

29 453 Woningcorporaties
27 926 Huurbeleid
Nr. 590 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 september 2026

Het kabinet hecht aan een doelmatige en rechtvaardige inzet van de sociale woningvoorraad. Dit vraagt om een scherpere afbakening van de doelgroep en een evenwichtige verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen van woningcorporaties. Sociale huurwoningen van corporaties vormen een schaars goed en zijn in de eerste plaats bedoeld voor huishoudens die vanwege hun financiële positie niet of nauwelijks terechtkunnen op de koopmarkt of in de midden en vrije huursector. Juist voor mensen met een kleine portemonnee bieden woningcorporaties een betaalbare en passende woning. In een tijd waarin de druk op de sociale huursector groot blijft en veel woningzoekenden langdurig moeten wachten op een huis, is het van belang dat deze woningen beschikbaar zijn voor degenen die daarop het meest zijn aangewezen. De huidige inrichting van het sociale huurstelsel houdt bij de huurprijsontwikkeling in beperkte mate rekening met verbetering van de financiële positie van huurders. Bij toewijzing van de woning wordt er gecontroleerd op inkomen, maar in de jaren erna kan het huishoudinkomen aanzienlijk stijgen. Dit kan leiden tot goedkoop scheefhuren: dat een huishouden een relatief lage sociale huurprijs betaalt in verhouding tot het inkomen. Verhuurders mogen bij huurders met een hoger huishoudinkomen wel een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toepassen, maar daar wordt niet door alle corporaties gebruik van gemaakt. De vermogenspositie van huurders blijft momenteel zowel bij toewijzing als bij de verdere duur van de verhuur buiten beschouwing. Het kabinet acht dit niet wenselijk en vindt het rechtvaardig om bij toewijzing ook naar het vermogen te kijken.

Daarnaast speelt de vraag of huurders van een sociale corporatiehuurwoning die tevens beschikken over één of meer koopwoningen aanspraak moet blijven houden op een sociale huurwoning. Dit gecombineerde huurder-eigenaarschap wringt met de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen en roept vragen op over de doelmatigheid van de toewijzing van de schaarse sociale woningvoorraad. Naar aanleiding van recent onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB)¹ heeft uw Kamer mij gevraagd om dit probleem nader te onderzoeken en te bezien of extra maatregelen nodig zijn².

Het is niet de eerste keer dat deze onderwerpen op de agenda staan. In een brief aan uw Kamer op 5 januari 2022³ is al een analyse gemaakt van het vermogen en woningbezit van huurders van corporatiewoningen. De conclusie was toen dat de omvang relatief gering was en dat de zeer complexe uitvoering van een toets op vermogen en woningbezit daarmee niet in gepaste verhouding stond. Ruim vier jaar later is het tekort aan sociale huurwoningen verder gegroeid. In de periode 2020-2024 is de gemiddelde wachttijd toegenomen in de meeste woonruimteverdeelsystemen⁴. Door een stijging van het aantal

¹ Woningbezit van corporatiehuurders, CPB 2026

² Kamerstukken II, vergaderjaar 2025/26. 2026D01148

³ Kamerstukken II, vergaderjaar 2021/22, 27 926, nr. 362

⁴ Stand van de woonruimteverdeling, RIGO 2025

eenpersoonshuishoudens, achterblijvende nieuwbouw en bevolkingsgroei is de druk op de sociale huur onverminderd hoog. Tegen deze achtergrond is het realiseren van voldoende betaalbare woningen tot prioriteit gemaakt. Het kabinet is daarom van oordeel dat de huidige situatie een uitbreiding van de bestaande systematiek van woningtoewijzing en huurprijsaanpassing van sociale corporatiehuurwoningen rechtvaardigt. In het regeerakkoord is afgesproken om jaarlijks een inkomenstoets te verplichten voor huurders van sociale corporatiehuurwoningen en een vermogenstoets in te voeren bij de toewijzing van sociale corporatiehuurwoningen.

Met deze maatregelen wordt beoogd de schaarse sociale voorraad huurwoningen beschikbaar te houden voor huishoudens die deze ondersteuning het meeste nodig hebben. Daarbij kan een jaarlijkse inkomens- en vermogenstoets de doorstroom bevorderen. Daarnaast verhogen de maatregelen de huurinkomsten van woningcorporaties. Dit draagt bij aan het verkleinen van het tekort aan investeringsruimte waar de sector tegenaan loopt bij de uitvoering van de afgesproken nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Ik roep woningcorporaties op om zich vooruitlopend op deze maatregelen maximaal in te spannen voor het vergroten van hun investeringscapaciteit, door de al beschikbare huurverhogingsinstrumenten zo veel mogelijk te benutten.

Tijdens de parlementaire behandeling van de VRO-begroting in januari 2026 heeft mijn voorganger toegezegd om de mogelijkheden in kaart te brengen voor een verplichte inkomenstoets, het betrekken van de vermogenspositie van nieuwe én zittende huurders en een toets op woningbezit bij sociale huurders. Met deze brief geef ik invulling aan deze toezegging. Hieronder volgt eerst een overzicht met feiten en cijfers. Vervolgens licht ik toe hoe ik de verplichte jaarlijkse inkomenstoets en de vermogenstoets bij toewijzing wil uitwerken. Daarna ga ik in op de mogelijkheden voor een vermogensafhankelijke huurverhoging en de mogelijkheden om woningbezit onder sociale huurders aan te pakken.

Scheefhuren: feiten en cijfers

Op dit moment wordt de doelgroep van de sociale huursector afgebakend op basis van het huishoudinkomen⁵. Van scheefhuren is sprake als de huurprijs niet in gepaste verhouding staat tot het inkomen van het huishouden. Het kabinet wil de doelgroep verder inkaderen door ook te kijken naar vermogen.

Inkomen

We spreken van goedkoop scheefhuren wanneer de huur die een huishouden betaalt relatief laag is ten opzichte van het inkomen. Van duur scheefhuren is sprake wanneer de huur juist relatief hoog is ten opzichte van het inkomen, waardoor een relatief groot deel van het inkomen opgaat aan de huur. In het WoonOnderzoek Nederland wordt iedere drie jaar de ontwikkeling van scheefhuren onderzocht. Bij goedkoop scheefhuren gaat het om huishoudens die op basis van het inkomen voldoen aan de vereisten voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH)⁶. In 2024 ging het om zo'n 177 duizend (8% van de sociale voorraad van woningcorporaties) huishoudens in een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Het aandeel goedkope

⁵ De inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning zijn in 2026 € 51.537 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens.

⁶ Voor de huurverhoging per 1 juli 2026 wordt getoetst op het huishoudinkomen over het jaar 2024. Voor dat jaar is de inkomensgrens voor de IAH € 59.504 voor eenpersoonshuishoudens en € 68.858 voor meerpersoonshuishoudens.

scheefwoners in corporatiewoningen is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven (ca. 7% tot 9%⁷).

Woningcorporaties zijn verplicht om bij de toewijzing van een sociale huurwoning het huishoudinkomen te toetsen om vast te stellen of het huishouden in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Corporaties, evenals private verhuurders van sociale huurwoningen, kunnen bij de jaarlijkse huurverhoging gebruik maken van de IAH. Daarmee kan de verhuurder elk jaar bij de Belastingdienst opvragen of een huishouden op basis van het inkomen in aanmerking komt voor een hogere huurverhoging. Als blijkt dat het huishoudinkomen boven de geldende inkomensgrens ligt, dan mag de verhuurder een huurverhoging doorvoeren die hoger is dan de reguliere maximale huurverhoging. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen mag de kale maandhuur dan met maximaal € 50 of € 100 worden verhoogd, mits hiermee niet de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) wordt overschreden. Deze huurverhoging komt in de plaats van de reguliere huurverhoging.

Uit een recente enquête van Aedes onder haar leden⁸ blijkt dat in 2026 ongeveer drie op de vier woningcorporaties gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid. Dat aandeel is de afgelopen jaren geleidelijk toegenomen, maar de mate waarin corporaties de IAH toepassen verschilt. Een deel van de corporaties kiest er bewust voor dit instrument niet toe te passen, bijvoorbeeld omdat zij constateren dat deze huurders weinig mogelijkheden hebben om door te stromen naar een andere, meer passende koop- of huurwoning, of omdat zij met het oog op de leefbaarheid een gemengde samenstelling van de wijk willen behouden.

Vermogen

Gegevens uit de CBS Woonbase, bewerkt door het ministerie van BZK, laten zien dat de meerderheid van de huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie bewonen slechts een beperkt vermogen heeft: 61 procent beschikt over een vermogen van € 10.000 of minder. Het vermogen kan bijvoorbeeld bestaan uit spaargeld, aandelen of het vermogen in een tweede woning.

Particuliere huishoudens - woonachtig in een sociale huurwoning van een woningcorporatie - naar vermogen, stand 1-1-2024

	Aantal huishoudens (x 1.000)	%
Vermogen van het huishouden (€)		
Tot 10.000	1.237,8	61,2%
10.000 tot 50.000	552,1	27,3%
50.000 tot 100.000	131,4	6,5%
100.000 tot 200.000	65,5	3,2%
200.000 tot 300.000	18,7	0,9%
300.000 en meer	15,7	0,8%
Totaal	2.021	100%

Bron: CBS Woonbase bewerking ministerie van BZK

⁷ WoonOnderzoek Nederland 2024

⁸ Corporatiemonitor Huurbeleid 2026, Aedes, 11 juni 2026

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bijna 5 procent van de huidige huurders van een sociale corporatiewoning een vermogen heeft van meer dan € 100.000. Ruim 75 procent van deze huishoudens komt op basis van de hoogte van het inkomen niet in aanmerking voor een IAH.

De CBS-data laten ook zien dat het grootste deel van de nieuwe huurders slechts een beperkt vermogen heeft op het moment dat zij de sociale huurwoning van een woningcorporatie toegewezen krijgen. In 2023 zijn er bijna zesduizend woningen toegewezen aan huishoudens met een vermogen boven de € 100.000, zo'n 4 procent van alle toewijzingen in dat jaar. Bij 76 procent van de toewijzingen was sprake van een vermogen van € 10.000 of minder.

Woningbezit

Het eerdergenoemde onderzoek van het CPB liet zien dat circa 12 duizend corporatiehuurders (incl. midden- en vrije huur) één of meer eigen woningen bezitten. Wanneer we enkel kijken naar de sociale huurwoningen van corporaties zien we bijna 11.000 huurders die tevens woningeigenaar zijn, ongeveer een half procent van alle huurders in een sociale huurwoning van een corporatie. Soms zijn mensen tijdelijk (mede-)eigenaar van een woning: bijvoorbeeld kort na een scheiding, bij doorstroom naar koop of na een erfenis. In andere gevallen lijkt er sprake te zijn van langdurig woningbezit.

Particuliere huishoudens - woonachtig in een sociale huurwoning van een woningcorporatie - die eigenaar zijn van één of meer woningen

	aantal huurders
Totaal	10.702
waarvan geen verhuur	6.705
waarvan verhuur 1 woning	3.454
waarvan verhuur 2 woningen	299
waarvan verhuur 3 tot 10 woningen	224
waarvan verhuur 10 of meer woningen	20

Kabinetsaanpak scheefhuren

Sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn bedoeld voor huishoudens die vanwege hun inkomen of door andere omstandigheden (zoals een zorgindicatie) moeilijk een passende woning kunnen vinden. Door de schaarste aan sociale huurwoningen staat de beschikbaarheid van deze woningen onder druk. De cijfers laten zien dat bij een deel van de zittende huurders het inkomen of vermogen in de loop van de tijd toeneemt, of dat zij beschikken over een eigen woning. Het kabinet neemt daarom maatregelen om de schaarse sociale huurvoorraad beter beschikbaar te houden voor de doelgroep⁹.

Het kabinet erkent dat de keuze voor deze aanpak ook een aantal belangenafwegingen en aandachtspunten kent. De zekerheid van een dak boven je hoofd is een essentiële levensbehoefte. Bescherming van de rechten van huurders is en blijft een fundamenteel beginsel, ook wanneer hun persoonlijke of

⁹ In deze brief wordt meermaals verwezen naar 'de doelgroep'. Op dit moment is de doelgroep gerelateerd aan de maximale inkomensgrenzen. Het kabinet kiest voor een verdere inkadering van de doelgroep, door te toetsen op vermogen en woningbezit, om de schaarse sociale huurvoorraad beter beschikbaar te houden voor de mensen die daar het meest op zijn aangewezen.

financiële omstandigheden gedurende de huurperiode veranderen. Hoewel met deze maatregelen bewust ook doorstroming naar een andere woning wordt gestimuleerd, is dat voor veel huishoudens met een lager inkomen niet reëel in de huidige krappe woningmarkt. Daarnaast kan in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat een sterke uitstroom van midden- en hogere inkomens de leefbaarheid verder onder druk zetten. Landelijke maatregelen beperken de ruimte voor corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties om beleid af te stemmen op de lokale woningmarkt en samenstelling van wijken. Desondanks weegt het kabinet de noodzaak om doorstroom te bevorderen, het maximaliseren van de mogelijkheden voor corporaties om zelf hun investeringscapaciteit te vergroten en het beter in lijn brengen van de huurprijs met inkomen en vermogen zwaarder. Daarbij kan gekeken worden naar ruimte voor lokaal maatwerk daar waar de maatregelen ongewenste gevolgen hebben. Te denken valt aan het niet toepassen van de hogere huurverhoging in gebieden of complexen waar de leefbaarheid onder druk staat en waar in de lokale prestatieafspraken is vastgelegd dat wordt gestuurd op gemengde wijken.

Ook vraagt de vormgeving van de maatregelen aandacht voor ongelukkige gevolgen van een verplichte jaarlijkse huurverhogingen van € 50 of € 100 euro per maand. In enkele jaren kan de huurprijs daarmee oplopen tot de maximale huurprijs op basis van het WWS. Een ongelukkig gevolg is bijvoorbeeld wanneer het huishoudinkomen in een later stadium weer substantieel daalt waardoor een situatie kan ontstaan waarin de huur niet langer in verhouding staat tot de financiële draagkracht van het huishouden. De huidige wetgeving voorziet daarvoor in de mogelijkheid voor de huurder om een voorstel tot huurverlaging te doen, wanneer het inkomen na eerdere toepassing van de IAH is gedaald tot onder de IAH-inkomensgrens.

De verschillende maatregelen kennen uitvoeringsconsequenties. Ze vereisen een (grootschalige) uitwisseling van persoonsgegevens en vragen om substantiële aanpassingen van ICT-systemen en uitvoeringsprocessen bij de Belastingdienst, woningcorporaties en andere betrokken uitvoeringsorganisaties. Samen met de Belastingdienst en het ministerie van Financiën wordt onderzocht op welke wijze invulling zal worden gegeven aan de invoering van de voorgestelde maatregelen. Daarbij wordt ook bekeken welke gegevens (zoals die met betrekking tot het vermogen) beschikbaar zijn en voor dit doel kunnen worden ontsloten, ook in het licht van de fiscale geheimhoudingsplicht. De precieze vormgeving van de maatregelen is afhankelijk van onder andere de uitvoerbaarheid en de juridische haalbaarheid en zal daarom samen met de Belastingdienst en het ministerie van Financiën verder worden uitgewerkt. De uitvoeringskosten die voortvloeien uit deze uitwerking worden conform de begrotingsregels gedekt vanuit de VRO-begroting.

Concreet wil het kabinet een doelmatige inzet van sociale corporatiehuurwoningen bevorderen door de jaarlijkse inkomenstoets en een vermogenstoets bij toewijzing verplicht te stellen. Daarnaast heb ik onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor een jaarlijkse vermogenstoets en voor het aanpakken van woningbezit door sociale huurders. In de onderstaande schema's worden de onderzochte maatregelen schematisch weergegeven:

Op moment van toewijzing:*

Instrument	Uitwerking	Toewijzing?
<i>Inkomenstoets</i>	<i>Minder dan (inkomen): €51.537</i>	<i>Ja</i>

<i>(bestaand instrument, verplicht)</i>	<i>(eenpersoonshuishoudens) €56.910 (meerpersoonshuishoudens)</i>	
	<i>Meer dan: €51.537 (eenpersoonshuishoudens) €56.910 (meerpersoonshuishoudens)</i>	<i>Nee (of: ruimte in vrije beleidsruimte)</i>
Vermogenstoets	Minder dan (vermogen): €118.714	Ja
	Meer dan: €118.714 Minder dan: €237.428	Ja, tegen maximale huurprijs o.b.v. WWS, tot maximaal de sociale huurprijsgrens (€932.93)
	Meer dan: €237.428	Nee
Mogelijkheid: Toets op woningbezit	Geen eigen woning (of: tijdelijk, denk aan scheiding of erfenis)	Ja
	Wel eigen woning	Nee
Jaarlijkse toets*: Instrument	Uitwerking	Hogere huurverhoging?
<i>Jaarlijkse inkomenstoets (IAH) (bestaand instrument, wordt verplicht)</i>	<i>Minder dan: €59.504 (eenpersoonshuishoudens) €68.858 (meerpersoonshuishoudens)</i>	<i>Nee</i>
	<i>Tussen:: €59.504 - €70.149 (eenpersoonshuishoudens) €68.858 - €93.531 (meerpersoonshuishoudens)</i>	<i>Ja, €50**</i>
	<i>Meer dan: €70.149 (eenpersoonshuishoudens) €93.531 (meerpersoonshuishoudens)</i>	<i>Ja, €100**</i>
Mogelijkheid: Jaarlijkse vermogenstoets (VAH)	Onder vermogensgrens (nader te bepalen)	Nee
	Boven vermogensgrens (nader te bepalen)	Ja

*) alle bedragen in prijspeil 2026

**) zolang daarmee de maximale huurprijs op basis van de woningwaarderingpunten niet wordt overschreden

Beleidsmaatregelen scheefhuren

De inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH)

Het kabinet wil een verplichte jaarlijkse inkomenstoets invoeren om te bepalen of de huurprijs nog passend is. Met de IAH beschikt de sector al over een effectief instrument om een hogere huurverhoging te vragen van mensen die meer geld verdienen dan de primaire doelgroep van de sociale huursector. Op dit moment is dat nog vrijwillig, waardoor het gebruik sterk verschilt tussen corporaties. Daarom wordt de IAH voor woningcorporaties in beginsel verplicht, met ruimte om de IAH niet toe te passen in gevallen waar dit ongewenste gevolgen heeft, bijvoorbeeld in wijken of complexen waar naar aanleiding van leefbaarheidsproblematiek gestuurd wordt op instroom en doorstroom in de wijk. Een verplichte jaarlijkse inkomenstoets zorgt ervoor dat periodiek wordt beoordeeld of de huurprijs nog aansluit bij het inkomen van het huishouden.

Het verplicht stellen van de IAH is een fundamentele wijziging van het huidige stelsel van jaarlijkse huurverhogingen. Op dit moment staat het iedere verhuurder vrij om al dan niet jaarlijks de huur te verhogen, binnen de wettelijk toegestane maxima. Een verplichting van de IAH verandert dit uitgangspunt. Woningcorporaties worden verplicht om bij huishoudens die daar op basis van hun inkomen voor in aanmerking komen, de volledige IAH toe te passen. Dat is een verhoging van € 50 per maand voor hogere middeninkomens en € 100 voor hoge inkomens. De hogere huurverhoging wordt jaarlijks toegepast, zolang het inkomen boven de inkomensgrens ligt en totdat de maximale huurprijs van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) is bereikt. Dat betekent dat de huur ook hoger kan worden dan de huurprijsgrens voor de sociale huur, omdat veel corporatiewoningen een puntenaantal boven de sociale huurgrens, of zelfs boven de middenhuurgrens hebben.

Een verplichting die uitsluitend geldt voor woningcorporaties sluit aan bij hun maatschappelijke en wettelijke taak om sociale huurwoningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor huishoudens met een lager inkomen. Vanuit die taak ligt het voor de hand dat huishoudens met een hoger (midden)inkomen een huurprijs betalen die beter aansluit bij hun inkomen en de kwaliteit van de woning.

Het breder inzetten van de IAH kan corporaties iets meer financiële ruimte geven, maar alleen wanneer de hogere huurinkomsten niet meetellen voor de maximale huursomstijging¹⁰. Dat kan op dit moment alleen als de woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie dit expliciet vastleggen in hun lokale prestatieafspraken, hetgeen in de praktijk vaak een belemmering vormt. Het voornemen is om deze voorwaarde te schrappen. Een grove inschatting is dat het in alle mogelijke gevallen toepassen van de IAH corporaties op termijn jaarlijks maximaal circa € 100 miljoen extra huurinkomsten kan opleveren (0,5% van de huidige huurinkomsten). De structurele extra inkomsten zijn beperkt omdat het een relatief klein deel van de huurders betreft. Wanneer de huurder verhuist wordt de woning daarna, vanwege het passend toewijzen, vaak weer voor een lagere prijs verhuurd.

Om effectief te kunnen inspelen op lokale omstandigheden is voldoende ruimte voor maatwerk van belang. In wijken of complexen waar de leefbaarheid onder

¹⁰ De huursombenadering houdt in dat de gemiddelde huurprijs per corporatie jaarlijks 0,5 procentpunt minder mag stijgen dan de individueel maximaal toegestane huurverhoging. Zo kan een corporatie variëren door de ene huur iets meer te verhogen (bv. met de IAH) en de andere juist iets minder, maar wordt geborgd dat de gemiddelde huurverhoging wordt beperkt.

druk staat, kan een uniforme toepassing van de IAH onbedoeld afbreuk doen aan de doelstellingen die lokaal zijn afgesproken. In dergelijke gevallen moet het mogelijk zijn om, in lijn met de lokale prestatieafspraken, af te wijken van de landelijke systematiek wanneer dit bijdraagt aan het behoud of de versterking van gemengde en leefbare wijken.

De vermogenstoets bij toewijzing

Op dit moment wordt bij de toewijzing van sociale huurwoningen door corporaties alleen getoetst aan de geldende inkomensgrenzen en speelt het vermogen van een huishouden geen rol. Het hebben van enig vermogen betekent in de huidige woningmarkt niet automatisch dat iemand zelfstandig in huisvesting kan voorzien, maar het zorgt in veel gevallen wel voor meer financiële draagkracht. Het kabinet acht het passend om bij de bepaling van de doelgroep ook rekening te houden met het beschikbare vermogen van het huishouden.

Woningcorporaties gaan daarom naast het inkomen ook het vermogen meewegen bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

De beoogde invulling is dat huishoudens met een inkomen onder de sociale huurgrens en een middelhoog vermogen de sociale huurwoning wél kunnen huren maar tegen een hogere huurprijs en dat huishoudens met een inkomen onder de sociale huurgrens en met een hoog vermogen niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Dit volgt het uitgangspunt dat het alleen te verdedigen is om een huishouden met een inkomen onder de sociale huurgrens¹¹ de toegang tot een sociale huurwoning te weigeren wanneer dat huishouden voldoende vermogen heeft om een huis te kunnen vinden op de koopmarkt of vrije huurmarkt.

Deze invulling betekent dat er twee vermogensgrenzen gaan gelden. Om de hoogte van de grenzen te bepalen ligt het voor de hand om aan te sluiten bij al bestaande vermogensgrenzen in het belasting- en toeslagenstelsel.¹² De hoogte van de lage vermogensgrens, waarboven de huurder een hogere aanvangshuurprijs krijgt, is nu voorzien op het heffingsvrij vermogen met fiscale partner¹³ dat wordt gehanteerd bij de berekening van de inkomstenbelasting. Voor de hoge grens, waarboven iemand geen sociale huurwoning van een corporatie meer toegewezen kan krijgen, wordt tweemaal de lage vermogensgrens gehanteerd. De kwaliteit van de woning (de huurprijs op basis van WWS) blijft altijd de bovengrens voor de huurprijs. In 2023 hebben corporaties ca. 5.000 sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een vermogen boven de lage grens (3,4% van alle toewijzingen dat jaar). Daarvan was in minder dan 2.000 gevallen sprake van een vermogen boven de hoge grens.

De vermogenstoets bij toewijzing zorgt ervoor dat huishoudens met een laag inkomen (onder de sociale huurgrens) en een (middel)hoog vermogen hogere woonlasten gaan betalen dan het geval was geweest als zij een kleiner vermogen hadden gehad. Dat betekent dat we van deze huishoudens vragen om hun vermogen (gedeeltelijk) in te zetten om de huur te betalen. Dat gaat bijvoorbeeld over ouderen die hun huis verkopen om kleiner te gaan wonen, soms ook in een sociale huurwoning van een woningcorporatie. In het licht van het grote tekort

¹¹ In 2026: € 51.537 voor eenpersoonshuishoudens, € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens

¹² Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met de voorgenomen wijzigingen van het box-3-stelsel.

¹³ In 2026: € 118.714

aan sociale huurwoningen vindt het kabinet het rechtvaardig dat deze mensen hun spaarpot aanspreken, in plaats van dat zij een beroep doen op een sociale huurwoning. Dit principe is dit vergelijkbaar met de eigen bijdrage voor zorg uit de Wet langdurige zorg, die ook deels gebaseerd is op de hoogte van het vermogen.

Bij de uitwerking van de vermogenstoets bij woningtoewijzing is er ook oog voor de gevolgen voor huishoudens met een laag inkomen en een vermogen boven de hoge vermogensgrens. Als zij op basis van hun vermogen geen sociale huurwoning meer kunnen huren van een corporatie, is het wel van belang dat er zicht is op een alternatieve huur- of koopwoning. Hoeveel vermogen deze groep nodig heeft om een huis te kunnen kopen is niet eenduidig te stellen. Een publicatie van het CPB¹⁴ laat zien dat een huishouden met een mediaan inkomen in 2024 meer dan € 100.000 spaargeld nodig had om de mediane koopwoning te kunnen kopen. Het is waarschijnlijk dat het huishoudinkomen van een aanzienlijk deel van de betreffende groep lager ligt dan het mediane inkomen. Ook verschillen de woningprijzen sterk per regio, waardoor een groter vermogen nodig zal zijn. De toegang tot de midden- en vrije huurmarkt is mede daarom ook een belangrijk aandachtspunt. Private verhuurders stellen vaak (minimum)inkomenseisen waar deze huishoudens niet aan voldoen. Daardoor kunnen zij tussen wal en schip raken. Dit beperkt ook de mogelijkheden voor ouderen om te kunnen doorverhuizen van hun eengezinswoning naar een passende (nultreden)woning.

Veel institutionele verhuurders staan wel toe dat een huurder maximaal 10% van het vermogen meetelt om aan de inkomenseis te voldoen. Deze norm is gebaseerd op het uitgangspunt dat het vermogen niet onverantwoord snel wordt opgemaakt. Zo is er voldoende zekerheid voor zowel de huurder als de verhuurder dat de huur blijvend kan worden betaald. Op deze manier zijn er, afhankelijk van de huurprijs en de hoogte van het vermogen, wel mogelijkheden om te huren in het midden- of vrije segment. Daarbij merk ik op dat afhankelijk van de regio de beschikbaarheid van woningen in deze segmenten ook beperkt is. Tegen de achtergrond van de geschetste alternatieven op de koop- en huurmarkt wordt voor het niet meer mogen huren van een sociale huurwoning gekozen voor een relatief hoge grens van twee maal het heffingsvrij vermogen met een fiscaal partner (in 2026: €237.428). Hierbij geldt geen onderscheid tussen een of meerpersoonshuishoudens, omdat dit beperkt relevant is voor het vinden van alternatieve woonruimte. In uitzonderlijke gevallen, waarin er sprake is van een (zeer) laag inkomen en een vermogen (net) boven de €237.428, is de 10%-norm niet voldoende om in de midden- of vrije sector een woning te kunnen huren. Er zal daarom ook worden gekeken naar de mogelijkheid van het inrichten van een (beperkte) ruimte voor woningcorporaties om af te wijken, zoals dat ook mogelijk gaat worden bij de verplichte IAH.

Er zijn bij de vermogenstoets diverse situaties denkbaar die vragen om individueel maatwerk van de corporatie. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van een erfenis in beheer voor een minderjarig kind of wanneer een deel van het vermogen bestaat uit schadevergoedingen betaald door de overheid. In de regelgeving zal hiervoor worden aangesloten bij de definitie 'bijzonder vermogen' die geldt bij de toeslagen. Bij de uitwerking van de vermogenstoets is nadrukkelijk aandacht voor de uitvoerbaarheid, zowel voor corporaties als voor de Belastingdienst. De bedoeling is om de toets zoveel als mogelijk digitaal uit te

¹⁴ CPB Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt, maart 2026

voeren. De precieze vormgeving van de vermogenstoets wordt in nauwe samenwerking met de Belastingdienst verder uitgewerkt.

Mogelijk aanvullende beleidsmaatregelen scheefhuren

Naast de hierboven beschreven beleidsmaatregelen uit het regeerakkoord heb ik op verzoek van uw Kamer ook de mogelijkheden voor een vermogensafhankelijke huurverhoging verkend en gekeken wat corporaties kunnen doen tegen sociale huurders die woningen bezitten. In het vervolgproces zal, met uw Kamer, moeten worden gewogen hoe de (uitvoerings)kosten zich verhouden tot de baten. Daarbij is van belang om niet alleen te kijken naar de uitvoerbaarheid en de financiële gevolgen (kosten), maar ook naar de bijdrage die de maatregelen kunnen leveren aan een doelmatige inzet van de sociale huurvoorraad, het bevorderen van de doorstroming naar een passende woning en het versterken van de investeringscapaciteit van woningcorporaties (baten). De uitvoeringskosten moeten in samenwerking met de Belastingdienst en de woningcorporatiesector nog nader worden onderzocht.

Op basis van deze analyse kan worden bepaald of en, zo ja, op welke wijze deze aanvullende maatregelen verder kunnen worden uitgewerkt. Hieronder licht ik toe hoe deze maatregelen er op hoofdlijnen uit zouden kunnen zien.

De vermogensafhankelijke huurverhoging

De vermogenstoets bij de toewijzing zal net als de huidige inkomenseisen enkel bij de aanvang van de huur bepalend zijn voor de vraag of de woning kan worden toegewezen. Hierdoor kunnen huishoudens die een aanzienlijk vermogen weten op te bouwen na aanvang van de verhuur langdurig gebruik blijven maken van een sociale huurwoning tegen een sociale huurprijs. Hoewel voor de huurtoeslag wel een vermogensgrens geldt, speelt vermogen momenteel geen rol bij de jaarlijkse huurverhoging. De cijfers laten zien dat een groot aandeel van de huurders van sociale corporatiehuurwoningen met een hoger vermogen op basis van het inkomen niet in aanmerking zou komen voor een IAH. Dit terwijl van deze groep huurders best kan worden betoogd dat zij voldoende draagkrachtig is om meer bij te dragen.

Daarom heb ik de mogelijkheden voor een vermogensafhankelijke huurverhoging (VAH) onderzocht. Daarbij kan, in aanvulling op een eventuele vermogenstoets bij de toewijzing van sociale huurwoningen, jaarlijks worden getoetst of het vermogen van zittende huurders aanleiding geeft tot een hogere huurverhoging. Dat is het geval wanneer het vermogen hoger is dan de bovengenoemde lage grens van de vermogenstoets bij toewijzing. In 2024 waren er circa 60 duizend sociale huurders met een vermogen boven die grens, maar met een inkomen onder de IAH-grens. De systematiek kan worden vormgegeven zoals de IAH en, net als de IAH, in beginsel beschikbaar worden gesteld voor alle verhuurders in het lage segment en alleen verplicht worden gesteld voor woningcorporaties. Een vermogensafhankelijke huurverhoging kan ervoor zorgen dat huishoudens met een substantieel vermogen een huurprijs gaan betalen die beter aansluit bij hun financiële draagkracht en de kwaliteit van de woning. Dit kan aanvullend op de andere aangekondigde maatregelen bijdragen aan een doelmatigere inzet van de sociale huurvoorraad, de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep en extra huurinkomsten voor woningcorporaties. Deze beleidsoptie sluit daarmee aan bij de doelstelling om de sociale huursector meer te richten op huishoudens die daarop zijn aangewezen en zorgt voor beperkte aanvullende huurinkomsten voor woningcorporaties.

Woningbezit sociale huurders

De recente publicatie van het CPB onderstreept dat een deel van de sociale corporatiehuurwoningen wordt bewoond door huishoudens voor wie de sociale huur niet langer noodzakelijk is. Dit roept vragen op over de verdeling van de schaarse sociale huurvoorraad en heeft aanleiding gegeven voor vragen van uw Kamer. Hoewel het op basis van de geldende regels niet verboden is om een sociale huurwoning van een woningcorporatie te huren én tegelijkertijd een koopwoning in eigendom te hebben, is het zeer onwenselijk dat dit gebeurt. Het kabinet gaat daarom in gesprek met de sector om te zorgen dat woningbezit onder sociale huurders wordt ingeperkt. Achter de cijfers over deze groep huurder-eigenaars zit een grote diversiteit aan situaties en omstandigheden, zo laat het onderzoek van CPB ook zien. Zo kan bijvoorbeeld sprake zijn van een relatiebreuk waarbij de voormalig partner nog in de koopwoning woont of dat de koopwoning wordt bewoond door een naaste van de huurder. Bij de aanpak van dit vraagstuk is daarom zorgvuldigheid geboden. Daarnaast is het relevant om onderscheid te maken tussen nieuwe huurders en zittende huurders.

Nieuwe huurders

Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening opnemen dat het bezit van een eigen woning in de weg kan staan aan afgifte van een huisvestingsvergunning. Zo heeft de gemeente Amsterdam recent aangekondigd het criterium 'eigen woningbezit' op te nemen in de huisvestingsverordening, waardoor huishoudens die eigenaar zijn van een woning niet langer in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. In veel andere gemeenten is dit niet het geval.

Tegen deze achtergrond heb ik de mogelijkheden verkend voor een toets op woningbezit, aanvullend op de inkomens- en vermogenstoets bij woningtoewijzing. Het gaat daarbij niet om de vraag of een huishouden qua financiële draagkracht past bij de sociale huur, dat wordt immers al getoetst. Het gaat om de aanvullende vraag of een huishouden beschikt over passende alternatieve huisvesting en daar redelijkerwijs toegang toe heeft. Een toets op woningbezit kan complementair zijn aan de vermogenstoets, omdat woningbezit in veel gevallen bij de vermogenstoets niet naar voren komt. Bijvoorbeeld omdat de eerste eigen woning geen onderdeel is van het box 3-vermogen of omdat er sprake is van een hoge (hypotheek)schuld.

Bij de invulling van zo'n toets is het van belang rekening te houden met situaties waarin woningbezit tijdelijk van aard is. Bijvoorbeeld wanneer de eigen woning nog niet is verkocht na een scheiding of wanneer iemand een (deel van een) huis erft. Voor die situaties zou het mogelijk moeten blijven om een sociale huurwoning van een corporatie te betrekken. Ook moet worden gezien hoe corporaties over de benodigde gegevens kunnen beschikken om de toets uit te voeren.

Een aanvullende toets bij woningtoewijzing brengt uitvoeringslasten voor woningcorporaties met zich mee. Het is daarom belangrijk om bij de verdere uitwerking oog te hebben voor de gevolgen voor de regeldruk. Ik ga daarom met de sector in gesprek om de uitvoeringsgevolgen beter te kunnen beoordelen en op basis daarvan de kosten en baten van een toets op woningbezit goed tegen elkaar te kunnen afwegen.

Zittende huurders

Woningcorporaties beschikken al over juridische mogelijkheden om op te treden in specifieke situaties. Zo kunnen zij optreden wanneer een huurder de sociale huurwoning niet als hoofdverblijf gebruikt, de woning (illegaal) onderverhuurt of op andere wijze de huurvoorwaarden schendt. Het beëindigen van een lopende huurovereenkomst via de rechter is een ingrijpende maatregel, maar behoort nadrukkelijk tot de bestaande juridische mogelijkheden wanneer sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst door de huurder.

Daarnaast bieden recente uitspraken waarbij Ymere¹⁵ is betrokken een belangrijk juridisch aanknopingspunt voor vergelijkbare situaties. In deze zaken heeft de rechter de huurovereenkomst op grond van 'dringend eigen gebruik' beëindigd, omdat de huurder meerdere woningen in eigendom had en verhuurde. Deze uitspraken laten zien dat het huidige juridische instrumentarium ruimte biedt om ook in dergelijke gevallen op te treden, indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij de verhuurde woonruimte dringend nodig heeft voor eigen gebruik.¹⁶ Volgens vaste rechtspraak wordt met eigen gebruik niet alleen het gebruik door de verhuurder zelf bedoeld, maar ook het in gebruik geven aan iemand anders als daarmee de statutaire doelstelling van de verhuurder wordt gediend. Tegelijkertijd laat een zaak waarbij Woningstichting Naarden was betrokken zien dat er in de jurisprudentie nog geen eenduidige lijn is ontstaan met betrekking tot de vraag of er in dit soort gevallen sprake kan zijn van 'dringend eigen gebruik'.¹⁷

Een aantal corporaties heeft gevraagd om extra regelgeving die vanuit het perspectief van de corporatie meer mogelijkheden biedt om een huurcontract te beëindigen bij woningbezit. De jurisprudentie op dit punt is in ontwikkeling en hier valt op dit moment nog niet eenduidig uit af te leiden of, en zo ja, onder welke omstandigheden, beëindiging van de huurovereenkomst in dit soort gevallen mogelijk is. Daarbij weegt ook het belang van de rechtszekerheid zwaar. Partijen zijn bestaande huurovereenkomsten aangegaan binnen het geldende wettelijke kader en overtreden daarmee niet zonder meer een wettelijke norm, de vraag of in een concreet geval door een verhuurder een beroep op 'dringend eigen gebruik' kan worden gedaan zal afhankelijk zijn van de omstandigheden van het geval. Zoals hierboven geschetst is het kabinetsbeleid erop gericht om beschikbare sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep die deze het meest nodig heeft. Wanneer de (financiële) positie van een huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst verandert, ligt het in de rede om waar mogelijk doorstroming te stimuleren en van huurders een grotere eigen bijdrage te vragen. Het huurder-eigenaarschap is in beginsel ongewenst, omdat daarmee schaarse sociale huurwoningen niet beschikbaar komen voor huishoudens die daarop zijn aangewezen. Dit betekent echter niet dat woningbezit zonder meer tot verlies van de huurwoning moet leiden. Er kunnen situaties zijn waarin het toch niet wenselijk is om een huurcontract te beëindigen. Een algemene beëindigingsgrond zou een te vergaande maatregel zijn. In plaats daarvan zet ik in op het actief benutten van de bestaande juridische mogelijkheden om op te treden wanneer een huurder over passende alternatieve huisvesting beschikt. Gelet op de bestaande mogelijkheden en de recente jurisprudentie ligt het op dit moment meer voor de hand deze instrumenten actief te benutten, dan

¹⁵ ECLI:NL:RBAMS:2026:6491, Rechtbank Amsterdam, 11921162 CV EXPL 25-14076 en ECLI:NL:RBAMS:2025:2080, Rechtbank Amsterdam, 11266179 CV EXPL 24-10726.

¹⁶ Artikel 7:274, eerste lid, onder c, BW.

¹⁷ ECLI:NL:RBMNE:2026:4069, Rechtbank Midden-Nederland, 11876027 MC EXPL 25-5060.

aanvullende wettelijke normen te stellen. De juridische ontwikkelingen op dit gebied zal ik de komende tijd nauw volgen.

Er is door een aantal woningcorporaties ook aandacht gevraagd voor de beschikbaarheid van gegevens over woningbezit van huurders. Om de genoemde instrumenten effectief in te kunnen zetten is het essentieel dat corporaties ook over de benodigde gegevens kunnen beschikken. De juridische grondslag voor het kunnen delen van gegevens over woningbezit van huurders met corporaties is daarbij een complex vraagstuk waarvoor meer onderzoek nodig is. Ik ga nader uitzoeken in hoeverre gegevensuitwisseling al mogelijk is op grond van de huidige wet- en regelgeving of dat hier aanvullende inzet nodig is. Ook ga ik nader onderzoeken op welke manier die gegevensuitwisseling proportioneel, uitvoerbaar en in lijn met de Algemene verordening gegevensbescherming kan worden vormgegeven.

Tot slot

Het kabinet is van oordeel dat een doelmatige en rechtvaardige inzet van de schaarse sociale corporatiewoningvoorraad vraagt om gerichte maatregelen. Met de aangekondigde beleidsmaatregelen wordt de sociale corporatiehuursector meer gericht op huishoudens die daarop vanwege hun financiële positie het meest zijn aangewezen en wordt de beschikbare woningvoorraad evenwichtiger benut.

Het kabinet acht deze koers noodzakelijk om de betaalbaarheid, toegankelijkheid en maatschappelijke legitimiteit van het sociale huurstelsel ook op de langere termijn te waarborgen. De komende tijd ga ik de maatregelen uit het regeerakkoord uitwerken in een wetsvoorstel. Ik verwacht begin 2027 het wetsvoorstel in internetconsultatie te doen.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan