Analyse

Doorstroming op de Nederlandse woningmarkt

DNB Analyse

DeNederlandscheBank
EUROSYSTEEM

Doorstroming op de Nederlandse woningmarkt
©2025 De Nederlandsche Bank n.v.

Auteurs: Cindy Biesenbeek en Nikki Rupert.

Met dank aan collega's van DNB. In het bijzonder Sophie Steins Bisschop en Gerbert Hebbink voor het nuttige commentaar en René Bierdrager voor het opstellen van de figuren. Ook gaat onze dank uit naar de inbreng van gesprekspartners buiten DNB. Resultaten zijn gebaseerd op eigen berekeningen in project 3082 op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Alle overgebleven fouten zijn de onze.

Met de serie 'DNB Analyse' beoogt De Nederlandsche Bank inzicht te verschaffen in de analyses die DNB ten behoeve van actuele beleidsvraagstukken uitvoert. De tot uitdrukking gebrachte zienswijzen zijn voor rekening van de auteurs en komen niet noodzakelijkerwijs overeen met de officiële standpunten van De Nederlandsche Bank. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook en evenmin in een retrieval system opgeslagen worden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Nederlandsche Bank.

De Nederlandsche Bank n.v.
Postbus 98 1000 AB
Amsterdam
Internet: www.dnb.nl
Email: info@dnb.nl

1 Samenvatting

Inleiding

Een goed functionerende woningmarkt is belangrijk voor onze economie. Ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen gevolgen hebben voor investeringen, consumptie en de financiële stabiliteit. Daarom onderzoekt De Nederlandsche Bank (DNB) als centrale bank en onafhankelijk adviseur hoe de woningmarkt functioneert en welk beleid kan helpen om dat functioneren te verbeteren. Op dit moment werkt de woningmarkt niet goed. Er zijn te weinig woningen en de woningen die er wél zijn, worden om verschillende redenen niet efficiënt gebruikt. Om hier verandering in te brengen is een gecoördineerd pakket van maatregelen nodig[1].

Voor een goed functionerende woningmarkt is een voldoende mate van doorstroming nodig. Een belangrijk onderdeel van dit bredere pakket is het beter gebruiken van de woningen die er al zijn. De woningmarkt is namelijk een voorraadmarkt, wat betekent dat het lang duurt voordat het aanbod zich aanpast aan de veranderende vraag. In een voorraadmarkt is het cruciaal dat de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk wordt benut. Ook is het van belang dat mensen die willen verhuizen, bijvoorbeeld omdat de woning niet meer aansluit bij de voorkeuren, daarin niet belemmerd worden. Daarnaast is doorstroming goed voor de werking van de arbeidsmarkt en daarmee de economie.

Het belang van doorstroming is afgelopen decennia toegenomen doordat mensen in hun leven vaker van leefsituatie veranderen. Gedurende de levensloop wisselen mensen doorgaans verschillende keren van huishoudsamenstelling. Denk aan stellen, gezinnen, eenoudergezinnen en alleenstaanden (PBL, 2019). Bij elke situatie horen andere woonwensen. Daarnaast is ook de arbeidsmarkt flexibeler geworden: men wisselt vaker van baan en soms is het nodig daarvoor te verhuizen.

Onderzoeksaanpak

In het kader van het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) Huursector brengen we de mate van doorstroming in de Nederlandse woningmarkt in kaart. Het IBO Huursector (2025) heeft als doel om 'het beleid met invloed op de verschillende huursegmenten en in relatie tot de koopsector te analyseren en concrete beleidsopties uit te werken'. Een deel van de resultaten van deze analyse is opgenomen in dit rapport en de analyse is als bijlage toegevoegd.

In deze analyse brengen we in kaart welk percentage van de Nederlandse huishoudens verhuist per type woning: sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen. We gebruiken hiervoor data uit 2022. Hierbij kijken we zowel naar het aantal verhuizingen binnen hetzelfde type woning als naar verhuizingen van de ene naar de andere type woning. We laten vervolgens zien hoe doorstroming samenhangt met leeftijd.

Op verzoek van het IBO-secretariaat zoomen we ook in op de doorstroming van twee beleidsrelevante groepen: i) 70plussers in een grote woning en ii) sociale huurders met een relatief hoog inkomen. We kijken hoe groot 70plussers wonen, in welke mate ze doorstromen en of ze kleiner gaan wonen bij verhuizing. Voor sociale huurders met een relatief hoog inkomen bekijken we hoe het inkomen is verdeeld, hoe lang het inkomen al relatief hoog is en in hoeverre deze groep doorstroomt.

[1] Zie box 1.

Resultaten

Doorstroom in de vrije huursector (middenhuur en dure huur) is hoger dan in de sociale huur- en koopsector. Wanneer woningbezitters en sociale huurders verhuizen, doen ze dit met name naar eenzelfde type woning. Huurders in een dure huurwoning stromen vooral door naar een koopwoning, terwijl huurders in een middenhuurwoning met name doorstromen naar een dure huurwoning. In elk woningtype verhuizen ouderen aanzienlijk minder vaak dan jongeren.

70plussers hebben een groter woonoppervlak per persoon en stromen minder vaak door dan andere bewoners. Over het algemeen zien we dat leeftijd een bepalende factoren is voor verhuisgedrag; jongeren verhuizen aanzienlijk vaker naar een ander woningtype dan ouderen. Ook 70plussers verhuizen weinig, terwijl uit eerder onderzoek blijkt dat ouderen graag kleiner, gelijkvloers en 'levensloopbestendig' zouden willen wonen (Van Dijk en Van Rooij, 2022). Ongeveer de helft van 75-plus eigenaar-bewoners woont al 30 jaar of langer in hetzelfde huis en is daarmee gehecht aan hun huis en buurt (De Groot et al., 2025).

Ongeveer een kwart van de sociale huurders heeft een midden- of hoog inkomen. Deze groep stroomt beperkt door naar een ander type woning. Tien procent van de sociale huurders had in 2022 een bruto huishoudinkomen van meer dan 80 duizend euro en vijf procent van meer dan 100 duizend euro. Wanneer een huishouden een midden- of een hoog inkomen heeft, kan een verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. Ongeveer een kwart van de sociale huurders van een corporatiewoning had in 2022 een inkomen boven de lage grens van de inkomensafhankelijke huurverhoging; dit percentage is stabiel door de jaren heen. Van de sociale huurders met een inkomen boven deze grens verhuisde in 2022 13 procent uit de sociale huursector.

Overwegingen

De hoge doorstroom in de vrije huurmarkt past bij het flexibele karakter ervan, maar kan ook duiden op lage tevredenheid met de woonsituatie. Het opzeggen van een huurcontract is relatief eenvoudig. De hoge mate van doorstroming in de vrije huursector kan erop wijzen dat huishoudens verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun voorkeur of levenssituatie. Het kan echter ook duiden op een lage tevredenheid met de woonsituatie. Zo is de vrije huursector financieel minder aantrekkelijk doordat andere sectoren door overheidsbeleid worden bevoordeeld. Sociale huurders profiteren van een huur onder marktconform niveau en huiseigenaren ontvangen fiscale subsidies voor hypotheekrentelasten. Daarnaast betalen huiseigenaren nauwelijks belasting over hun woningvermogen, terwijl huurders die buiten hun woning vermogen opbouwen hierover worden belast.

De lagere doorstroom vanuit de koop- en sociale huursector naar andere woningtypen, kan ertoe leiden dat huishoudens in deze sectoren minder 'passend wonen' gegeven hun leefsituatie. Dit kan weer leiden tot een minder goede verdeling van de bestaande woonruimte in deze sectoren en de toegankelijkheid voor woningzoekenden verslechteren. Een deel van de beperkte doorstroom kan worden verklaard doordat huishoudens wel willen maar niet kunnen verhuizen, omdat er voor hen geen geschikte woning beschikbaar is. Een andere verklaring is dat veel huishoudens tevreden zijn over hun woning en niet de wens hebben om te verhuizen.

Dat sommige huishoudens in de sociale huursector een wat hoger inkomen hebben is verklaarbaar, maar dit beperkt wel de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep. Wanneer huishoudens wel het

inkomen hebben om door te stromen, maar dit beperkt doen, zorgt dit ervoor dat huishoudens die behoren tot de doelgroep minder kans maken op een sociale huurwoning. Uit eerder onderzoek blijkt dat verhuurders beperkt gebruik maken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren (RIGO, 2024).

Box 1 Wat vindt DNB van de Nederlandse woningmarkt?

Als centrale bank en onafhankelijk economisch adviseur kijkt DNB naar de sociaal-economische ontwikkelingen in ons land. Op de woningmarkt liggen grote uitdagingen. DNB benadrukt dat hiervoor een breed, gecoördineerd pakket aan maatregelen nodig is, gericht op zowel de vraag- als aanbodzijde van de markt[2]. Onderdelen van een dergelijk pakket zijn:

Aanbodkant: vergroten en efficiënter benutten van het woningaanbod

- Meer nieuwbouw en snellere nieuwbouwprocedures, vooral in gebieden met grote tekorten.
- Betere benutting van bestaande woningen. Denk aan het stimuleren van doorstroming, woningdelen en het tegengaan van leegstand.
- Aanpak van knelpunten in de grondmarkt, bijvoorbeeld via een planbatenheffing.
- Aanpak van knelpunten in de bouwsector, zoals stikstofregels, personeelstekorten en hoge bouwkosten.
- Verbetering van de huurmarkt, want een goed functionerende huurmarkt verlicht de druk op de koopmarkt.

Vraagkant: verminderen van prikkels die de vraag naar koopwoningen verhogen

- Versobering van fiscale bevoordeling van eigenwoningbezit. Hierdoor ontstaat een neutralere behandeling van huishoudens met een koop- of huurwoning.
- Beperking van startersleningen. Deze leningen vergroten de bestedingsruimte van een kleine groep, maar drijven de prijzen op en maken woningen juist minder bereikbaar.
- Minder vraagstimulering in het algemeen. Maatregelen die de koopkracht van in het bijzonder huizenkopers vergroten, zoals belastingvoordelen of subsidies, maken huizen duurder zonder het fundamentele tekort aan te pakken.

Meer over de woningmarkt is te vinden op De woningmarkt | De Nederlandsche Bank.

[2] Zie ook het position paper van DNB t.b.v. rondetafelgesprek Volkshuisvesting en fiscaliteit d.d. 5 juni 2025

2 Data en methode

Data

Voor deze analyse maken wij gebruik van CBS Microdata voor de gehele Nederlandse bevolking over de jaren 2018 tot en met 2022. Dit is vertrouwelijke data die onder voorwaarden beschikbaar is[3]. Deze microdata bevat gegevens uit verschillende bronnen, waaronder adresgegevens uit de Gemeentelijke Basisadministratie en de inkomensgegevens van de Belastingdienst.

Ons databestand omvat bijna alle Nederlandse huishoudens van 25 jaar en ouder. Huishoudens waarvan de hoofdkostwinner van het gezin jonger is dan 25 jaar, laten we buiten beschouwing omdat het hier relatief vaak gaat om studenten. Overige huishoudleden kunnen wel jonger zijn dan 25 jaar. Personen die in een instelling wonen, zoals een verpleeghuis, gevangenis of een instelling voor gehandicapten, zijn uitgesloten van het onderzoek. Zij kunnen meestal niet zelfstandig beslissen over een eventuele verhuizing. Na deze selecties bevat ons databestand 7,6 miljoen huishoudens met in totaal 12,5 miljoen personen in 2022.

Indeling type huurwoningen

Het type huurwoning is vastgesteld op basis van de maandelijkse huurprijs[4]. Sociale huurwoningen zijn woningen met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens. Deze grens wordt jaarlijks vastgesteld en bedroeg 763,47 euro huur per maand in 2022. Het merendeel van de sociale huurwoningen wordt verhuurd door woningcorporaties, maar ook particuliere verhuurders kunnen sociale huurwoningen aanbieden. Sinds 1 juli 2024 is ook het middensegment van huurwoningen gereguleerd. Hoewel er in 2022 formeel nog geen middenhuursegment was, werd wel al geregeld over middenhuur gesproken. We gebruiken een grens van 997,73 euro huur per maand als bovengrens voor middenhuurwoningen in 2022. Deze is berekend door de grens van 2024 terug te rekenen met verandering in de liberalisatiegrens. Alle woningen met een kale huurprijs boven dit bedrag merken we aan we als dure huurwoningen.

Definitie verhuizing

Het is lastig om verhuizingen van een huishouden te definiëren, omdat de samenstelling van het huishouden kan veranderen over de tijd. Is er bijvoorbeeld wel of geen sprake van een verhuizing als een kind uit het ouderlijk huis gaat? In dit onderzoek volgen we de hoofdkostwinner van het gezin, oftewel de persoon met het hoogste inkomen binnen het huishouden in het desbetreffende jaar. Als de hoofdkostwinner op 1 januari op een ander adres woont dan op 31 december van hetzelfde jaar, spreken we van een verhuizing, ook als slechts een deel van het huishouden meeverhuist. Als het nieuwe adres onbekend is of een instantie zoals een verpleeghuis is, tellen we dit niet mee in het aantal verhuizingen.

Definitie woonoppervlakte

Woningen van minder dan 14 vierkante meter of meer dan 2700 vierkante meter laten we buiten beschouwing, conform CBS richtlijnen. Ook adressen met een onrealistisch groot aantal bewoners hebben we niet meegenomen, omdat het hierbij waarschijnlijk om een meetfout gaat. We hebben hierbij een maximum van twintig personen gehanteerd, omdat dit ongeveer gelijk is aan het grootste gezin in Nederland.

---

[3] Zie: Microdata: Zelf onderzoek doen | CBS.

[4] De maandelijkse huurprijs komt uit de 'Woonbase financieel economische component' van het CBS. De kale huur wordt voor een deel van de huishoudens geobserveerd en voor de andere huishoudens bijgeschat.

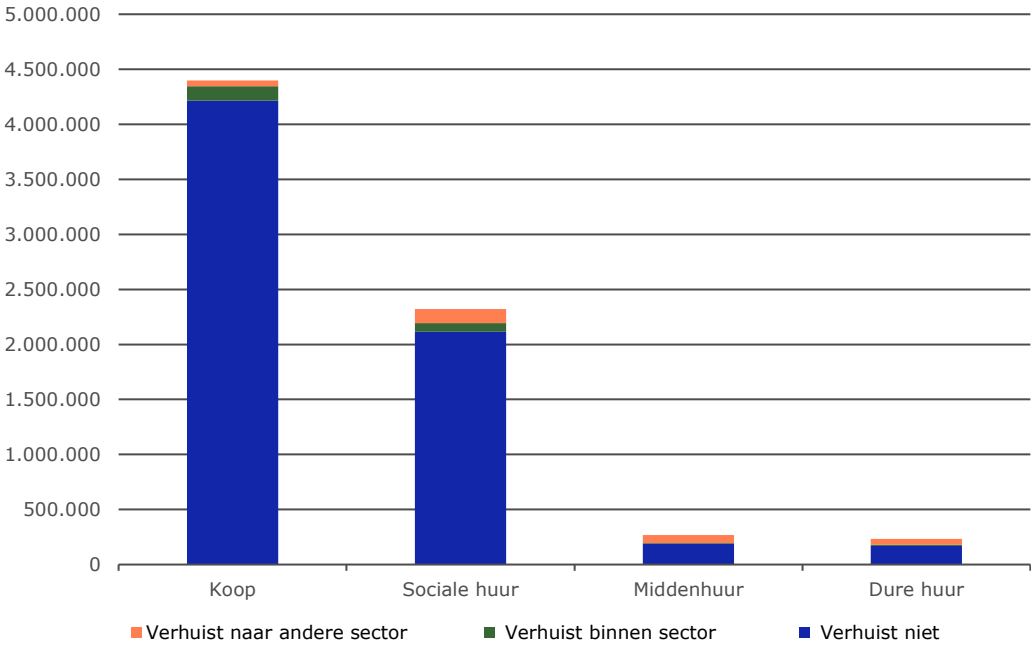
3 Resultaten

In dit hoofdstuk brengen we de doorstroming in de Nederlandse woningmarkt in kaart. In paragraaf 3.1 laten we zien hoeveel huishoudens in 2022 zijn verhuisd en naar welk woningtype. In paragraaf 3.2 kijken we specifiek naar 70plussers. We laten zien hoe groot deze groep woont en doorstroomt. Ten slotte kijken we in paragraaf 3.3 naar de doorstroom in de sociale huursector. We brengen specifiek ook in kaart hoeverre sociale huurders met een hoog inkomen doorstromen.

3.1 Doorstroming van huurders en kopers

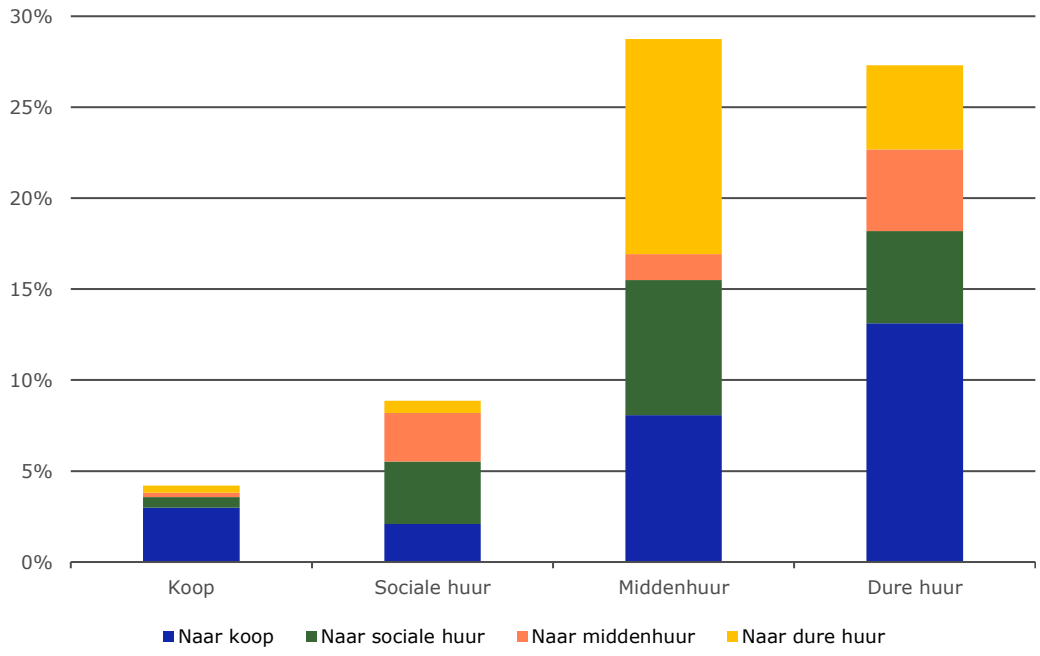
Huurders in de vrije sector verhuizen veel meer dan kopers en sociale huurders. In de vrije huursector verhuisde in 2022 28,7 procent van alle huishoudens met een middenhuurwoning en 27,3 procent van de huishoudens met een dure huurwoning (zie figuur 1). De meeste huishoudens in Nederland hebben een koopwoning. Slechts 4,2 procent van hen verhuisde in 2022. Huurders in de vrije huursector verhuizen daarmee zo'n zeven keer vaker dan kopers. Sociale huurders verhuizen ook een stuk minder dan huurders in de vrije sector, namelijk 8,9 procent van het totaal aantal sociale huurders in 2022. In de sociale huursector kan de beperkte doorstroom worden verklaard doordat een groot deel van de huishoudens geen financiële mogelijkheid heeft om een huis te kopen of vrije sector woning te huren. Ook is de doorstroom beperkt door de lange wachtlijsten.

Figuur 1 Doorstroom per woningtype (aantal huishoudens)



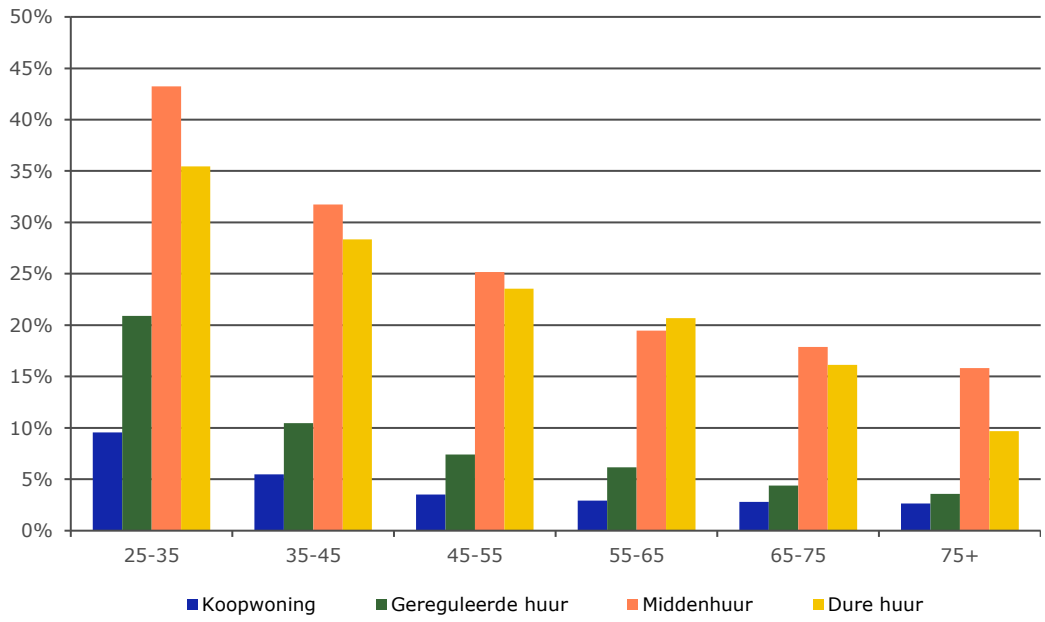
Het woningtype waar huishoudens naartoe verhuizen, verschilt per segment. Wanneer huishoudens met een koopwoning verhuizen, is dit meestal naar een andere koopwoning (zie figuur 2). Slechts 1,3 procent van de kopers verhuisde in 2022 naar een huurwoning. Ook huurders in de sociale sector verhuizen vooral naar eenzelfde type woning. Hierbij speelt mee dat veel gemeenten 'doorstroomvoorrang' geven aan huishoudens die naar een meer passende sociale huurwoning willen doorverhuizen (RIGO, 2025). Huurders in een dure huurwoning stromen vooral door naar een koopwoning, terwijl huurders in een middenhuurwoning vaker verhuizen naar een dure huurwoning. Vanuit middenhuur verhuisde 7,4 procent in 2022 naar sociale huur, vanuit dure huur was dat 5,1 procent.

Figuur 2 Doorstroom van en naar woningtype (percentage huishoudens)



De mate waarin huishoudens verhuizen neemt af met de leeftijd van de hoofdkostwinner. In 2022 verhuisde 43,2 procent van de jonge middenhuurders (25 tot 35 jaar, zie figuur 3). Bij oudere middenhuurders (75+) was dit slechts 15,8 procent. Naarmate mensen langer op dezelfde plek wonen, raken ze meer gehecht aan de woning en buurt en zijn daarmee minder geneigd tot verhuizen.

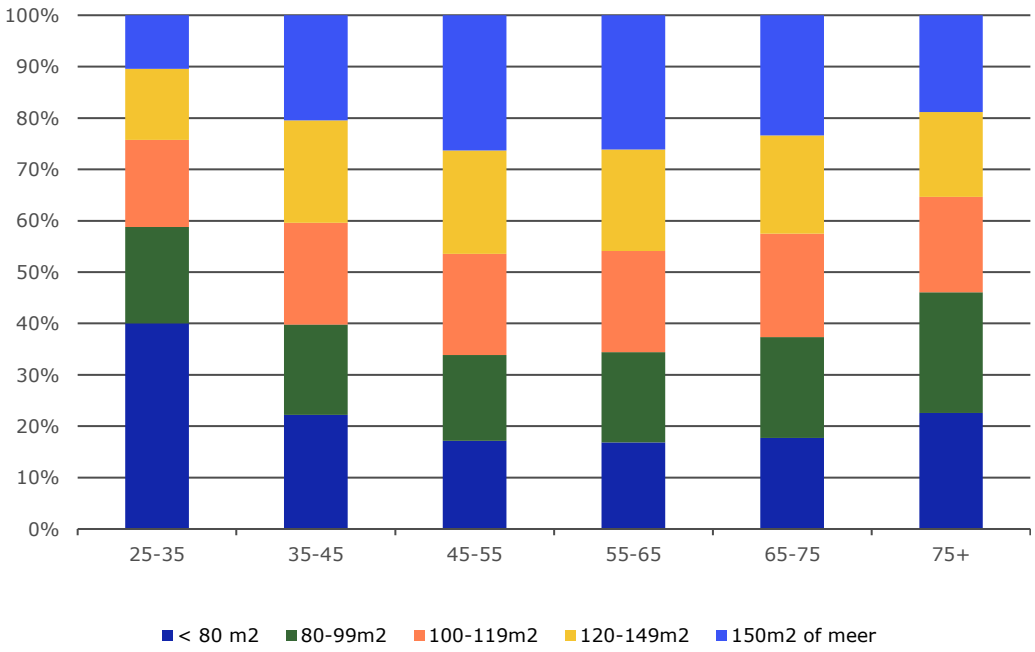
Figuur 3 Verhuizers per leeftijdsgroep



3.2 Doorstroom 70plussers

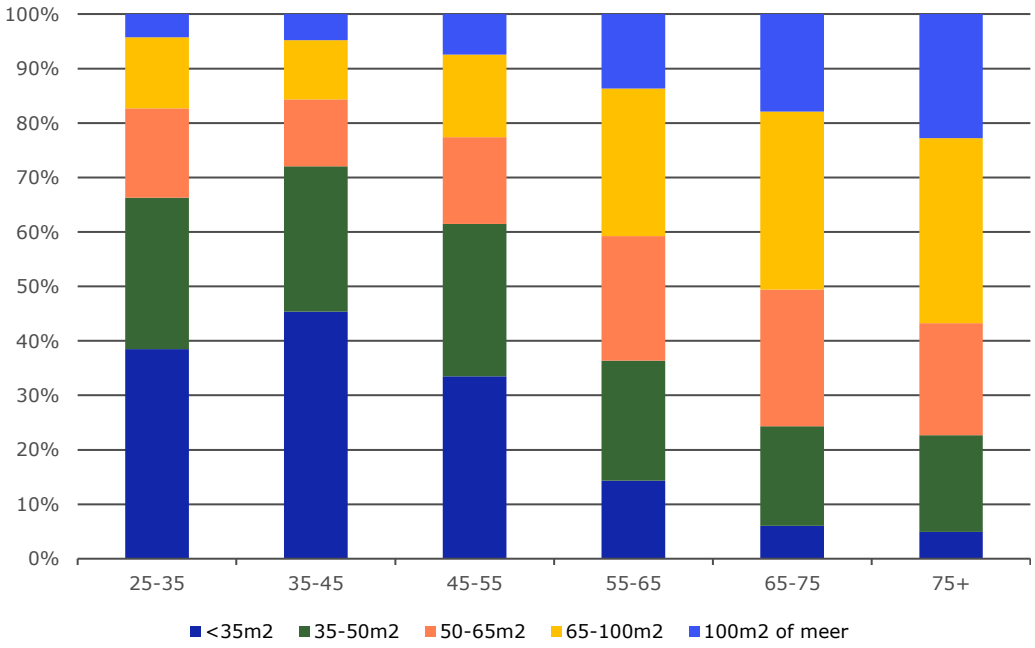
Huishoudens tussen 45 en 65 jaar oud wonen het grootst. Figuur 4 laat zien hoe de grootte van het woonoppervlak is verdeeld over huishoudens per leeftijdscategorie van de hoofdkostwinner. Het aandeel woningen met een oppervlakte van 100 vierkante meter of meer is voor huishoudens boven de 65 jaar wat kleiner dan voor huishoudens tussen 45 en 65 jaar.

Figuur 4 Woonoppervlakte per leeftijdscategorie van hoofdkostwinner huishouden



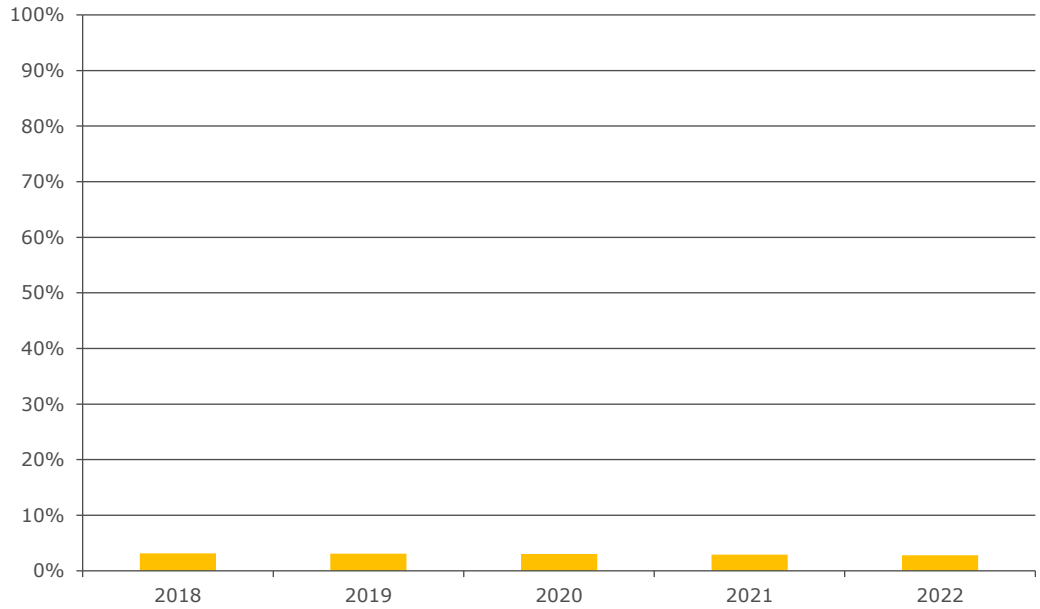
Per persoon hebben 75plussers het meeste woonoppervlak. Wanneer we kijken naar de hoeveelheid woonoppervlak per persoon in plaats van per huishouden verandert het beeld (Figuur 5). Personen tussen de 35-45 jaar woont het kleinst. Dit komt doordat in die leeftijdscategorie het merendeel van de mensen in een gezin kinderen heeft (PBL, 2019). Het woonoppervlakte per persoon is gemiddeld wat groter voor gezinnen tussen de 45-55 jaar, vermoedelijk omdat in veel huishoudens de kinderen het ouderlijk huis dan verlaten (PBL, 2019). Onder 75plussers heeft het merendeel meer dan 65 vierkante meter woonoppervlak per persoon. Hierbij speelt mee dat in deze leeftijdscategorie meer mensen alleen wonen door scheiding of sterfte van de partner.

Figuur 5 Woonoppervlak per persoon per leeftijdsgroep hoofdkostwinner



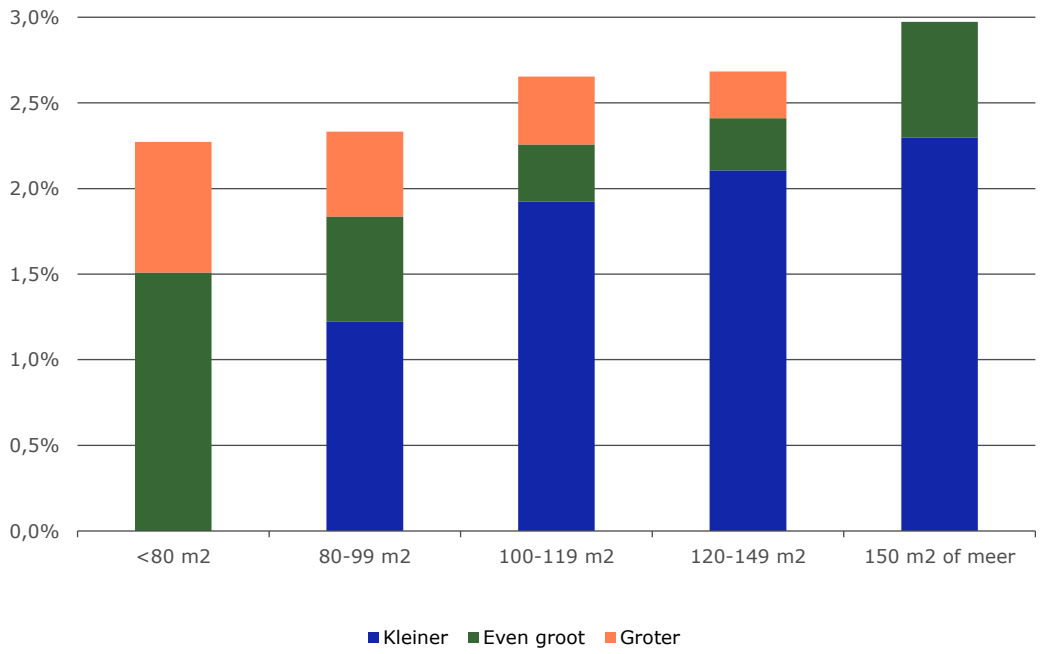
Er is weinig doorstroom onder 70plussers met een grote woning. In 2022 verhuisde slechts 2,7 procent van de 70plussers met een woning groter dan 100 vierkante meter. Dit percentage is stabiel over de afgelopen jaren (figuur 6). Uit eerder onderzoek blijkt dat ouderen graag kleiner, gelijkvloers en 'levensloopbestendig' zouden willen wonen (Van Dijk en Van Rooij, 2022). Wat hierbij waarschijnlijk meespeelt, is dat dergelijke type woningen mogelijk beperkt beschikbaar zijn in dezelfde buurt. Ongeveer de helft van 75-plus huiseigenaren woont al 30 jaar of langer in hun huis en is daarmee zeer gehecht aan hun huis en buurt (De Groot et al., 2024).

Figuur 6 Doorstroom 70plussers vanuit woning groter dan 100m2



Wanneer 70plus-huishoudens wel verhuizen vanuit een grote woning, stroomt het merendeel door naar een kleinere woning. De meeste 70plus huishoudens die vanuit een woning van 150 vierkante meter of meer verhuizen, gaan naar een kleinere woning (zie figuur 7). Ongeveer drie kwart van hen gaat naar een huurwoning. Van de 70plussers die verhuizen vanuit een woning kleiner dan 80 vierkante meter stroomt 39 procent door naar een grotere woning.

Figuur 7 Doorstromende 70plussers per woonoppervlak



3.3 Sociale huurders met een relatief hoog inkomen

Het is op zich verklaarbaar dat een bepaald deel van de huurders in de sociale sector een hoger inkomen heeft dan wat bij de doelgroep van sociale huur hoort. De primaire doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een laag inkomen. Corporaties moeten het merendeel van hun sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder de toetredingsgrens[5]. Voor de meeste huishoudens stijgt het inkomen door de jaren heen, en dit is niet anders voor huishoudens in de sociale huursector. Het is dus begrijpelijk dat het inkomen van een huishouden door de jaren heen boven deze grens uitkomt.

Wanneer veel sociale huurders een relatief hoog inkomen hebben, beperkt dit echter de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om aan sociale huurders met een midden- of hoog inkomen een huurverhoging te vragen, om doorstroming naar een ander woningtype te stimuleren. Uit onderzoek blijkt echter dat verhuurders beperkt gebruik maken van de mogelijkheid om deze zogenoemde inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) door te voeren (RIGO, 2024). Wanneer huishoudens wel het inkomen hebben om door te stromen, maar dit beperkt doen, zorgt dit ervoor dat huishoudens die behoren tot de doelgroep minder kans maken op een sociale huurwoning.

Er zijn verschillende manieren om te definiëren of een sociale huurder een relatief hoog inkomen heeft. Een mogelijkheid is om te kijken of men met het huidige inkomen opnieuw in aanmerking zou komen voor een sociale huurwoning. Dat wil zeggen, of het bruto huishoudinkomen hoger of lager is dan de toetredingsgrens

[5] De maandelijkse huur bepaalt of een woning een sociale huurwoning is (zie paragraaf 2). Voor de toetredingsgrens wordt de zogeheten DAEB-inkomensgrens gebruikt. Zie appendix 2 voor een overzicht van de gebruikte inkomensgrenzen.

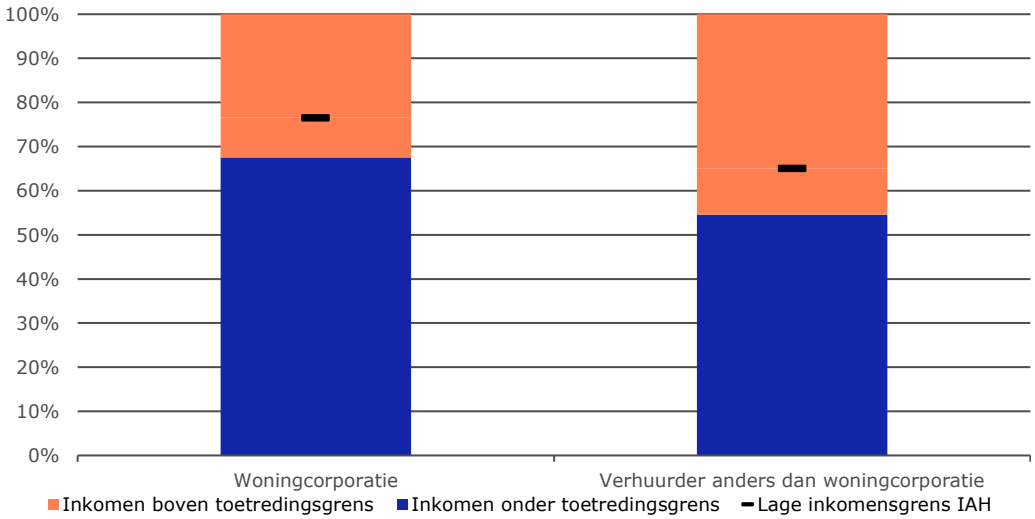
in hetzelfde jaar. Een andere mogelijkheid is om te kijken of iemands inkomen boven de lage inkomensgrens voor de IAH ligt[6]. In deze analyse kijken we naar beide definities.

Box 2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Wanneer een huishouden een midden- of hoog inkomen heeft, mag een verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) doorvoeren. Woningcorporaties kunnen bij de Belastingdienst een inkomensverklaring opvragen met daarin een indicatie of het huishoudinkomen boven bepaalde grenzen ligt. Dit is gebaseerd op gegevens van twee jaar eerder omdat de inkomens dan veelal definitief zijn vastgesteld door de Belastingdienst[7]. In deze studie kijken wij voor de sociale huurders in 2022 naar huishoudinkomens in datzelfde jaar. Zie appendix 2 voor de door ons gebruikte inkomensgrenzen per jaar.

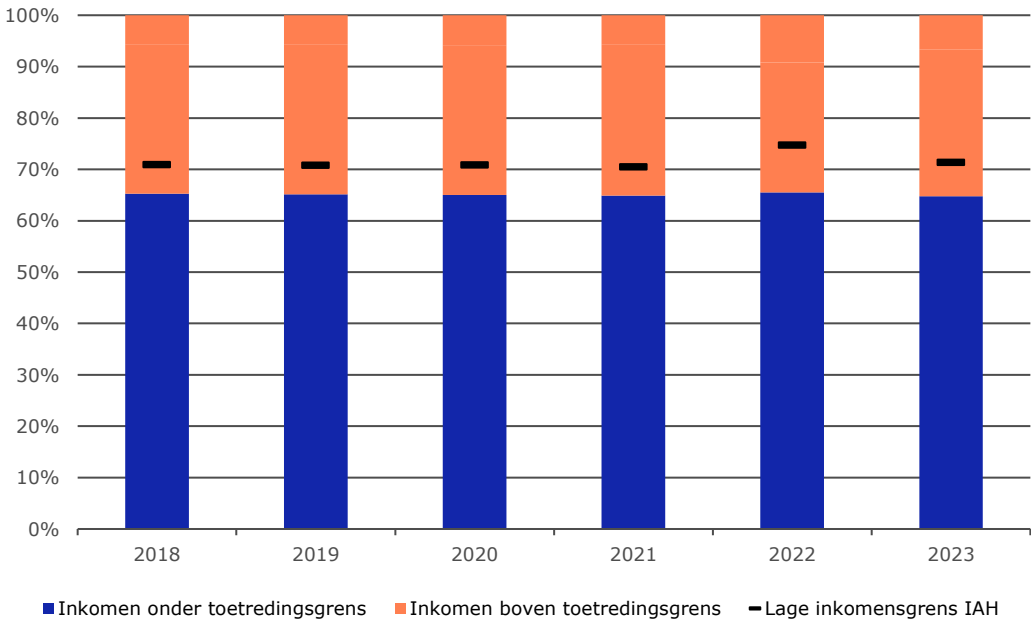
23,5 Procent van de huishoudens in sociale huurwoningen van een woningcorporatie had in 2022 een inkomen boven de lage inkomensgrens van de IAH. Bij huishoudens in een sociale huurwoning van een andere verhuurder dan woningcorporaties was dat 34,9%. Van de huishoudens in een sociale huurwoning van een woningcorporatie had 32,5 procent een inkomen boven de toetredingsgrens (zie figuur 8). Het percentage huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen boven beide grenzen is stabiel door de jaren heen (figuur 9). Een meerderheid van de huishoudens met een inkomen boven de toetredingsgrens had dat in alle jaren van 2018 tot en met 2023 (figuur 10). Uit de inkomensverdeling van de sociale huursector (figuur 11) blijkt dat 10 procent van de huishoudens in de sociale huursector een bruto huishoudinkomen had van meer dan 80 duizend euro en vijf procent van meer dan 100 duizend euro per jaar.

Figuur 8 Percentage sociale huurders met relatief hoge inkomens

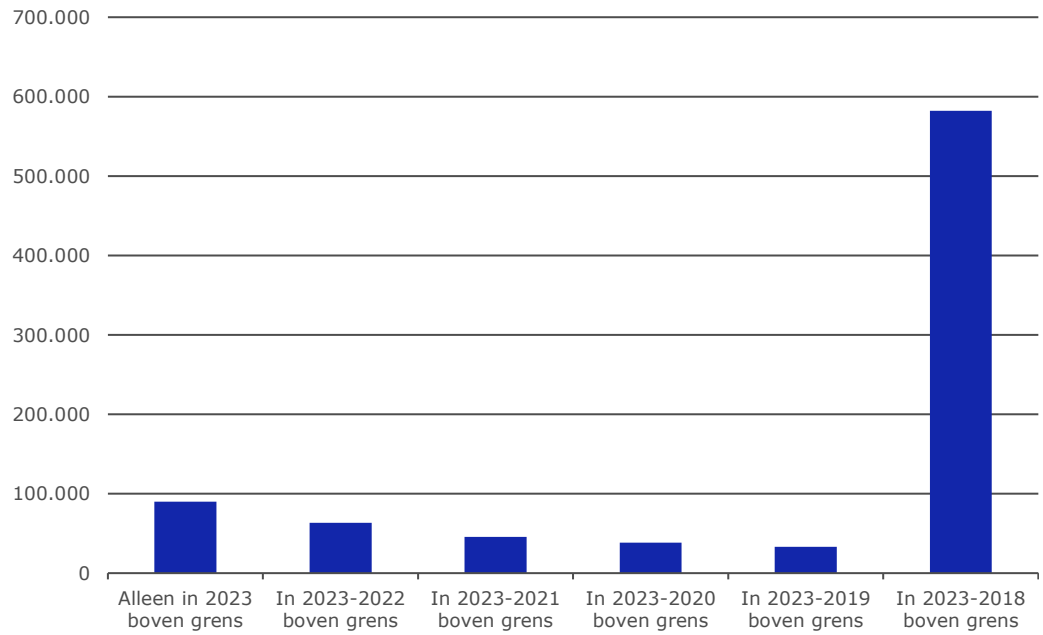


[6] Zie box 2 voor een toelichting op de inkomensafhankelijke huurverhoging.
[7] Zie Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2026

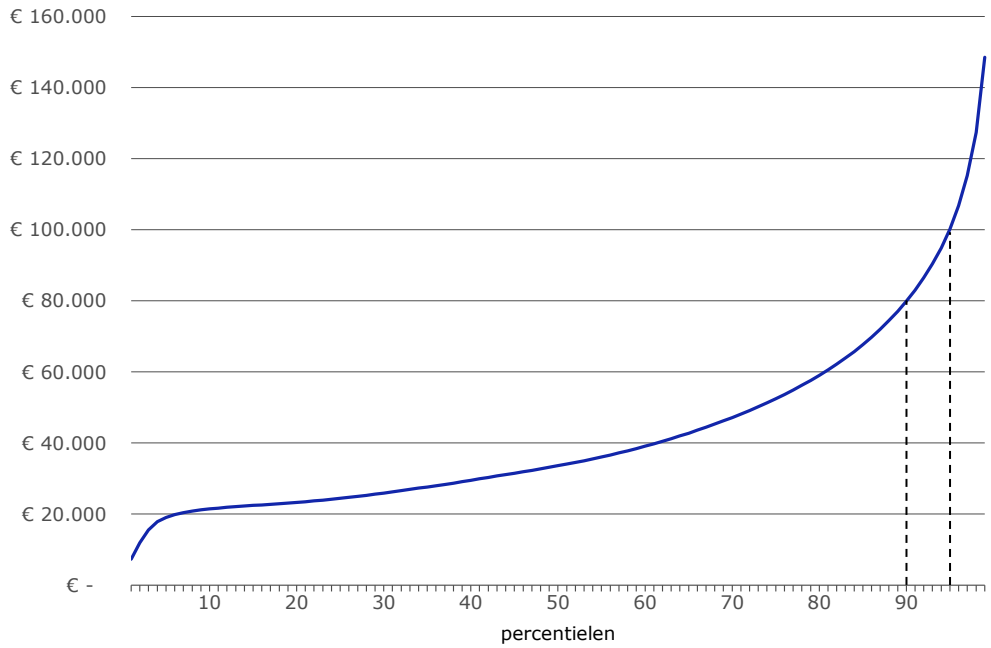
Figuur 9 Ontwikkeling percentage sociale huurders met relatief hoge inkomens



Figuur 10 Aantal jaren dat sociale huurders met een inkomen boven de toetredingsgrens in 2023 al een inkomen boven de toetredingsgrens hebben



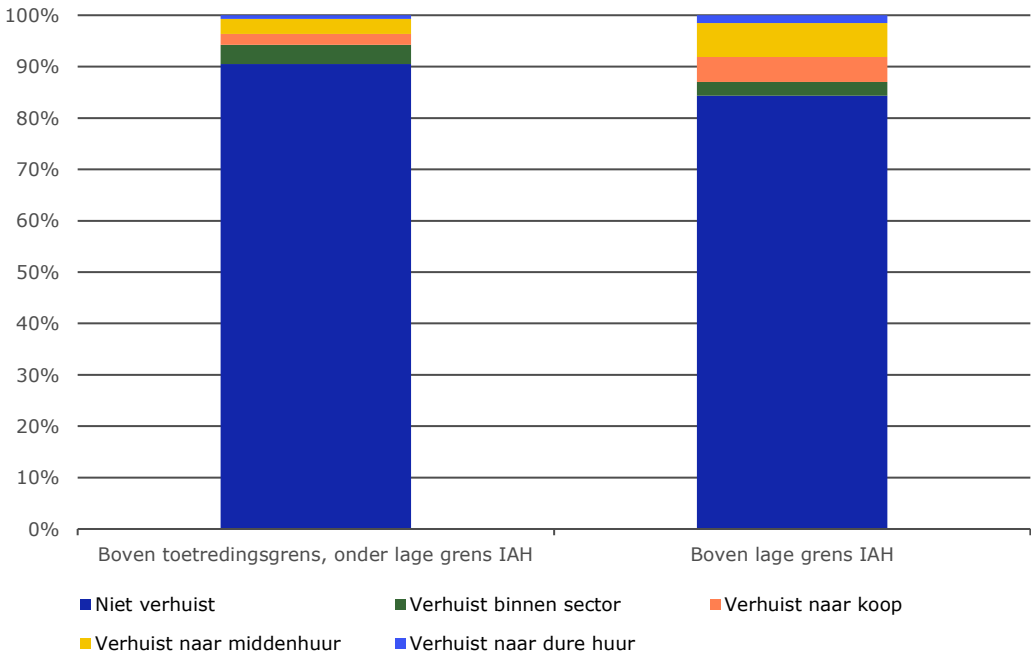
Figuur 11 Inkomensverdeling huurders sociale sector (bruto huishoudinkomen)



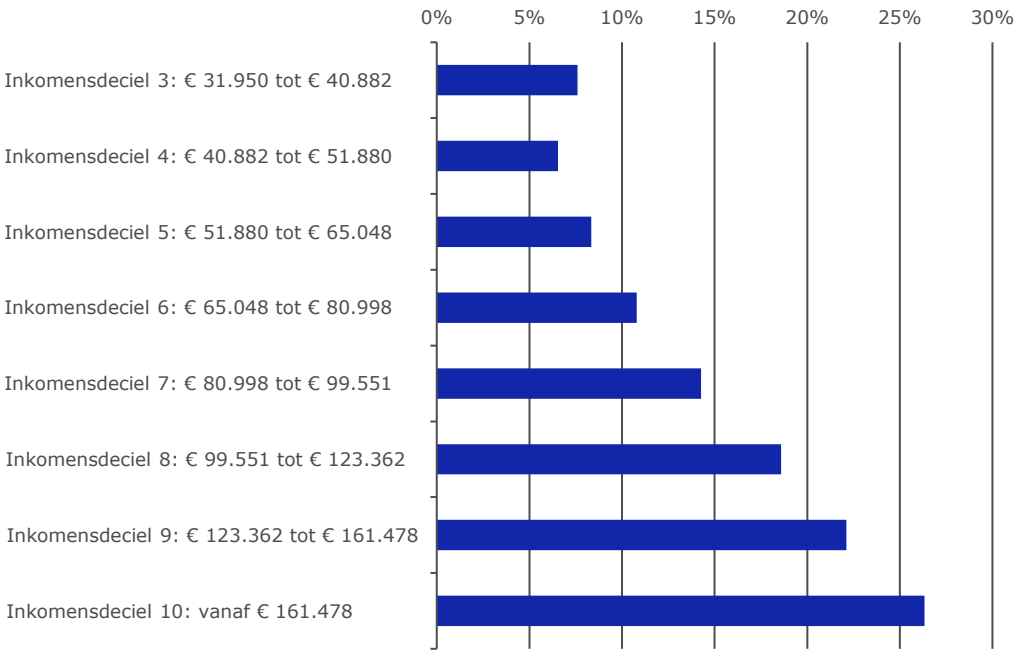
Naast inkomen hebben we ook naar het financiële vermogen gekeken van sociale huurders. Er is geen vermogensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Uit een recent onderzoek (Sinninghe Damsté, 2025) blijkt dat in 2022 zestien procent van de nieuwe huurders van corporatiewoningen een vermogen heeft boven de grens voor het ontvangen van huurtoeslag. Uit ons onderzoek blijkt dat tien procent van de huishoudens in een sociale huurwoning een financieel vermogen boven 50 duizend euro had in 2022 (zie figuur 15 in appendix 1).

Van de sociale huurders met een inkomen boven de lage inkomensgrens van de IAH verhuisde 13,0 procent in 2022 uit de sociale huursector. Het grootste gedeelte van deze groep verhuisde naar een middenhuurwoning (6,6 procent van de huishoudens uit de sociale huursector), gevolgd door een koopwoning (4,8 procent). Sociale huurders met een inkomen boven de IAH-grens verhuizen iets meer dan huishoudens met een inkomen boven toetredingsgrens (zie figuur 12). De mate van doorstroom onder sociale huurders neemt toe met het huishoudinkomen (zie figuur 13).

Figuur 12 Percentage huishoudens in sociale huurwoning dat verhuist naar inkomen



Figuur 13 Doorstroom sociale huurders met een inkomen boven de toetredingsgrens per inkomensgroep (bruto huishoudinkomen)



3 Literatuur

Dijk, D. van, en M. van Rooij (2022). Bouwen voor ouderen kan gehele woningmarkt toegankelijker maken. Economisch Statistische Berichten 107(4809S), 56-69.

Dijk, D. van, en M. van Rooij (2023). Mismatch woningmarkt voor 1,8 miljoen huishoudens. Economisch Statistische Berichten 108(4828),552-554.

Groot, C. de, S. Groot, F. Harleman en P. de Vries (2024). Vrijkomende koopwoningen van ouderen: voor ieder wat wils. Me Judice, 27 november 2024.

Jong, A. de, C. Huisman en D. van Roon (2019). Nationale en regionale huishoudensdynamiek. Planbureau voor de Leefomgeving.

Ministerie van Financiën (2025). Thuisgeven. Eindrapport IBO Huursector.

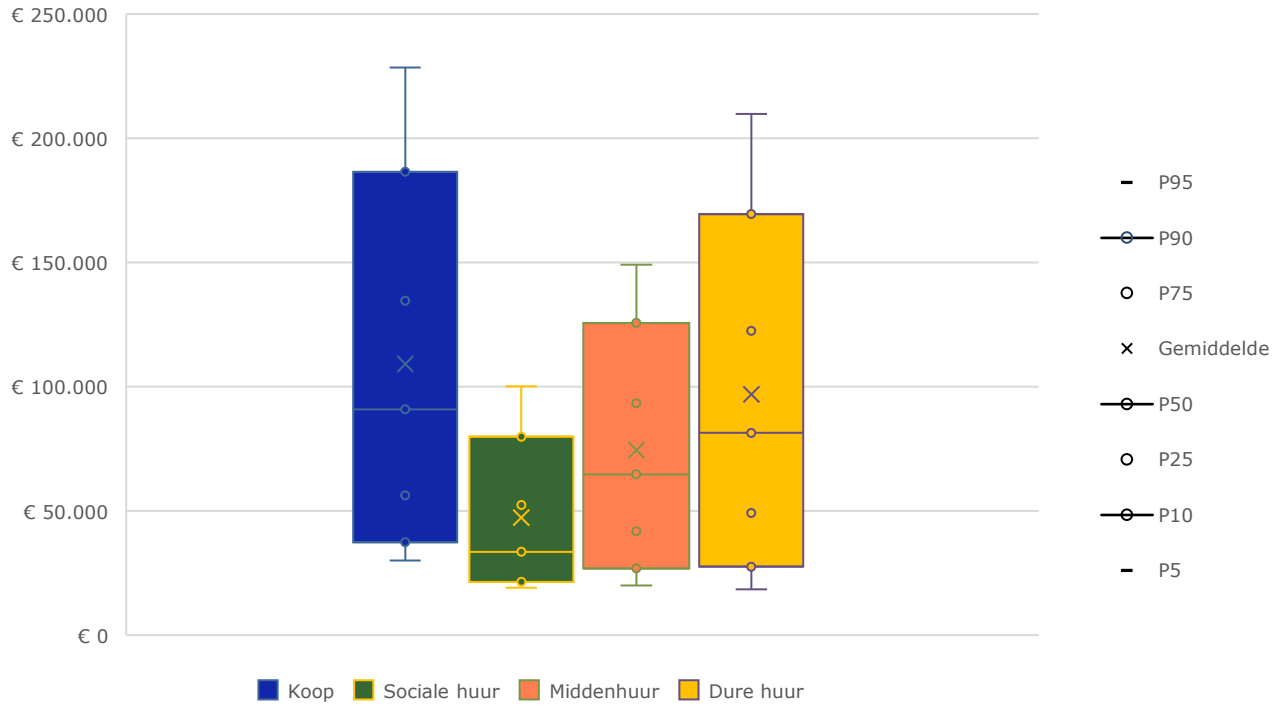
RIGO (2024). Evaluatie Inkomensafhankelijke huurverhoging. Projectnummer P47350

RIGO (2025). Stand van de woonruimteverdeling. Projectnummer P49480

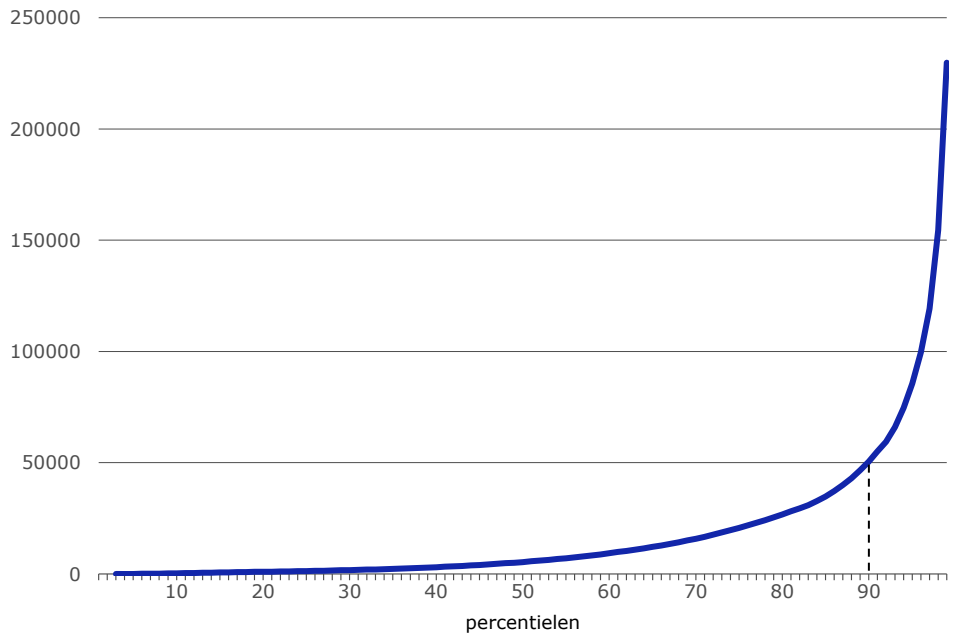
Sinninghe Damsté, J. (2025). Nieuwe huurder corporatiewoning heeft vaker aanmerkelijk vermogen. Economisch Statistische Berichten 110(4844),191.

Appendix 1: Extra figuren

Figuur 14 Inkomensverdeling per woningtype (bruto huishoudinkomen in 2022)



Figuur 15 Vermogensverdeling sociale huurders (financieel vermogen per huishouden)



Appendix 2: Gebruikte databestanden en definities

- Samenstelling databestand: iedereen die op 1 januari van het betreffende jaar in Nederland op een woonadres staat ingeschreven (bron: CBS Microdatabestand GBAADRESOBJECTBUS), met de volgende selecties:
  - Personen die op 1 januari van het betreffende jaar jonger dan 25 jaar waren zijn verwijderd (bron: CBS databestand GBAPERSOONTAB, variabele GBAGEBOORTEJAAR/..MAAND/..DAG);
  - Personen die in een institutioneel huishouden woonden zijn verwijderd (bron: CBS databestand INHATAB, variabele INHSAMHH heeft waarde 71).
  - Personen die op een adres wonen met meer dan 20 personen zijn verwijderd.

- Inkomen: bruto huishoudinkomen, variabele INHBRUTINKH uit CBS Microdatabestand INHATAB

- Vermogen: financieel vermogen van het huishouden, variabele VEHW1110FINH uit CBS Microdatabestand VEHTAB. Zie:

- Gebruikte inkomensgrenzen:

	DAEB-inkomensgrens		lage inkomensgrens IAH	
	Alleenstaande	Meerpersoonshh	Alleenstaande	Meerpersoonshh
2018*	€ 36.798		€ 41.056	
2019*	€ 38. 035		€ 42.436	
2020*	€ 39.055		€ 43.754	
2021*	€ 40.024		€ 44.655	
2022	€ 40.765	€ 45.014	€ 47.984	€ 55.486
2023**	€ 44.035	€ 48.625	€ 48.836	€ 56.513

*In 2018-2021 bestond er slechts een norm, die niet werd uitgesplitst naar huishoudtype.
** Inkomensbestand 2023 is bij het schrijven van deze studie nog voorlopig.

- Indeling type woning: onderscheid tussen koop- en huurwoningen via CBS Microdatabestand EIGENDOMTAB, variabele typeeigendom.

- Uitsplitsing van huurwoningen naar sociale, midden- en duurwoningen op basis van CBS Microdatabestand WOONBASEEKWOONRUIMTENWL, variabele mlhkalehuurwoning1jan / mlhkalehuurwoning31dec. Gebruikte bedragen, per maand:

	Liberalisatiegrens	Bovengrens middenhuur*
2018	€ 710,68	€ 928,74
2019	€ 720,42	€ 941,47
2020	€ 737,14	€ 963,32
2021	€ 752,33	€ 983,17
2022	€ 763,47	€ 997,73
2023	€ 808,06	€ 1056,00

* Middenhuur is medio 2024 ingevoerd. De bovengrenzen voor middenhuur in eerdere jaren zijn berekend door de grens per 1 januari 2025 (1184,82) te indexeren met de procentuele verandering in de liberalisatiegrens ten opzichte van 2025.

Verschillen met WoOn in het percentage sociale huurders met midden- of hoog inkomen

- Andere databron. WoOn is een survey met ongeveer 40.000 respondenten, DNB gebruikt bronbestanden voor de gehele Nederlandse populatie (7,6 miljoen huishoudens, waarvan ongeveer 2,3 miljoen in een sociale huurwoning, zie figuur 1).
- Type inkomen: WoOn gebruikt toetsingsinkomen voor inkomensafhankelijke huurverhoging. DNB bruto-inkomen op huishoudniveau (toetsingsinkomen zit niet in databestand o.b.v. de aangifte inkomensbelasting). In WoOn is een vrijstelling toegepast op het inkomen van jongeren onder de 23 jaar. Dat hebben wij niet gedaan, omdat we het inkomen op huishoudniveau observeren in plaats van op persoonsniveau.
- Bepalen inkomen: CBS benadert het inkomen in 2021 door het huidige inkomen te delen door een factor voor inkomensstijging en hier de inkomensgrens van 2023 op toe te passen. DNB observeert het definitieve inkomen in 2022.
- Selecties: DNB gebruikt inkomen op huishoudniveau (fiscale partners), WoOn inkomen per adres. Iedereen die op een adres met meerdere huishoudens woont, telt in het percentage scheefhuurders in WoOn niet mee. DNB bewaart die wel; het gaat bijvoorbeeld ook om huishoudens met 1 of meer inwonende grootouders, 2 broers op eenzelfde adres etc. Doordat we inkomens uit de inkomstenbelasting gebruiken, kunnen we de huishoudens van elkaar splitsen.