



> Retouradres

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der
Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie
2025-0000255503

Bijlage(n)
1

Datum 14 april 2025
Betreft Evaluatie huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen.

Op 1 maart 2023 is de Wet huurverlaging voor huurders met een laag inkomen in werking getreden.¹ Deze wet regelde dat huurders met een laag inkomen die op 1 maart 2023 in een gereguleerde huurwoning of een woonwagen van een woningcorporatie woonden, met een voor hun inkomen hoge huurprijs, recht kregen op een éénmalige (structurele) huurverlaging. In de wet is een evaluatiebepaling opgenomen. Dit artikel bepaalt dat de wet binnen twee jaar na inwerkingtreding wordt geëvalueerd. Hierbij bied ik u de evaluatie van de huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen aan.

Om de betaalbaarheidseffecten van de eenmalige huurverlaging te kunnen evalueren zijn de data uit het WoON2024 een belangrijke bron. Het WoON2024 is vanaf 10 april 2025 beschikbaar. Om het mogelijk te maken de data uit het WoON2024 mee te nemen is besloten deze evaluatie later dan de in de wet opgenomen datum van 1 maart 2025 te publiceren.

Verbetering van de betaalbaarheid

Huurders die op 1 maart 2023 een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie huurden met een huurprijs boven € 575,03 en die in 2021 een inkomen hadden onder de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens, kregen met de wet recht op een huurverlaging in 2023 naar een huurprijs van € 575,03 per maand. Woningcorporaties dienden hier het initiatief toe te nemen. Huurders die op 1 maart 2023 in een gereguleerde woning of een woonwagen van een woningcorporatie met een huurprijs boven € 575,03 (in 2024: boven € 577,91) woonden en in 2023 of 2024 gedurende zes maanden een inkomen onder de (de helft van de) voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens hadden, konden bij de woningcorporatie om huurverlaging vragen.

Uit de evaluatie komt naar voren dat door de huurverlaging ca. 595.000 huishoudens eind 2023 over een woning met een huurprijs van exact € 575,03 beschikten. Over huurverlagings in 2024 (op verzoek van de huurder) beschik ik (nog) niet over gegevens, naar verwachting betreft dit een beperkte groep. De gemiddelde huurverlaging voor deze ca. 595.000 huishoudens komt uit op € 56 per maand. Door de verlaging van de huren waren ook de huurtoeslaguitgaven lager, gemiddeld € 0,57 per € 1,00 huurverlaging. De huurverlaging heeft voor de betrokken huishoudens geleid tot een gemiddeld € 32 lagere huurtoeslag per maand. Netto resulteert de huurverlaging daarmee in gemiddeld € 24 per maand

¹ Staatsblad 2023 64, Wet van 22 februari 2023 tot wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen).

lagere huurlasten voor de huurtoeslagontvangende huurder. De huurquote ² van de groep huishoudens onder het $\leq 120\%$ van het minimuminkomensijkpunt huurtoeslag, is sinds 2021 met 3,5%-punt is verbeterd; van 24,3% naar 20,8%. Voor een nadere analyse van de ontwikkelingen in de huurquotes en de betaalbaarheid voor lage inkomens verwijs ik naar de kernpublicatie van het WoOn2024.

Datum

14 april 2025

Onze referentie

Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.

Afname huurinkomsten en investeringscapaciteit corporaties

De eenmalige huurverlaging bij ca. 595.000 huishoudens heeft bij de woningcorporaties op jaarbasis uiteindelijk geresulteerd in circa € 397 miljoen lagere huurinkomsten. Deze afname van de huurinkomsten heeft bij de woningcorporaties een effect op hun toekomstige investeringscapaciteit. De investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt voornamelijk bepaald door de mate waarin ze nieuwe leningen kunnen aantrekken. Een afname van de huurinkomsten betekent dat woningcorporaties minder ruimte hebben voor toekomstige rente-uitgaven, waardoor ze uiteindelijk minder nieuwe leningen kunnen aantrekken. De afname van de huurinkomsten als gevolg van de eenmalige huurverlaging betekent zodoende dat de leencapaciteit van woningcorporaties op sectorniveau met circa € 8,3 miljard is afgenomen.

De eenmalige huurverlaging in 2023 vloeit voort uit de Nationale Prestatieafspraken (hierna NPA) die in 2022 zijn gesloten tussen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de NPA zijn afspraken gemaakt over de investeringsopgave van woningcorporaties in de periode 2022-2030. In de NPA van 2022 is afgesproken dat woningcorporaties naast diverse maatregelen om de huren betaalbaar te houden, waaronder de eenmalige huurverlaging, ook investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, verduurzaming en in leefbaarheid. De investeringsopgaven (en de eenmalige huurverlaging) uit de NPA van 2022 zijn gekoppeld aan en mede mogelijk door de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023.

De Metropoolregio Amsterdam heeft met bijna 115.000 huurverlagingen in absolute zin het grootste aantal huurverlagingen doorgevoerd, gevolgd door de regio Rotterdam en Haaglanden met respectievelijk circa 60.000 en 41.000 huurverlagingen. Daarmee zijn deze drie regio's goed voor circa 36% van alle huurverlagingen. Ook het negatieve effect van de huurverlaging op de investeringscapaciteit van corporaties is in deze drie regio's als gevolg daarvan het grootst. De regio Flevoland heeft met huurverlagingen voor 33% van het bezit relatief gezien het grootste aantal huurverlagingen doorgevoerd.

² De huurquote geeft op huishoudensniveau aan wat de verhouding is tussen woonlasten en besteedbaar inkomen uitgedrukt in een percentage.

Een huurverlaging kan effecten hebben op de doorstroming in de sociale huursector. Een lagere huur kan immers een prikkel geven om niet of minder snel te verhuizen. Van de 20% laagste inkomens in de sociale huur is circa 35% geneigd te verhuizen. Ter vergelijking: van de 20% hoogste inkomens is bijna 50% geneigd te verhuizen. Er kan geen causaal verband tussen de huurverlaging en een eventuele vertraging in de doorstroming worden vastgesteld. Hierbij speelt ook speelt dat van de huurverlaging redelijk recent is. Een eventuele gewijzigde verhuiscapaciteit van de groep huurders die een huurverlaging heeft gehad, is een effect dat op langere termijn speelt.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

Datum

14 april 2025

Onze referentie

**Fout! Onbekende naam
voor documenteigenschap.**



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

BETAALBAAR
WONEN
SOCIALE HUUR
LAGER
INKOMEN
BETAALBAAR
WONEN

EVALUATIE
WET HUUR-
VERLAGING 2023
VOOR HUURDERS
MET EEN LAAG
INKOMEN
WONING-
CORPORATIES
SOCIALE HUUR
INVESTERINGEN

april 2025

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
2	Inhoud Wet huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen	4
2.1	Gestelde inkomensgrenzen huurverlaging	4
3	Effecten van de huurverlaging	6
3.1	Effecten huurverlaging op de betaalbaarheid voor huurders	6
3.2	Effecten huurverlaging op de doorstroming in de sociale huursector	7
3.3	Effecten huurverlaging op de financiële positie en investeringscapaciteit van woningcorporaties	8
3.4	Regionale verschillen	8
3.5	Uitvoering Belastingdienst, Toeslagen en Huurcommissie	9
	Bijlage 1 Effect huurverlaging op huurkasstroom en investeringscapaciteit van woningcorporaties in 2023	10
B1.1	Verantwoording	11

1 Aanleiding

Op 1 maart 2023 is de Wet huurverlaging voor huurders met een laag inkomen in werking getreden. Deze wet regelde dat huurders met een laag inkomen die op 1 maart 2023 in een gereguleerde huurwoning of een woonwagen van een woningcorporatie woonden, met een voor hun inkomen hoge huurprijs, recht kregen op een éénmalige huurverlaging. In de wet is een evaluatiebepaling opgenomen. Dit artikel bepaalt dat de wet binnen twee jaar na inwerkingtreding wordt geëvalueerd.

Het volgende is opgenomen:

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de betaalbaarheid van huren voor huurders, de doorstroming in de sociale huursector, de financiële positie en investeringscapaciteit van verhuurders en de gevolgen daarvan voor investeringsopgaven van verhuurders en regionale verschillen tussen verhuurders.

In deze evaluatie wordt daarmee stilgestaan bij de effecten van de wet op:

- de betaalbaarheid van huren voor huurders;
- de doorstroming in de sociale huursector;
- de financiële positie en investeringscapaciteit van de woningcorporaties;
- de regionale verschillen.

De belangrijkste conclusies uit de evaluatie zijn:

- Circa 595.000 huishoudens betalen sinds eind 2023 een lagere huurprijs van € 575,03 per maand voor hun woning.
- De gemiddelde huurverlaging komt uit op € 56 per maand.
- De gemiddelde huurlasten zijn gedaald met € 24 per maand. Dit komt omdat huurtoeslagontvangers door de lagere huur ook wat minder huurtoeslag ontvangen.
- De eenmalige huurverlaging kost woningcorporaties op jaarbasis circa € 397 miljoen aan lagere huurinkomsten.
- De leencapaciteit van woningcorporaties is door de lagere huurinkomsten afgenomen door de lagere huurinkomsten: op sectorniveau daalde de leencapaciteit met circa € 8,3 miljard.
- Er is geen bewijs gevonden dat de huurverlaging de doorstroming naar een andere woning vertraagt.



2 Inhoud Wet huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen

Huurders die op 1 maart 2023 een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie huurden met een huurprijs boven € 575,03 en die in 2021 een inkomen hadden onder de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens, kregen met de wet recht op een huurverlaging in 2023 naar een huurprijs van € 575,03 per maand.

Aan huurders van zelfstandige woningen in het gereguleerde segment die voor de huurverlaging in aanmerking kwamen, stelden de woningcorporaties op eigen initiatief een huurverlaging voor. Om de huurverlaging uit te voeren, dienden woningcorporaties op eigen initiatief, aan de hand van de bij de Belastingdienst aangevraagde inkomensindicaties, na te gaan welke van de huishoudens die een kale huur boven € 575,03 per maand betaalden qua inkomen (2021) voor de huurverlaging in aanmerking kwamen. Deze huishoudens kregen van hun woningcorporatie een voorstel tot huurverlaging. Deze uitvoering van de huurverlaging door de woningcorporaties en Belastingdienst heeft plaats gevonden in de periode maart tot en met mei 2023. De huurverlaging voor deze huishoudens ging op 1 juli 2023 in.

Voorts bepaalde de wet dat huishoudens in een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie in 2023 en 2024 zelf hun woningcorporatie om huurverlaging konden vragen, naar resp. € 575,03 (in 2023) of € 577,91 (in 2024) per maand. Dat kon wanneer zij bij hun verzoek tot huurverlaging aantoonden dat hun gezamenlijk inkomen in de laatste zes maanden (in totaal) onder de helft van de gestelde inkomensgrens had gelegen.

Huurders van woonwagens konden alleen op eigen verzoek een huurverlaging krijgen. De Belastingdienst gaat bij het vaststellen van de inkomensindicaties uit van de adresregistratie in de Basisadministratie Gebouwen (BAG), maar woonwagens staan niet in de BAG geregistreerd. De Belastingdienst is daarom niet in staat om de inkomenscategorie van het gezamenlijk huishoudinkomen van huurders van woonwagens vast te stellen. Huurders van woonwagens konden in 2023 en 2024 om huurverlaging naar € 575,03 (in 2023) of € 577,91 (in 2024) vragen; ook zij moesten daarbij aantonen dat hun inkomen in de laatst verstreken zes maanden (in totaal) onder de helft van de inkomensgrens had gelegen.

Tot slot kregen huurders het recht om eventuele geschillen over de huurverlaging voor te leggen aan de Huurcommissie.

2.1 Gestelde inkomensgrenzen huurverlaging

In de Wet huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen, zijn de inkomensgrenzen vastgesteld op $\leq 120\%$ van het minimuminkomensijkpunt uit de Wet op de huurtoeslag. Deze inkomensgrenzen voor huurverlaging op initiatief van de woningcorporatie zijn toegepast op het gezamenlijke huishoudinkomen in 2021. Dit was het laatste bekende inkomen van huurders volgens de Belastingdienst in het voorjaar van 2023. Het inkomen van 2022 kon niet worden gebruikt omdat dat nog niet vastgesteld was; huurders konden nog tot 1 mei 2023 belastingaangifte doen over hun inkomen in 2022.

Daarmee golden de volgende inkomensgrenzen:

Type Huishouden	Inkomen tot inkomensgrens
Eenpersoonshuishouden	≤ € 23.250
Eenpersoonsouderenhuishouden (Aow-gerechtigd)	≤ € 24.600
Meerpersoonshuishouden	≤ € 30.270
Meerpersoonsouderenhuishouden (1 of meer Aow-gerechtigden)	≤ € 32.730

Tabel 1: Toepasselijke inkomensgrenzen 2023 (≤120% minimuminkomensijkpunt huurtoeslag) toegepast op gezamenlijk inkomen in 2021.

Huurders die na 2021 te maken kregen met een inkomensdaling tot onder de (helft van de) toepasselijke inkomensgrens en die tenminste zes maanden duurde hebben in 2023 en 2024 om huurverlaging kunnen vragen. Deze mogelijkheid was er ook voor huurders van woonwagens. Voor deze huishoudens golden de volgende inkomensgrenzen:

2023

Type huishouden	Gezamenlijk bruto-inkomen over de laatste 6 maanden niet hoger dan
Eenpersoonshuishouden	€ 11.625
Eenpersoonshuishouden (Aow-gerechtigd)	€ 12.300
Meerpersoonshuishouden	€ 15.135
Meerpersoonshuishouden (Aow-gerechtigd)	€ 16.365

2024

Type huishouden	Gezamenlijk bruto-inkomen over de laatste 6 maanden niet hoger dan
Eenpersoonshuishouden	€ 12.420
Eenpersoonshuishouden (Aow-gerechtigd)	€ 13.215
Meerpersoonshuishouden	€ 16.185
Meerpersoonshuishouden (Aow-gerechtigd)	€ 17.575

Tabel 2: Toepasselijke inkomensgrenzen 2023 en 2024 (≤120% minimuminkomensijkpunt huurtoeslag) toegepast op gezamenlijk inkomen over de laatste 6 maanden.

3 Effecten van de huurverlaging

Deze evaluatie gaat in op de volgende thema's:

- de betaalbaarheid van huren voor huurders;
- de doorstroming in de sociale huursector;
- de financiële positie en investeringscapaciteit van de woningcorporaties;
- de gevolgen van de huurverlaging op de investeringsopgaven van de woningcorporaties en regionale verschillen.

3.1 Effecten huurverlaging op de betaalbaarheid voor huurders

Door de huurverlaging beschikken ca. 595.000 huishoudens eind 2023 over een woning met een huurprijs van exact € 575,03. Dit betreft circa 27% van alle huurders van een woningcorporatie; over huurverlagingen van huurders van woonwagens beschikken we niet over gegevens. Bij ca. 548.000 huishoudens is de huurprijs verlaagd ten opzichte van het voorgaande jaar. Bij de resterende ca. 47.000 huishoudens is de huurprijs ten opzichte van het voorgaande jaar beperkt verhoogd tot aan het bedrag van € 575,03. De huurprijsstijging is bij deze huishoudens daarmee lager uitgevallen dan wat op basis van de reguliere toegestane huurprijsstijging in 2023 (3,1%) mogelijk was geweest. De gemiddelde huurverlaging voor deze ca. 595.000 huishoudens komt uit op € 56 per maand. Na de huurverlaging hebben eind 2023 ruim 1,4 miljoen sociale huurwoningen (67%) van woningcorporaties een huurprijs van ten hoogste € 575,03 per maand.

De meeste huishoudens in huurwoningen van een woningcorporatie die in 2023 in aanmerking kwamen voor een huurverlaging ontvingen in dat jaar huurtoeslag. Door de verlaging van de huren waren ook de huurtoeslaguitgaven lager, gemiddeld € 0,57 per € 1,00 huurverlaging. De huurverlaging heeft voor de betrokken huishoudens geleid tot een gemiddeld € 32 lagere huurtoeslag per maand. Netto resulteert de huurverlaging daarmee in gemiddeld € 24 per maand lagere huurlasten voor de (huurtoeslagontvangende) huurder.

De inkomensgrenzen voor de huurverlaging zijn vastgesteld op ≤120% van het minimuminkomensijpunt uit de Wet op de huurtoeslag. In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de huurquote van huishoudens met een inkomen onder ≤120% van het minimuminkomensijpunt uit de Wet op de huurtoeslag, zoals die volgde uit het WoON2021, voor aanvang van de wettelijke huurverlaging, en zoals die volgt uit het WoON2024, na afloop van het verlagen van de huren. De huurquote geeft op huishoudensniveau aan wat de verhouding is tussen woonlasten en besteedbaar inkomen uitgedrukt in een percentage.

Huurquote van huishoudens in corporatiewoning	Huurquote WoON2021	Huurquote WoON2024	Aantal huishoudens WoON2021	Aantal huishoudens WoON2024
Onder 120% minimum inkomensijpunt huurtoeslag	24,3	20,8	896.000	654.000
Boven 120% minimum inkomensijpunt huurtoeslag	22,1	19,5	1.104.000	1.346.000
Totaal	23,1	20,0	2.000.000	2.000.000

Tabel 3: WoON2021 (BZK), WoON2024 (VRO)

De huurquote van de groep huishoudens onder het $\leq 120\%$ van het minimuminkomenspunt huurtoeslag, is sinds 2021 met 3,5%-punt is verbeterd; van 24,3% naar 20,8%. De verbeterde huurquote is naast de huurverlaging mede het gevolg van inkomensstijging en verhoging van de huurtoeslag. De invloed van de huurverlaging op de verbeterde huurquote kan niet afzonderlijk in beeld worden gebracht.

In het Programma Betaalbaar Wonen zijn indicatieve huurquotes geformuleerd voor huishoudens tot $\leq 120\%$ van het minimuminkomenspunt huurtoeslag van 30% en 20% respectievelijk voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

2021

- Circa **76.000 huishoudens** in een corporatieswoning hadden een huurquote die **meer dan 5%-punt hoger** lag dan de gestelde indicatieve huurquote.
- Circa **55.000 huishoudens** hadden een huurquote die **tot 5%-punt hoger** lag dan de gestelde indicatieve huurquote.

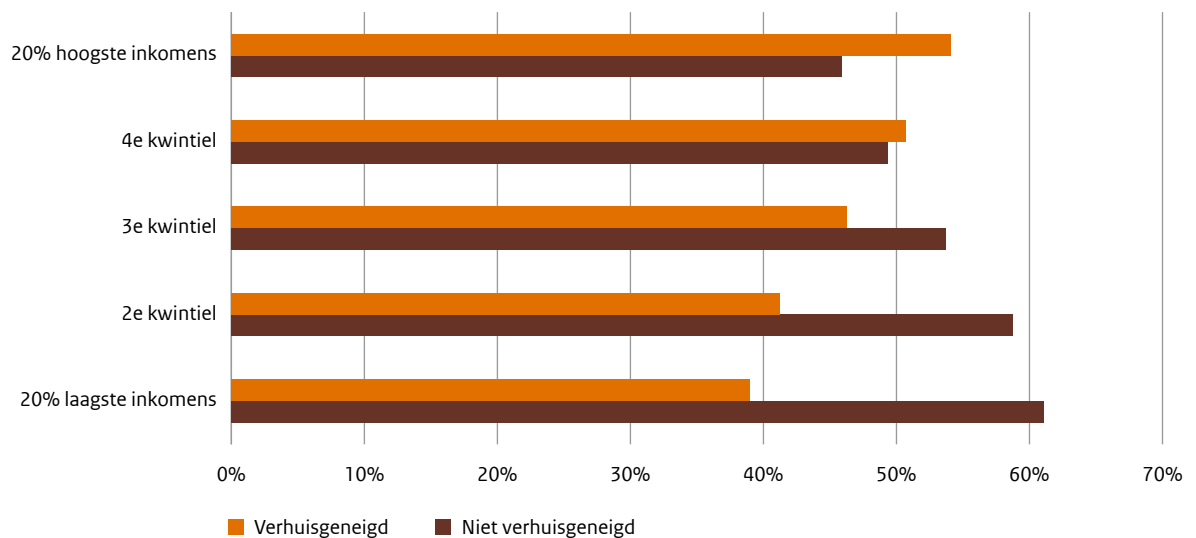
2024

- Circa **55.000 huishoudens** een huurquotes die **meer dan 5%-punt hoger** is dan de gestelde indicatieve huurquote; **een afname van circa 21.000 huishoudens in deze groep ten opzichte van 2021.**
- Circa **21.000 huishoudens** hebben een huurquote **tot 5%-punt hoger** dan de indicatieve huurquote, **een afname van circa 34.000 huishoudens in deze groep ten opzichte van 2021.**

Voor de groep huurders met een inkomen onder het sociale minimum geldt dat er in de kern sprake is van een inkomensvraagstuk en het daarom niet of zeer beperkt mogelijk is de huurquote via het huurbeleid te verbeteren.

3.2 Effecten huurverlaging op de doorstroming in de sociale huursector

Een huurverlaging kan effect hebben op de doorstroming in de sociale huursector. Een lagere huur kan immers een prikkel geven om niet of minder snel te verhuizen. Uit figuur 1 blijkt dat hoe lager het inkomen van het huishouden is, hoe lager de verhuisgeneigdheid is. Van de 20% laagste inkomens is circa 35% geneigd te verhuizen. Ter vergelijking: van de 20% hoogste inkomens is bijna 50% geneigd te verhuizen.



Figuur 1: Verhuisgeneigdheid huishoudens in corporatiehuur per inkomenskwintiel. Bron: WoON2024.

Er zijn gegevens bekend over de verhuisgeneigdheid, doorstroming en uitstroom in de sociale huursector van woningcorporaties, maar er kan geen causaal verband tussen de huurverlaging en een eventuele vertraging in de doorstroming worden vastgesteld. Hierbij speelt ook dat van de huurverlaging redelijk recent is, en een eventuele gewijzigde verhuisgeneigdheid van de groep huurders die een huurverlaging heeft gehad, een effect is dat op langere termijn speelt; pas op een langere termijn kan worden vastgesteld of de groep die een huurverlaging heeft gehad minder verhuisd is.

Voor een meer algemeen beeld naar de verhuisgeneigdheid en de mate waarin huurprijzen een rol spelen, is gebruik gemaakt van de reeds uitgevoerde evaluatie naar de Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH)¹ en het WOON2024. Uit de evaluatie naar de IAH is gebleken dat het moeilijk is vast te stellen of een hogere huurprijs zorgt voor meer doorstroming van midden- en hogere inkomens uit de sociale huur. De evaluatie maakt wel inzichtelijk dat verhuizing veelal samenvalt met een wijziging in de gezinssituatie of in de werksfeer. Vooral jonge huishoudens verhuizen vanwege veranderingen in de levensloop en niet per se vanwege de huurprijs. Ze verhuizen omdat ze bijvoorbeeld groter willen wonen, vanwege eventuele gezinsuitbreiding, of omdat ze in een andere buurt willen wonen. Uit het WOON-databestand blijkt dat hogere inkomens vaker willen verhuizen wanneer ze een huur betalen van meer dan 80% van de maximale wws-huur. Niet-verhuisgeneigde huurders hebben een wat lagere ratio tussen huurprijs en de maximale wws-huur. Onder huurders die wel geneigdheid zijn om te verhuizen is deze ratio groter. Oftewel, bij een huur die dichterbij de maximale wws-huur ligt is de verhuisgeneigdheid hoger.

3.3 Effecten huurverlaging op de financiële positie en investeringscapaciteit van woningcorporaties

De eenmalige huurverlaging in 2023 vloeit voort uit de Nationale Prestatieafspraken (hierna NPA) die in 2022 zijn gesloten tussen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de NPA zijn afspraken gemaakt over de investeringsopgave van woningcorporaties in de periode 2022-2030. In de NPA van 2022 is afgesproken dat woningcorporaties naast diverse maatregelen om de huren betaalbaar te houden, waaronder de eenmalige huurverlaging, ook investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, verduurzaming en in leefbaarheid.

De eenmalige huurverlaging bij ca. 595.000 huishoudens heeft bij de woningcorporaties op jaarbasis uiteindelijk geresulteerd in circa € 397 miljoen lagere huurinkomsten. Deze afname van de huurinkomsten heeft bij de woningcorporaties een effect op hun toekomstige investeringscapaciteit. De investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt voornamelijk bepaald door de mate waarin ze nieuwe leningen kunnen aantrekken. Een afname van de huurinkomsten betekent dat woningcorporaties minder ruimte hebben voor toekomstige rente-uitgaven, waardoor ze uiteindelijk minder nieuwe leningen kunnen aantrekken. De afname van de huurinkomsten als gevolg van de eenmalige huurverlaging betekent dat de leencapaciteit van woningcorporaties op sectorniveau met circa € 8,3 miljard is afgenomen². In bijlage 1 wordt een uitsplitsing per regio gegeven.

De investeringsopgaven (en de eenmalige huurverlaging) uit de NPA van 2022 zijn gekoppeld aan en mede mogelijk door de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Uit financiële doorrekeningen is naar voren gekomen dat de investeringsopgaven uit de NPA tot 2030 op sectorniveau financieel haalbaar zijn³. Ook recentere doorrekeningen van de NPA van 2022 in 2023⁴ en de financiële doorrekeningen van de hernieuwde NPA in 2024⁵ bevestigen dit beeld. Ondanks een afname van de investeringscapaciteit als gevolg van de eenmalige huurverlaging is de corporatiesector op landelijk niveau in staat om de volkshuisvestelijke opgaven zoals overeengekomen in de NPA van 2022 te kunnen financieren.

3.4 Regionale verschillen

Uit de data van de dVi zijn de effecten van de huurverlaging op woondeelniveau te herleiden. De Metropoolregio Amsterdam heeft met bijna 115.000 huurverlagingen in absolute zin het grootste aantal huurverlagingen doorgevoerd, gevolgd door de regio Rotterdam en Haaglanden met respectievelijk circa 60.000 en 41.000 huurverlagingen. Daarmee zijn deze drie regio's goed voor circa 36% van alle huurverlagingen. Ook het negatieve effect van de huurverlaging op de investeringscapaciteit van corporaties is in deze drie regio's als gevolg daarvan het grootst.

¹ Evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging, Rigo, 11 april 2024, in opdracht van ministerie BZK. (Tweede Kamer, 2023-2024, 27926 nr. 384)

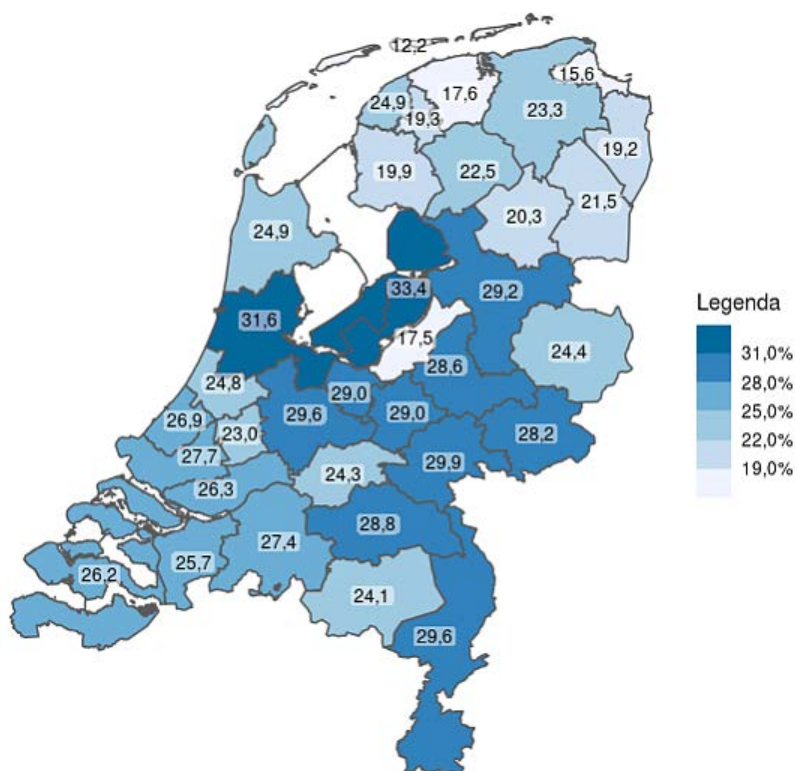
² Hierbij rekening houdende met de financiële normen van de toezichthouder Aw en een gemiddeld geborgd rentetarief in 2023 van 3,4%

³ Kamerstukken II, 2021/2022, 29453, nr. 551

⁴ Kamerstukken II, 2022/2023, 29453, nr. 561

⁵ Kamerstukken II, 2024/2025, 29453, nr. 574

De regio Flevoland heeft met 33% relatief gezien het grootste aantal huurverlagingen doorgevoerd. Deze regio beschikt in tegenstelling tot veel andere regio's over relatief veel eengezinswoningen. De huurprijs van eengezinswoningen ligt doorgaans hoger dan de huurprijs van appartementen. Verder valt op dat percentages huurverlaging in de noordelijke regio's en de zuidwestelijke regio's lager liggen dan in de andere regio's, zie figuur 2.



Figuur 2: Percentage huurwoningen met een huurprijs van € 575,03 in 2023 (bron Aw, Staat van de corporatiesector 2025).

3.5 Uitvoering Belastingdienst, Toeslagen en Huurcommissie

Er zijn in totaal door woningcorporaties voor 1.257.997 woningen inkomensindicaties bij de Belastingdienst opgevraagd. Daarvan hadden 645.450 woningen een huishouden met in 2021 een gezamenlijk huishoudinkomen onder de gestelde inkomensgrenzen. Er zijn geen gegevens bekend van de aantallen huishoudens die zelf bij de woningcorporatie een huurverlaging hebben aangevraagd; naar verwachting betreft dit een beperkte groep (ten opzichte van de huurders die op initiatief van de woningcorporatie huurverlaging heeft gehad; zie eerder in dit hoofdstuk).

De huurverlaging heeft voor de betrokken huishoudens geleid tot een gemiddeld € 32 lagere huurtoeslag per maand. Het totale inverdieneffect op de Huurslag bedraagt 262 miljoen per jaar. Het inverdieneffect op de huurtoeslag is ingezet als gedeeltelijke dekking voor de verlaging van de eigen bijdrage huurtoeslag, om daarmee de betaalbaarheid te verbeteren.

Er zijn in 2023 in 247 geschillen met betrekking tot de huurverlaging (artikel 54a uit de Woningwet) aanhangig gemaakt bij de Huurcommissie.

Bijlage 1

Effect huurverlaging op huurkasstroom en investeringscapaciteit van woningcorporaties in 2023

Woondealregio	Aantal woningen met een huurprijs van 575,03 in 2023 (x 1.000)	Gemiddelde huurverlaging per maand	Huurverlaging op jaarbasis (x mln.)	Indicatief effect op de investeringscapaciteit van corporaties (x mln.)
Groningen-Assen	16	€ 50	€ 9	€ 199
Eemsdelta	1	€ 46	€ 1	€ 12
Oost-Groningen	3	€ 46	€ 2	€ 35
De Wadden	0	€ 48	€ 0	€ 1
Leeuwarden	3	€ 45	€ 2	€ 38
Noordoost Friesland	2	€ 41	€ 1	€ 24
Noordwest Friesland	2	€ 36	€ 1	€ 17
Zuidoost Friesland	5	€ 45	€ 3	€ 59
Zuidwest Friesland	3	€ 43	€ 2	€ 34
Zuid-Oost Drenthe	4	€ 45	€ 2	€ 49
Zuid-West Drenthe	4	€ 51	€ 2	€ 46
Twente	18	€ 54	€ 11	€ 241
West-Overijssel	17	€ 55	€ 11	€ 235
Flevoland	4	€ 53	€ 3	€ 53
Amersfoort	12	€ 62	€ 9	€ 186
Foodvalley	8	€ 54	€ 5	€ 112
Achterhoek	7	€ 49	€ 4	€ 86
Arnhem-Nijmegen	31	€ 51	€ 19	€ 400
Stedendriehoek	11	€ 56	€ 8	€ 161
Noord-Veluwe	3	€ 53	€ 2	€ 44
Rivierenland	6	€ 57	€ 4	€ 86
U16 / Regio Utrecht	33	€ 64	€ 25	€ 530
Metropoolregio Amsterdam (MRA)	115	€ 60	€ 83	€ 1.734
Noord-Holland-Noord	17	€ 49	€ 10	€ 211

Woondealregio	Aantal woningen met een huurprijs van 575,03 in 2023 (x 1.000)	Gemiddelde huurverlaging per maand	Huurverlaging op jaarbasis (x mln.)	Indicatief effect op de investeringscapaciteit van corporaties (x mln.)
Samenwerkende regio's	17	€ 53	€ 11	€ 222
Haaglanden	41	€ 59	€ 29	€ 616
Holland Rijnland	16	€ 59	€ 11	€ 237
Midden-Holland	6	€ 55	€ 4	€ 86
Regio Rotterdam	60	€ 58	€ 42	€ 877
Zeeland	11	€ 53	€ 7	€ 140
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	27	€ 55	€ 18	€ 380
Stedelijke Regio s-Hertogenbosch	21	€ 52	€ 13	€ 281
West-Brabant West	8	€ 51	€ 5	€ 108
Zuidoost-Brabant	23	€ 47	€ 13	€ 270
Limburg	39	€ 55	€ 26	€ 536

B1.1 Verantwoording

Deze evaluatie is opgesteld door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, door de directie Wonen. Voor deze evaluatie is gebruik gemaakt van data uit het WoON2021 en het WoON2024, de Verantwoordingsinformatie (dVi) van corporaties uit 2022 en 2023 en het Jaarverslag 2023 van de Huurcommissie. Voor een inschatting van de verhuiscapaciteit is de evaluatie van onderzoeksbureau RIGO gebruikt naar de inkomensafhankelijke huurverhoging.⁶

Om de betaalbaarheidseffecten van de eenmalige huurverlaging te kunnen evalueren zijn de data uit het WoON2024 een belangrijke bron. Het WoON2024 is vanaf 10 april 2025 beschikbaar. Om het mogelijk te maken de data uit het WoON2024 mee te nemen is besloten deze evaluatie later dan de in de wet opgenomen datum van 1 maart 2025 te publiceren.

⁶ Evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging, Rigo, 11 april 2024, in opdracht van ministerie BZK. (Tweede Kamer, 2023-2024, Kamerstuk 27926 nr. 384)

Deze evaluatie is een uitgave van:
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

April 2025



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000255518

Datum
26 maart 2025

Opgesteld door



Samengewerkt met

Bijlage(n)
3

Aan
Van

MVRO
directie wonen

nota

Evaluatie huurverlaging 2023 voor huurders met een laag
inkomen

Aanleiding

In de Nationale Prestatieafspraken 2022 (NPA) is een huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen afgesproken. Op 1 maart 2023 is de Wet huurverlaging voor huurders met een laag inkomen in werking getreden. In de wet is opgenomen dat de wet binnen 2 jaar wordt geëvalueerd. Bijgevoegd vindt u de evaluatie en kamerbrieven waarmee de evaluatie aan de Eerste Kamer en Tweede Kamer kan worden aangeboden.

Geadviseerd besluit

Ondertekenen en versturen van bijgevoegde Kamerbrieven. Het WoOn2024 wordt op 10 april openbaar. Omdat er gebruik wordt gemaakt van cijfers uit het WoOn kon de evaluatie niet eerder naar buiten, maar kan deze nu (dus na 10 april) worden verstuurd.

Kern

- De evaluatie is opgesteld door VRO, directie Wonen.
- In deze evaluatie wordt daarmee stilgestaan bij de effecten van de wet op:
 - de betaalbaarheid van huren voor huurders;
 - de doorstroming in de sociale huursector;
 - de financiële positie en investeringscapaciteit van de woningcorporaties;
 - de regionale verschillen.
- De kamerbrief geeft een inhoudelijk samenvatting van de evaluatie. Er wordt geen (kabinets)oordeel gegeven.
- De evaluatie in concept bijgevoegd. De vormgever werkt op dit moment aan een definitieve versie. Inhoudelijk verandert de evaluatie niet meer. Een concept wordt nu aan u voorgelegd, om op korte termijn te kunnen versturen.
- Voor de evaluatie is gebruik gemaakt van data uit het WoON2021 en het WoON2024, de Verantwoordingsinformatie (dVi) van corporaties uit 2022 en 2023 en het Jaarverslag 2023 van de Huurcommissie.
- De wet is op 1 maart 2023 in werking getreden. Volgens wettelijke bepaling had de evaluatie binnen 2 jaar aan de Kamer aangeboden moeten zijn (uiterlijk 1 maart 2025). Het WoON2024 is vanaf 10 april 2025 beschikbaar. Om het mogelijk te maken de data uit het WoON2024 mee te nemen is besloten deze evaluatie later dan de in de wet opgenomen datum van 1 maart te publiceren. Zonder de data uit het WoON2024 was het niet mogelijk de effecten van de huurverlaging op de betaalbaarheid voor huishoudens te evalueren.

Onze referentie
2025-0000255518

Datum
26 maart 2025

Politieke context

Het (opnieuw) verlagen van de huren, is op dit moment onderdeel van politieke debat. Deze evaluatie van de huurverlaging uit 2023 kan daarbij worden betrokken.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden



Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief EK Evaluatie huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen	
2	Kamerbrief TK Evaluatie huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen	
3	Evaluatie huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen	Bijlage bij Kamerbrief