¹

Dit laatste gegeven laat echter ook zien dat het afschaffen van de vennootschapsbelasting niet voldoende is. Er is meer nodig om niet alleen de betaalbaarheid te verbeteren, maar tegelijkertijd ook meer nieuwe woningen te bouwen en de bestaande woningvoorraad te verbeteren, te verduurzamen en klimaatbestendig te maken.

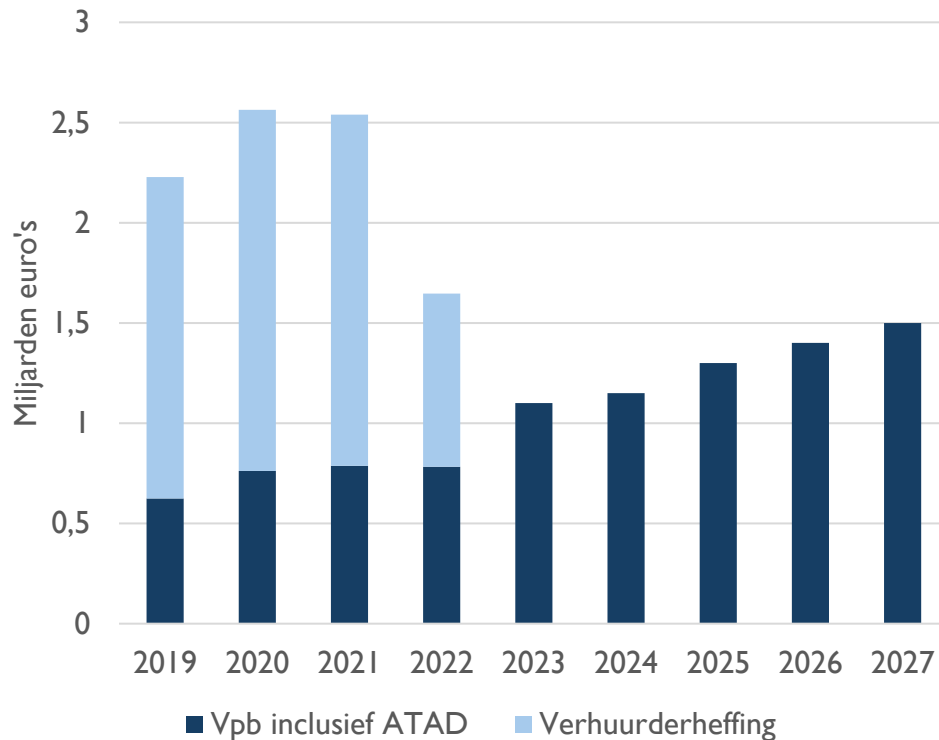
Een tweede stap gaat verder door structureel te investeren in de sociale huursector. Het gaat hier om directe publieke investeringen in de bouw, kwaliteit en betaalbaarheid van nieuwe sociale huurwoningen.

Deze investering kan op verschillende manieren bekostigd worden, niet in de laatste plaats door de subsidiëring van het eigenwoningbezit af te schaffen of op zijn minst sterk te verminderen. Zo gaat er jaarlijks zo'n 11 miljard euro naar de hypotheekrenteaftrek, en betalen huiseigenaren via het eigenwoningforfait veel minder belasting dan over andere vormen van vermogen. Het evenredig belasten van de woning (door het eigenwoningforfait te verhogen of de eigen woning te verplaatsen naar box 3) zou jaarlijks vele miljarden opleveren.¹² Het pakt bovendien de scherpe ongelijkheid tussen kopers en huurders aan.

¹¹ Ortec Finance (2025)

¹² Rijksoverheid (2025)

Figuur 15. Totale uitgaven aan de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting (Vpb) door woningcorporaties in miljarden euro's. Cijfers voor 2024-2027 zijn op basis van een prognose van Aedes. Bron: eigen bewerking van Ministerie van BZK (2022) en Aedes (2023).



Een derde aanbeveling is de sociale huursector weer toegankelijk te maken voor huishoudens met een middeninkomen. Dit vergt het oprekken van de maximale inkomensgrens voor sociale huur. Allereerst slagen veel van deze middengroepen er momenteel niet in een geschikte huur- of koopwoning te vinden op de markt. De sociale huursector biedt dan uitkomst. Daarnaast zal het de maatschappelijke en electorale steun voor de sociale huursector vergroten: meer mensen krijgen namelijk het gevoel dat de sector er óók voor hen is. Voor deze aanbeveling geldt wel dat het belangrijk is het aanbod allereerst uit te breiden, anders zorgt verruiming van de toegang enkel voor een grotere druk op het beperkte aanbod.

Referenties

Aedes (2023). *Ontwikkeling Vpb/ATAD woningcorporaties*. Den Haag: Aedes. Vereniging van woningcorporaties.

Beekers, W. (2012). *Het bewoonbare land. Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland*. Amsterdam: Boom.

Bobbe, L. (2025). *Aandeel sociale huur daalt onontkoombaar naar 25 procent*. Nul20 (11 maart).

CBS (2014). *Woningvoorraad naar eigendom; regio, 2006-2012*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

CBS (2025a). *Woningvoorraad; kenmerken woning en bewoning op 31 december, regio*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

CBS (2025b). *Huurverhoging woningen; soort verhuur*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Conijn, J. & Baljet, Y. (2025). *Huurbevriezing: 61 woningcorporaties in acute problemen*. Utrecht: Finance Ideas.

Hochstenbach, C. (2022). *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag.

Hoekstra, J. (2017). Reregulation and residualization in Dutch social housing: A critical evaluation of new policies. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 31-39.

Ministerie van BZK (2022). *Belastingdruk woningcorporaties (2022-0000613023)*, 15 november. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ministerie van VRO (2024). *Nationale Prestatieafspraken 2025-2035*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Musterd, S. (2014). Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467-484.

Ortec Finance (2025). *Huurbevriezing is zonder passende compensatie dramatisch voor corporatiefinanciën, investeringscapaciteit en de huurders van de toekomst*. Amsterdam: Ortec Finance.

Rijksoverheid (2025). *Thuisgeven. IBO Huursector*. Den Haag: Rijksoverheid.

Van Gent, W., & Hochstenbach, C. (2020). The neo-liberal politics and socio-spatial implications of Dutch post-crisis social housing policies. *International Journal of Housing Policy*, 20(1), 156-172.