



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Betaalbaarheid van de maximale huurverhoging in 2024

Jasja Bos, Guus Wieman en Sanne Lamers

Betaalbaarheid van de maximale huurverhoging in 2024

Auteurs

Jasja Bos, Guus Wieman en Sanne Lamers

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Indexatie inkomstenbronnen	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Indexatie inkomsten.....	4
2.2.1	Ontwikkeling cao-lonen/contractloonstijging.....	4
2.2.2	Minimumloon.....	4
2.2.3	Bijstandsuitkering	5
2.2.4	AOW en pensioen.....	6
2.2.5	WW, ZW, WIA/WAO	6
2.2.6	Wajong.....	6
2.3	Maximale huurstijging	6
2.4	Maximale huurstijging in relatie tot inkomensstijging.....	8
3.	Effect van de huurverhoging.....	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Huurquote	9
3.3	Betaalbaarheid	11
3.4	Vergelijking huurquote en maximaal betaalbare huur.....	14
4.	Conclusie	16
	Bijlage 1 Methode van betaalbaarheid.....	18
	Bijlage 2 Beschrijving uitgaven in het huishoudbudget.....	21

1. Inleiding

Sinds de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die woningcorporaties met het Rijk, de Woonbond en de VNG in 2022 sloten, is de jaarlijkse huuraanpassing van gereguleerde woningen gekoppeld aan de cao-loonontwikkeling. Gemiddeld mogen de huren van corporatiewoningen stijgen met 0,5 procent minder dan de cao-ontwikkeling van het jaar ervoor. Komend jaar zou het zomaar kunnen dat de cao-loonontwikkeling relatief hoog is (en de inflatie lager dan de cao-loonontwikkeling). Dit leidt tot de vraag of een verhoging van de huren met het maximale stijgingspercentage in juli 2024 verantwoord is.

Om dat inzichtelijk te maken werken we een aantal scenario's uit. Eerst kijken we hoe hoog de huurquote is van huurders in twaalf verschillende situaties. Vervolgens kijken we hoe die huurquote zich verhoudt tot de huur die maximaal betaalbaar is volgens de Nibud methode van betaalbare huren. Dit doen we voor het huidige jaar (2023) en voor komend jaar (2024). Tevens blikken we terug op vorig jaar (2022).

Voordat we kijken naar deze huurquotes, gaan we in op de manier waarop verschillende inkomstenbronnen worden geïndexeerd en hoe ze samenhangen met de ontwikkeling van de cao-lonen. Dit staat in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 geven we weer hoe de huurverhoging zich ontwikkelt en wat dat betekent voor de huurquote en de betaalbaarheid van de huur. In hoofdstuk 4 staan de conclusies.

2. Indexatie inkomstenbronnen

2.1 Inleiding

Hieronder gaan we in op de manier waarop verschillende inkomstenbronnen periodiek worden geïndexeerd en op de hoogte van die indexatie.

2.2 Indexatie inkomsten

Veel uitkeringen zijn gekoppeld aan het minimumloon. Het minimumloon wordt jaarlijks geïndexeerd met de gewogen cao-loonontwikkeling. Deze loonontwikkeling wordt gemeten door het CBS en geraamd door het Centraal Planbureau (CPB).

2.2.1 Ontwikkeling cao-lonen/contractloonstijging

De maximaal toegestane huurprijsverhogingen worden afgeleid van de CPB-ramingen over de verwachte inflatie en loonontwikkeling. In 2023 stijgen de lonen naar verwachting met 5,8 procent.¹ Voor 2024 verwacht het CPB een loonstijging van 5,6 procent. In 2022 was de loonstijging gemiddeld 3,1 procent.²

Stijging	2023	2024
Cao-lonen (markt)	5,8%	5,6%

Bron: CBS, CPB

2.2.2 Minimumloon

Het minimumloon wordt jaarlijks met ingang van 1 januari herzien:

- met de helft van de ontwikkeling van de contractlonen zoals geraamd in de Macro Economische Verkenningen (MEV) in het voorafgaande jaar;
- en het verschil tussen de ontwikkeling van de contractlonen zoals in het voorafgaande jaar geraamd in het Centraal Economisch Plan (CEP) en in de MEV.

Het bedrag zoals dat per 1 januari wordt herzien, wordt jaarlijks per 1 juli opnieuw herzien overeenkomstig het verschil tussen de helft van de ontwikkeling van de contractlonen zoals geraamd in de MEV van dat jaar en de ontwikkeling van de contractlonen zoals geraamd in het CEP in het voorafgaande jaar.

Het minimumloon volgt daarmee de ontwikkeling van de contractlonen. Er zijn echter wel waarborgen opgenomen om dalingen en extreme stijging beperkt te kunnen houden. Bij een daling van de contractlonen, kan de indexatie in principe niet direct leiden tot verlaging van het bedrag. Ook zijn er waarborgen opgenomen om een bovenmatige loonstijging niet zonder meer tot een grote indexatie van het bedrag te laten leiden. Op dit moment is de loonstijging hoog. Dat heeft echter nog niet geleid tot een afwijking van het volgen van de loonstijging. Er is juist de politieke wens om het minimumloon extra te verhogen.

¹ Verwachte toegestane huurstijgingen 2024. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nieuwsbericht, 26-09-2023

² <https://www.cpb.nl/augustusraming-2023>

Onder de ontwikkeling van de contractlonen wordt verstaan: het gemiddelde van de procentuele ontwikkeling van de contractlonen in de marktsector, gepremieerde en gesubsidieerde sector, en bij de overheid, zoals deze door het CPB wordt bekendgemaakt.

Extra verhoging minimumloon

Vanwege de onstuimige inflatie, en met het doel om werken lonender te maken, heeft de regering in 2022 besloten om (boven op de reguliere indexatie) het wettelijk minimumloon extra te verhogen met 8,05 procent per 1 januari 2023. Mogelijk wordt besloten om het minimumloon nogmaals additioneel te verhogen. Er wordt gesproken over een extra verhoging van 1,2 procent per 1 juli 2024. Omdat deze plannen nog niet vastgesteld zijn, zijn ze in onze rekenvoorbeelden niet meegenomen. Hiermee houden we vast aan de koopkrachtramingen op basis van de op Prinsjesdag gepubliceerde gegevens. De extra verhoging van het minimumloon van 2022 naar 2023 is wel meegenomen in deze rekenvoorbeelden.

Stijging wettelijk minimumloon vanaf 2024 door invoering minimumuurloon

Per 1 januari 2024 gaat het minimumloon omhoog met 3,75 procent ten opzichte van de periode 1 juli tot en met 31 december 2023. Het gaat om de reguliere indexatie. Over heel 2024 stijgt het minimumloon naar verwachting met 6,8 procent ten opzichte van heel 2023. Daarnaast voert het kabinet per 1 januari 2024 een nieuwe wet in voor het minimumuurloon. Nu kan het nog zo zijn dat minimumloonverdieners die 40 uur werken een lager uurloon hebben dan mensen die 36 uur werken. Aan die ongelijkheid komt een einde. Dat betekent dat mensen die 40 uur werken er volgend jaar meer op vooruit kunnen gaan dan mensen die 36 uur werken.

Het netto minimumloon stijgt harder dan het bruto loon. Dat komt door extra verhoging van de arbeidskorting.

Stijging	2023*	2024**
Bruto minimumloon	12,9%	6,8%
Netto minimumloon	13,7%	7,6%

* incl. beleidsmatige verhoging

** bij 36-urige werkweek

Bron: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, CPB. Bewerking: Nibud

2.2.3 Bijstandsuitkering

De indexatie van de bijstandsuitkering is vanuit artikel 38 van de participatiewet gekoppeld aan de stijging van het nettominimumloon. De wet schrijft voor dat op de dag waarop het nettominimumloon wijzigt, de normen van de bijstand worden gewijzigd met het percentage van deze wijziging.³

De bijstandsuitkering stijgt over heel 2024 naar verwachting met 7,5 procent. Dit komt overeen met de stijging van het netto minimumloon door de netto-netto koppeling met het minimumloon, maar is net iets minder door de afbouw van de dubbele heffingskorting in het referentieminimumloon.

³ Participatiewet Hoofdstuk 4, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0015703/2023-10-07#Hoofdstuk4>

Stijging	2023	2024
Netto bijstandsuitkering	9,5%	7,5%

Bron: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

2.2.4 AOW en pensioen

De AOW bedragen worden afgeleid van het nettominimumloon. Voor paren bedraagt dit 50 procent van het nettominimumloon per persoon en voor alleenstaanden is dit 70 procent van het minimumloon. Dit is exclusief de aanvullende inkomensondersteuning AOW die discretionair verhoogd of verlaagd kan worden. In 2022 bedroeg deze € 26,38 per persoon per maand en in 2023 bedroeg deze € 5 per persoon per maand.

Stijging	2023	2024
Bruto AOW-uitkering	8,8%	7,6%
Netto AOW-uitkering	8,9%	7,7%

Bron: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

Aanvullend pensioen

De indexatie van aanvullende pensioenen is afhankelijk van het pensioenfonds. De aanvullende pensioenen stijgen naar verwachting in 2024 met 2,1 procent. In 2023 stegen de aanvullende pensioenen met gemiddeld 2,5 procent (inschatting op Prinsjesdag 2022). De inkomensontwikkeling van gepensioneerden blijft dan ook achter bij die van werkenden, al heeft dit alleen betrekking op het aanvullend pensioen.

Stijging	2023*	2024*
Bruto aanvullend pensioen	2,5%	2,1%

* raming op Prinsjesdag 2022 en 2023

Bron: CPB.

2.2.5 WW, ZW, WIA/WAO

De hoogte van de WW, ZW, en de WIA/WAO uitkeringen zijn afhankelijk van laatst ontvangen dagloon. Dit dagloon is gemaximeerd met een 'maximum dagloon'. Het maximumdagloon is gekoppeld aan het brutominimumloon en wordt met de verhoging van het brutominimumloon in januari en in juli geïndexeerd

2.2.6 Wajong

De basisuitkering van de Wajong is gekoppeld aan het brutominimumloon. De uitkering bedraagt 70 procent van het brutominimumloon voor mensen met arbeidsvermogen en 75 procent voor mensen die geen duurzaam arbeidsvermogen hebben. De basisuitkering van de Wajong wordt tweemaal jaarlijks geïndexeerd in januari en juli bij de stijging van het brutominimumloon

2.3 Maximale huurstijging

De huren in het gereguleerde segment (sociale huur) mogen vanaf 1 juli 2024 naar verwachting met maximaal 5,8 procent stijgen, omdat ze de huidige loonontwikkeling

volgen.⁴ De toegestane stijgingspercentages zijn nog een indicatie. Het tijdvak waarover de gemiddelde inflatie en loonontwikkeling wordt berekend is van december 2022 tot eind november 2023. In december 2023 worden de maximale huurverhogingspercentages definitief vastgesteld en bekendgemaakt. Dat gebeurt op basis van de daadwerkelijke gemiddelde cao-loonstijging en consumenten-prijsindex (CPI) zoals door het CBS gepubliceerd. Het uiteindelijke percentage waarmee de huren in 2024 maximaal omhoog mogen, kan dus nog anders worden.

In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat de huursom – de gemiddelde huurverhoging bij corporaties – 0,5 procentpunt onder de loonstijging ligt. Dat betekent dat de huren gemiddeld met 5,3 procent zullen stijgen, als de huidige verwachtingen uitkomen.

Uit tabel 1 valt af te lezen wat dat in 2024 betekent voor de huren in ons voorbeeld.

Voor 2022 gaan we voor huishoudens met een inkomen op het sociaal minimum uit van een huur van € 630 voor alleenstaanden en € 655 voor meerpersoonshuishoudens. Analyses van Aedes wijzen uit dat alleenstaanden per 1 juli 2023 gemiddeld € 55 huurverlaging hebben gekregen en meerpersoonshuishoudens gemiddeld € 80. Een huur van € 630 voor alleenstaanden komt vrijwel overeen met de lage aftoppingsgrens in 2022. Een huur van € 655 ligt ruim € 22 onder de hoge aftoppingsgrens. Voor de huren bij de inkomensgrenzen die gelden voor het passend toewijzen en DAEB in 2023, gaan we uit van een gemiddelde huurverhoging van 2,4 procent.

Tabel 1: Uitgangspunt hoogte huur bij verschillende inkomensniveaus*

	2022	2023	2024
	<i>t-1</i> <---	<i>t=0</i>	---> <i>t+1</i>
	-2,4%		+5,3%
- Sociaal minimum	630,00 / 655,00**	575,00	605,48
- Passend toewijzen / DAEB (aftoppingsgrens)*	632,02 / 677,34	647,19 / 693,60	681,49 / 730,36
- DAEB (liberalisatiegrens)*	789,12	808,06	850,89

* hoogte inkomensgrenzen in 2023

** o.b.v. gemiddelde huurverlaging per 1 juli 2023. Bron: Aedes.

Huurgrenzen in de huurtoeslag

De maximale huurgrens in de huurtoeslag stijgt in 2024 naar verwachting iets harder dan de verwachte inflatie in 2024 van 3,6 procent, maar minder hard dan de maximale huurverhoging. De aftoppingsgrenzen stijgen minder hard. We weten nog niet precies hoeveel. We zijn uitgegaan van een stijging van 1 procent. Een stijging van 1 procentpunt meer of minder zal voor de huurquotes in de voorbeeldberekeningen geen verschil maken.

⁴ Verwachte toegestane huurverhogingen 2024. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nieuwsbericht, 26-09-2023

Tabel 2: Huurgrenzen in de huurtoeslag

	2022	2023	2024
Lage aftoppingsgrens	633,25	647,19	655,36
Hoge aftoppingsgrens	678,66	693,60	702,35
Liberalisatiegrens	763,47	808,06	839,50
Stijging			
Lage aftoppingsgrens		2,2%	1,0%
Hoge aftoppingsgrens		2,2%	1,0%
Liberalisatiegrens		5,8%	3,9%

2.4 Maximale huurstijging in relatie tot inkomensstijging

De maximale huurstijging van 5,3 procent in 2024 is lager dan de gemiddelde inkomensstijging: de bruto lonen stijgen dit jaar naar verwachting met 5,8 procent en volgend jaar met 5,6 procent. Het bruto minimumloon stijgt naar verwachting met 6,8 procent. Door verhoging van de heffingskortingen is de netto stijging nog hoger, namelijk 7,6 procent. Veel uitkeringen, zoals de AOW-, bijstands- en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen zijn hiervan afgeleid. Gepensioneerden zien weliswaar de AOW-uitkering in gelijke mate stijgen, maar het aanvullend pensioen stijgt in veel gevallen minder hard.

3. Effect van de huurverhoging

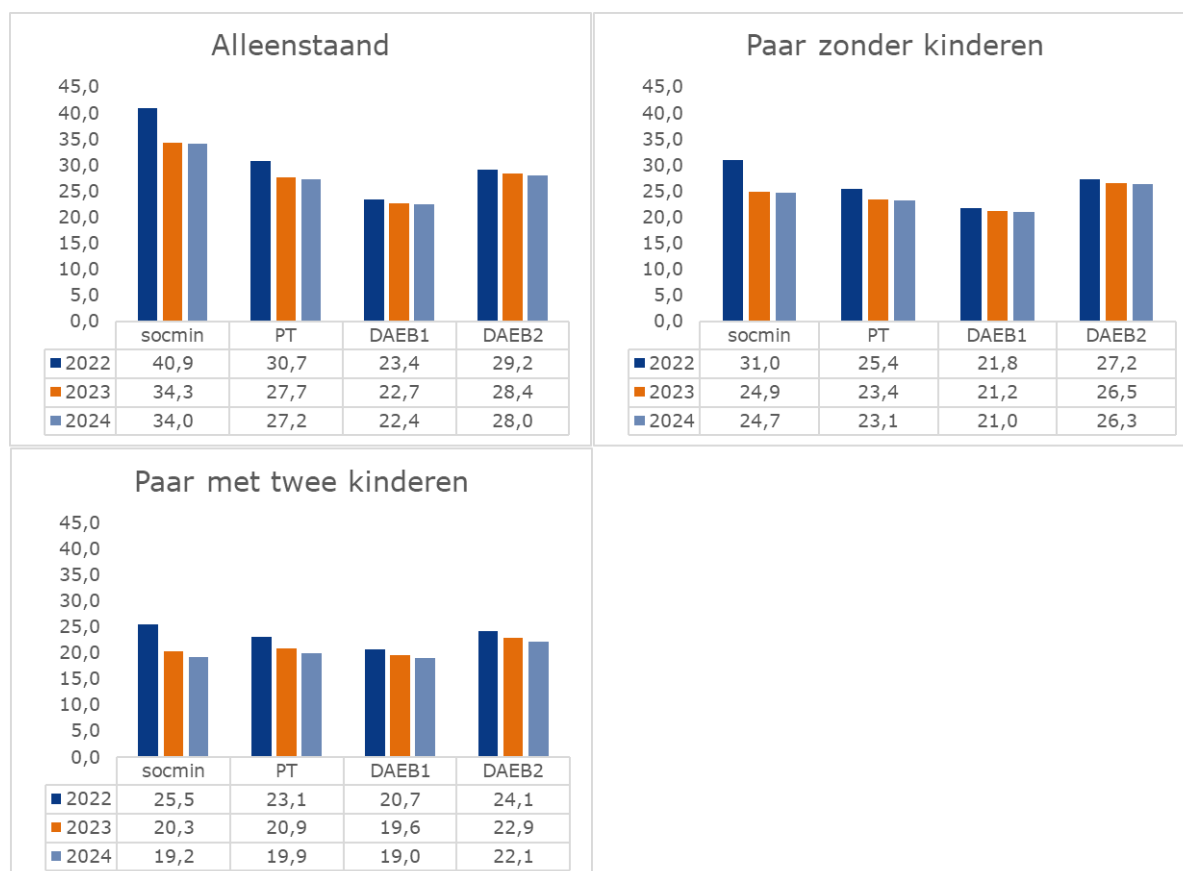
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk rekenen we door wat de maximale huurverhoging betekent voor de huurquote en bekijken we hoe die zich verhoudt tot de betaalbaarheid ervan. Voor de situatie 2024 maken we gebruik van de koopkrachtberekeningen die zijn gedaan naar aanleiding van de kabinetsplannen die op Prinsjesdag 2023 zijn gepubliceerd.⁵ Deze plannen zijn nog niet definitief.

3.2 Huurquote

De huurquote geeft de verhouding van de rekenhuur weer ten opzichte van het netto besteedbaar inkomen. Het netto besteedbaar inkomen is in dit geval de netto-uitkering of het nettoloon vermeerderd met de vakantietoeslag, zorgtoeslag, huurtoeslag, kinderbijslag en het kindgebonden budget.

Figuur 1 geeft de huurquote weer bij een huur van € 575 in bij het sociaal minimum en de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens bij drie inkomensniveaus per 1 juli 2023 (zie tabel 1). Naast de huurquote per 1 juli 2023 staat ook de huurquote voor 2022 en voor 2024 weergegeven. In tabel 3 staat de uitgebreide berekening.



Figuur 1: Huurquote maximaal toewijzen

⁵ <https://www.nibud.nl/nieuws/nibud-verdwijnen-energietoeslag-aderlating-voor-laagste-inkomens/>

Af te lezen valt dat een alleenstaande met een bijstandsuitkering en een huur van € 575 in 2023 een huurquote heeft van 34,3 procent. Een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens bij de inkomensgrens voor passend toewijzen betekent een huurquote van 27,7 procent. Bij de DAEB-grens is de huurquote 22,7 procent bij een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens en 28 procent bij een huur ter hoogte van de liberalisatiegrens.

De huurquotes voor een paar zonder kinderen zijn lager dan voor een alleenstaande. Voor een paar met twee kinderen zijn de huurquotes weer lager. Dat komt doordat het netto besteedbare inkomen bij de verschillende grenzen hoger is voor meerpersoonshuishoudens dan voor eenpersoonshuishoudens (bijstand, PT, etc.).

In 2024 zijn de huurquotes, rekening houdend met een indexatie van de inkomens en een huurverhoging van 5,3 procent, nagenoeg gelijk aan die van dit jaar. In veel van de voorbeelden daalt de huurquote met minder dan 0,5 procentpunt. Het inkomen stijgt harder dan de uitgaven. Daarnaast stijgt het netto inkomen door maatregelen die het kabinet neemt om de koopkracht te verbeteren. Dat is met name zichtbaar bij het paar met twee kinderen, dat profiteert van de extra verhoging van het kindgebonden budget.

In 2022 lag de huurquote voor alle huishoudens gemiddeld iets hoger dan in 2023. Alleen voor de huishoudens met een inkomen op het sociaal minimum, die in aanmerking kwamen voor de eenmalige huurverlaging, lag de huurquote in 2022 relatief veel hoger dan in 2023.⁶ Voor die huurders is de huurquote in 2023 significant gedaald (5 tot 7 procentpunt) ten opzichte van 2022. De verdere daling van de huurquote in 2023 ten opzichte van 2022 wordt veroorzaakt door de hogere stijging van de netto en brutolonen van huishoudens ten opzichte van de huurprijzen.

⁶ De huurverlaging geldt alleen voor huurders die de woning of woonwagen op 1 maart 2023 huren en dus niet bij een verhuizing na die tijd.

Tabel 3: Huurquote van de rekenvoorbeelden

	Alleenstaand			Paar zonder kinderen			Paar met kinderen		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Toetsinkomen per jaar									
- Sociaal minimum*	10.280	11.381	n.b.	16.229	17.881	n.b.	16.229	17.881	n.b.
- Passend toewijzen in 2023	24.642	25.475	26.946	33.489	34.575	36.570	33.489	34.575	36.570
- DAEB in 2023	42.684	44.035	46.574	47.147	48.625	51.428	47.147	48.625	51.428
Netto besteedbaar inkomen									
- Sociaal minimum**	1.213	1.370	1.424	1.787	2.002	2.096	2.221	2.520	2.795
- Passend toewijzen	1.931	2.125	2.246	2.387	2.590	2.725	2.805	3.108	3.420
- DAEB	2.698	2.848	3.034	2.904	3.048	3.236	3.279	3.535	3.847
Rekenhuur									
- Sociaal minimum	630	575	605	655	575	605	655	575	605
- Passend toewijzen (aftopgr.)	632	647	681	632	647	681	678	694	730
- DAEB (aftopgrens)	632	647	681	632	647	681	678	694	730
- DAEB (liberalisatiegrens)	789	808	851	789	808	851	789	808	851
Huurtoeslag									
- Sociaal minimum	327	306	360	329	306	360	343	306	360
- Passend toewijzen (aftopgr.)	128	209	257	104	179	217	134	210	248
- DAEB (aftopgrens)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- DAEB (liberalisatiegrens)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomen plus huurtoeslag									
- Sociaal minimum	1.540	1.677	1.784	2.116	2.308	2.456	2.564	2.826	3.155
- Passend toewijzen (aftopgr.)	2.059	2.334	2.503	2.491	2.769	2.942	2.939	3.318	3.668
- DAEB (aftopgrens)	2.698	2.848	3.034	2.904	3.046	3.236	3.279	3.535	3.847
- DAEB (liberalisatiegrens)	2.698	2.848	3.034	2.904	3.046	3.236	3.279	3.535	3.847
Huurquote									
- Sociaal minimum	40,9%	34,3%	34,0%	31,0%	24,9%	24,7%	25,5%	20,3%	19,2%
- Passend toewijzen (aftopgr.)	30,7%	27,7%	27,2%	25,4%	23,4%	23,1%	23,1%	20,9%	19,9%
- DAEB (aftopgrens)	23,4%	22,7%	22,4%	21,8%	21,2%	21,0%	20,7%	19,6%	19,0%
- DAEB (liberalisatiegrens)	29,2%	28,4%	28,0%	27,2%	26,5%	26,3%	24,1%	22,9%	22,1%

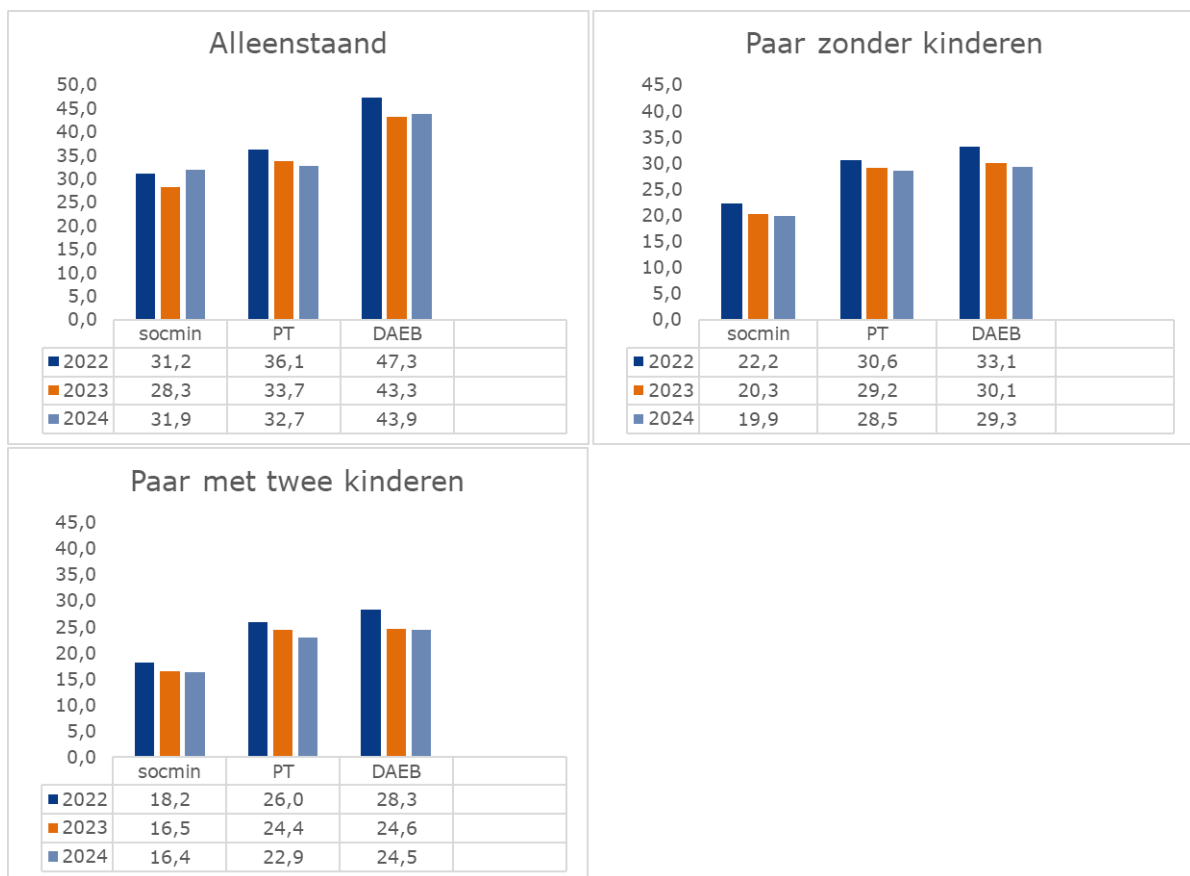
* schatting bruto bedrag. Nog onbekend voor 2024. Bon: SZW.

** peildatum 2022 & 2023: 1 juli t/m 31 december; 2024: 1 jan t/m 31 dec

3.3 Betaalbaarheid

Hoe verhouden deze huurquotes zich tot de betaalbaarheid ervan? Om dit te bepalen rekenen we de huur uit, waarbij we rekening houden met de uitgaven die iemand minimaal doet. Boven op die minimale uitgaven houden we, al naar gelang de hoogte van het inkomen, rekening met een iets uitgebreider uitgavenpatroon (de zogenaamde normbedragen.) De huur die vervolgens resulteert duiden we aan als de 'maximaal betaalbare huur'. De methode die hiervoor gevolgd wordt, staat toegelicht in de bijlage, waar ook de minimale uitgaven staan beschreven.

In figuur 2 staan de huurquotes weergegeven die horen bij een maximale huur op basis van deze normbedragen. In tabel 4 staat de uitgebreide berekening.



Figuur 2: Huurquote maximaal betaalbare huur

Af te lezen valt dat de huurquote voor een alleenstaande met een bijstandsuitkering in 2023 maximaal 28,3 procent mag bedragen. Bij de passend toewijzen grens is dat maximaal 33,7 procent en bij de DAEB-grens maximaal 43,3 procent. Voor een paar zonder kinderen liggen die percentages lager (20,3 en 29,2 en 30,1 procent) en voor een paar met twee kinderen nog lager (16,5 en 24,4 en 24,7 procent.)

In 2024 neemt de betaalbaarheid voor alleenstaanden met een inkomen op het sociaal minimum toe. Die stijgt van 28,3 naar 31,9 procent. Bij een inkomen ter hoogte van de grenzen voor passend toewijzen daalt de betaalbaarheid licht. Bij dat inkomen is momenteel een huur ter hoogte van de liberalisatiegrens betaalbaar. Bij een hogere huur vervalt het recht op huurtoeslag. Ook in 2024 is dat het geval, maar de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens stijgen in 2024 vrij beperkt. De betaalbaarheid bij de DAEB-inkomensgrens verandert in 2024 nauwelijks.

Voor een paar zonder en een paar met kinderen blijft de betaalbaarheid bij een inkomen op het sociaal minimum in 2024 nagenoeg gelijk. Bij een inkomen ter hoogte van de grenzen voor passend toewijzen en de DAEB-grens daalt de betaalbaarheid met 0,2 tot 1,3 procentpunt.

In 2022 lag de maximale huurquote hoger dan in 2023 en deze is dus van 2022 op 2023 gedaald. De daling in 2023 is groter dan in 2024 naar verwachting het geval gaat zijn. Deze algemene daling is toe te schrijven aan de stijgende kosten van het

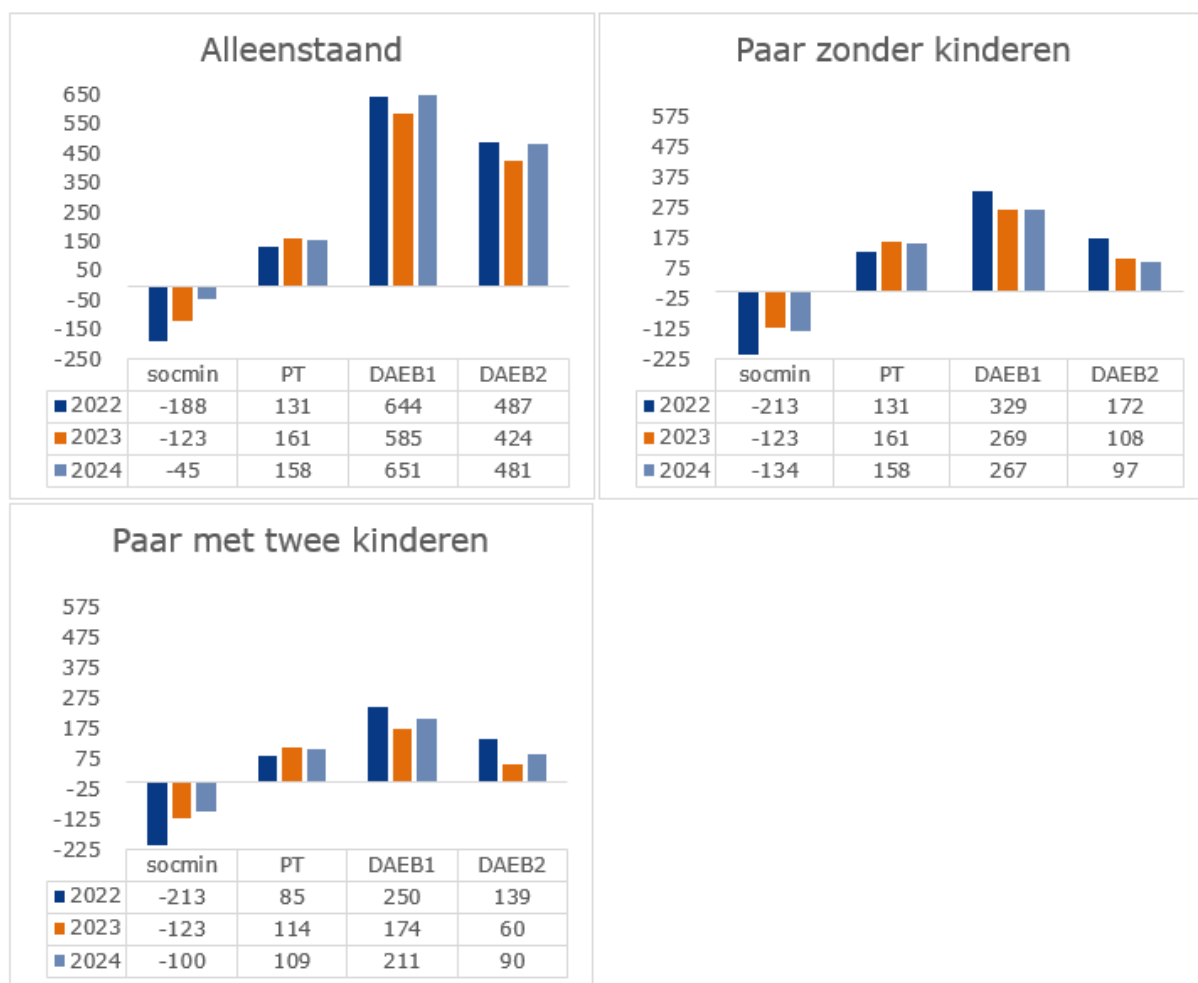
levensonderhoud, hierdoor houden alle huishoudens gemiddeld minder geld over om te besteden aan huur waardoor de maximale huurquote daalt.

Tabel 4. Betaalbaarheid (normbedragen)

	Alleenstaand			Paar zonder kinderen			Paar met kinderen		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Toetsinkomen per jaar									
- Sociaal minimum*	10.280	11.381	n.b.	16.229	17.881	n.b.	16.229	17.881	n.b.
- Passend toewijzen in 2023	26.642	25.475	26.946	33.489	34.575	36.570	33.489	34.575	36.570
- DAEB in 2023	42.684	44.035	46.574	47.147	48.625	51.428	47.147	48.625	51.428
Netto besteedbaar inkomen									
- Sociaal minimum**	1.213	1.370	1.424	1.787	2.002	2.096	2.221	2.520	2.795
- Passend toewijzen	1.931	2.125	2.246	2.387	2.590	2.725	2.805	3.108	3.420
- DAEB	2.698	2.848	3.034	2.904	3.048	3.236	3.279	3.535	3.847
Maximaal betaalbare huur									
- Sociaal minimum	442	452	560	442	452	471	442	452	505
- Passend toewijzen	763	808	839	763	808	839	763	808	839
- DAEB	1.276	1.232	1.332	961	916	948	928	868	941
Huurtoeslag									
- Sociaal minimum	205	226	329	205	226	271	205	226	293
- Passend toewijzen	181	273	320	105	179	217	135	210	248
- DAEB	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inkomen plus huurtoeslag									
- Sociaal minimum	1.418	1.596	1.753	1.992	2.228	2.367	2.426	2.746	3.088
- Passend toewijzen	2.112	2.398	2.566	2.492	2.769	2.942	2.940	3.318	3.668
- DAEB	2.698	2.848	3.034	2.904	3.048	3.236	3.279	3.535	3.847
Maximale huurquote									
- Sociaal minimum	31,2%	28,3%	31,9%	22,2%	20,3%	19,9%	18,2%	16,5%	16,4%
- Passend toewijzen	36,1%	33,7%	32,7%	30,6%	29,2%	28,5%	26,0%	24,4%	22,9%
- DAEB	47,3%	43,3%	43,9%	33,1%	30,1%	29,3%	28,3%	24,6%	24,5%

3.4 Vergelijking huurquote en maximaal betaalbare huur

In figuur 3 is de maximaal betaalbare huur uit tabel 4 vergeleken met de huur uit tabel 1.



Figuur 3: Verschil maximaal betaalbare huur en huurquote maximaal toewijzen

Huurders met een bijstandsuitkering die in 2023 een huur van € 575 betalen, komen € 123 tekort om de overige uitgaven te kunnen betalen. Bij een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens zal dat tekort groter zijn. Hierbij is geen rekening gehouden met tegemoetkomingen vanuit gemeentelijk minimabeleid.

In 2024 neemt het tekort af voor de alleenstaande en het paar met twee kinderen en bedraagt het nog respectievelijk € 45 en € 100. Dat komt door de lichte koopkrachtstijging in 2024 voor deze groepen. Voor het paar zonder kinderen neemt het tekort juist iets toe van € 123 naar € 134.

Bij een inkomen op de grens voor het passend toewijzen, is een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens betaalbaar. Met een huurstijging van 5,3 procent zien we dat de betaalbaarheid in 2024 nagenoeg gelijk blijft. Dat komt vooral doordat de aftoppingsgrenzen minder hard stijgen dan het inkomen en de huurtoeslag extra wordt verhoogd.

Bij een inkomen op de DAEB-grens is een huur ter hoogte van de liberalisatiegrens betaalbaar, en dus ook ter hoogte van de aftoppingsgrens. Voor een alleenstaande stijgt

die betaalbaarheid, ook met een huurstijging van 5,3 procent, nog iets in 2024, en komt ongeveer op het niveau van 2022 terecht.

Voor een paar zonder kinderen zien we juist een lichte daling van de betaalbaarheid van een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens bij een inkomen ter hoogte van de DAEB-grens. Bij deze groep zien we dat de maximale huurquote het hardste daalt.

Voor een paar met twee kinderen zien we dan weer een lichte stijging van de betaalbaarheid bij een inkomen op de DAEB-grens. Hierbij speelt de verbetering van de koopkracht door de verhoging van het kindgebonden budget, waar het paar zonder kinderen niet van profiteert, waarschijnlijk een rol.

De ruimte is voor een alleenstaande hoger dan voor een paar zonder kinderen. Voor een paar met twee kinderen is de ruimte het meest beperkt. De kosten van extra gezinsleden zijn hoger dan het verschil tussen de inkomensgrenzen voor passend toewijzen en DAEB voor één- en meerpersoonshuishoudens.

4. Conclusie

Ondanks de maximale huurstijging van 5,3 procent daalt de huurquote van veel huurders in 2024. Dat wordt veroorzaakt doordat het inkomen harder stijgt dan de huur en de overige uitgaven en doordat het kabinet maatregelen treft om de koopkracht te verbeteren.

Wanneer rekening wordt gehouden met de uitgaven die een huishouden moet doen, daalt de maximale huurquote van huurders volgend jaar in veel gevallen licht. Dat komt vooral doordat de huurgrenzen in de huurtoeslag volgend jaar minder hard stijgen dan het inkomen. De daling is minder groot dan dit jaar het geval was.

In een enkel geval stijgt de maximale huurquote juist in 2024, bijvoorbeeld voor een alleenstaande met een inkomen rond het sociaal minimum. Dat komt onder andere door de verhoging van de huurtoeslag.

Alle veranderingen tezamen zien we verschillende effecten op de betaalbaarheid van de huur voor diverse huishoudens. In een aantal doorgerekende situaties zien we een verbetering van de betaalbaarheid, bijvoorbeeld voor huurders met een inkomen op het sociaal minimum en voor alleenstaanden en huishoudens met kinderen met een inkomen op de DAEB-grens. In de andere situaties daalt de betaalbaarheid, bijvoorbeeld voor de passend toewijzen grens en voor paren zonder kinderen. Zij profiteren niet van de verhoging van het kindgebonden budget.

Vergeleken met 2022 zien we dat de huurquote van huurders met in 2023 een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens of de liberalisatiegrens is verbeterd. Dat geldt met name voor huurders met een laag inkomen. De eenmalige huurverlaging en de beperkte huurverhoging per 1 juli 2023 heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld. De maximaal betaalbare huur is in 2023 daarentegen gedaald door de hoge inflatie en koopkrachtdaling in die periode.

We merken op dat de huur voor huurders met een inkomen rond het sociaal minimum in veel gevallen niet betaalbaar is. Alhoewel de betaalbaarheid van deze groep bij een huurverhoging van 5,3 procent volgend jaar verbetert, blijft een betaalbaarheidsprobleem zichtbaar bij huurders met een inkomen rond het sociaal minimum. Dat geldt in het bijzonder voor huurders die niet kunnen profiteren van de eenmalige huurverlaging, maar ook voor de huurders die daar wel van hebben kunnen profiteren.

Hoewel de betaalbaarheid voor huurders met een inkomen rond het sociaal minimum verbeterd in 2024, blijft het belangrijk dat er maatregelen genomen worden om de inkomenspositie van deze groep verder te verbeteren of de kosten van vaste lasten beheersbaar te houden. Het is daarom belangrijk dat mensen met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum ook in 2024 nog een huurverlaging kunnen aanvragen. Verder is noodzakelijk dat de overheid zorgt voor voldoende inkomsten voor deze groep, dat woningcorporaties maatwerk toepassen waar mensen in de knel dreigen te komen, en dat er ook maatregelen genomen worden vanuit het gemeentelijk minimabeleid. Het effect van gemeentelijk minimabeleid is in de berekeningen niet meegenomen, en dit kan er voor zorgen dat de betaalbaarheid in de praktijk iets beter is dan uit deze rapportage naar voren komt.

Over de berekeningen

We hebben voorbeeldberekeningen gemaakt voor een drietal huishoudsituaties met een inkomen op het sociaal minimum, op de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen en

DAEB in 2023. Die inkomensgrenzen hebben we voor het jaar 2022 en 2024 geïndexeerd met de gemiddelde loonontwikkeling (van 5,6 procent in 2024.) De berekeningen zijn gemaakt voor een huur van € 575 en de aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens in 2023. Die huren zijn voor 2022 geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging in 2023 en voor 2024 geïndexeerd met de maximale huurverhoging van 5,3 procent. Er is rekening gehouden een geraamde prijsstijging van 3,6 procent in 2024 en met de koopkrachtverbeteringen die het kabinet op Prinsjesdag 2023 heeft gepresenteerd. Die plannen zijn op het moment van schrijven nog niet definitief.

Bijlage 1 | Methode van betaalbaarheid

In deze bijlage staat een beschrijving van de onderzoeksmethode en op de uitgangspunten die het Nibud hanteert in de methode van betaalbaarheid. Centraal in deze methode staat de vraag wat huishoudens maximaal verantwoord aan woonlasten kunnen betalen.

Hoofdpijnen methodiek betaalbaarheid

Naast de woonlasten (huur en onderhoud) zijn er nog tal van andere uitgavenposten die in een huishouden gedaan moeten worden. Zoals verzekeringen, vervoerskosten, kleding, voeding en inventaris. Deze andere uitgaven dienen ook betaalbaar te zijn. Ze worden in dit advies 'overige uitgaven' genoemd. Het gaat dus om de uitgaven die huurders hebben exclusief huur en onderhoud van de woning.

Nibud uitgavencijfers

De berekeningen zijn gebaseerd op cijfermateriaal van het Nibud. Het Nibud maakt een onderscheid in basisbedragen en voorbeeldbedragen.

Basisbedragen

De basisbedragen zijn de bedragen die minimaal voor een bepaalde uitgavenpost nodig zijn. De basisbedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen.

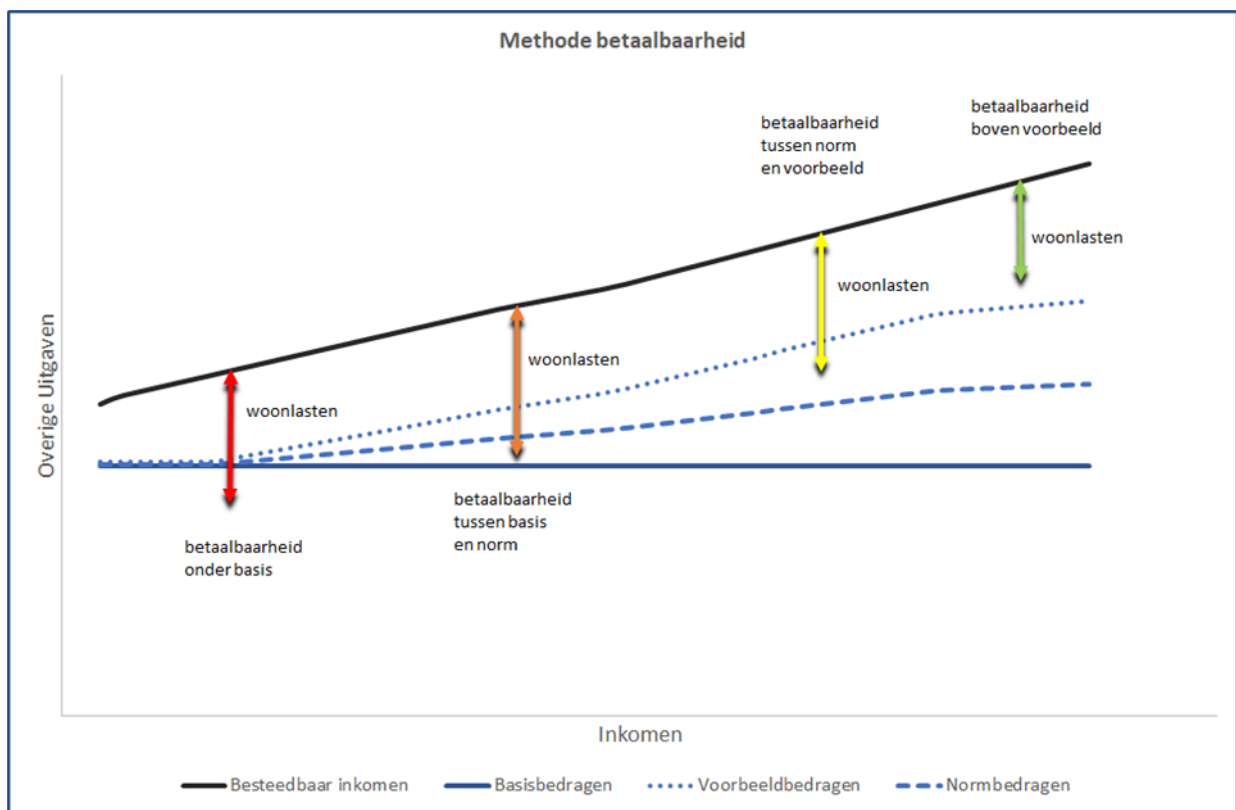
Voorbeeldbedragen

De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus zowel afhankelijk van de huishoudsamenstelling als van het inkomen. De voorbeeldbedragen komen onder andere uit het Budgetonderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Alle bedragen in dit onderzoek zijn landelijke bedragen.

Normbedrag

Het uitgangspunt voor de berekeningen is dat bij de laagste inkomens bij een maximale woonlast de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven; bij de hogere inkomens moeten de overige uitgaven precies tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen. Hierna zal het benodigde bedrag voor de overige uitgaven, het normbedrag worden genoemd.

Voor woonlasten is dan een bedrag beschikbaar gelijk aan het netto besteedbare inkomen minus het normbedrag voor de overige uitgaven. De methode is in figuur 1 schematisch weergegeven. Hierbij gaat het bij de verschillende bedragen om de niet-woonuitgaven.



Schematische weergave methode betaalbare huur

Vijf situaties

Deze opstelling leidt qua betaalbaarheid tot de volgende mogelijke situaties.

1. De betaalbaarheid van de minimale bedragen is niet mogelijk

Als hier sprake van is, is er dus niet voldoende inkomen om alle noodzakelijke uitgaven te kunnen doen. Dat wil niet zeggen dat huishoudens direct in de financiële problemen komen. Huishoudens zullen dan zogenaamde overlevingstechnieken gaan toepassen. Overlevingstechnieken zijn bijvoorbeeld:

- het ophouden met het reserveren voor vervanging van noodzakelijke spullen;
- bezuinigen op noodzakelijke uitgaven, zoals gezonde voeding of sociale participatie;
- rekeningen laten liggen en schulden maken;
- afhankelijk worden van particuliere giften (bijv. voedselbank);
- illegaal inkomen verwerven.

Dit zijn echter situaties, die niet structureel kunnen voortduren zonder uiteindelijk tot problemen te leiden. Als de betaalbaarheid van de basisbedragen in het gedrang is, is dat een sterk signaal op het risico van financiële problemen.

2. De minimale bedragen zijn wel betaalbaar, maar de normbedragen niet

In dit geval is er in principe voldoende ruimte om de noodzakelijke uitgaven te kunnen doen. Toch zijn deze huishoudens nog kwetsbaar. De marges zijn smal. Het niet-aanvragen van inkomensondersteuning waar recht op is, de aanwezigheid van mogelijke individuele onvermijdbare kosten (bijvoorbeeld als gevolg van ziekte), onverwachte

tegenvallers, of het niet perfect met geld omgaan, kunnen alsnog voor financiële problemen zorgen. In deze situatie is er bovendien nauwelijks ruimte om iets extra's te kunnen boven het strikt noodzakelijke.

3. De normbedragen zijn wel betaalbaar, maar de voorbeeldbedragen niet.

In dit geval dienen huishoudens te bezuinigen ten opzichte van datgene wat bij hun inkomen gebruikelijk is. De bezuinigingen zijn echter niet zo groot, dat dit tot een kwetsbare positie leidt. Het Nibud schrijft hierbij niet voor op welke uitgaven precies bezuinigd wordt, alleen dat er bezuinigd wordt. Het is aan het huishouden zelf om te beslissen op welke posten men minder uitgeeft dan het voorbeeldbedrag.

4. De voorbeeldbedragen zijn net betaalbaar

In dit geval hebben huishoudens voldoende inkomen om zowel de huur als de bij hun inkomen gebruikelijke uitgaven te kunnen doen.

5. De voorbeeldbedragen zijn ruim betaalbaar

In dit geval hebben huishoudens voldoende inkomen om zowel de huur als de bij hun inkomen gebruikelijke uitgaven te kunnen doen en kunnen ze goed sparen.

Huurwijzer

De vijf situaties dienen ook als basis voor de resultaten uit de Nibud Huurwijzer.⁷ Waarbij het volgende resultaat

- situatie 1 krijgt de kleur donkerrood in de Huurwijzer.
- situatie 2 krijgt de kleur oranje in de Huurwijzer.
- situatie 3 krijgt de kleur oranje in Huurwijzer.
- situatie 4 krijgt de kleur geel in de Huurwijzer.
- situatie 5 krijgt de kleur groen in de Huurwijzer.

Hierbij is de berekende normrekenhuur (uit de tabellen) het uitgangspunt en krijgt de uitslag oranje of beter als er sprake is een betaalbare huur. De uitslagen oranje en donkerrood betreffen de niet betaalbare huren.

Drie voorwaarden voor betaalbaarheid

De basisuitgaven zijn in principe gewaarborgd. In principe, omdat aan drie voorwaarden moeten worden voldaan:

- Alle inkomensondersteuning waar recht op is wordt aangevraagd;
- Er moet goed met geld omgegaan worden;
- Er moeten weinig persoonlijk onvermijdbare uitgaven zijn.

Persoonlijk onvermijdbare uitgaven zijn uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar die wel noodzakelijk zijn voor het specifieke huishouden. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld extra ziektekosten, extra voedingskosten vanwege een dieet, hoge energiekosten bij een slecht geïsoleerde woning. Ook aflossingen op leningen zijn persoonlijk onvermijdbare uitgaven.

⁷ <https://www.nibud.nl/praktijkverhalen/huurtool-voor-verhuurders/>

Bijlage 2 | Beschrijving uitgaven in het huishoudbudget

In deze bijlage staat beschreven hoe het basispakket en de voorbeeldbedragen in de methodiek worden toegepast. Hieronder volgt een korte uitleg van de posten waaruit de overige uitgaven bestaan. De Prijzengids en het Budget Handboek zijn publicaties van het Nibud waarin de pakketten, inclusief de overige uitgaven, uitgebreid staan beschreven.

De hoogte van de overige uitgaven wordt berekend aan de hand van referentiecijfers die het Nibud verkrijgt uit verschillende bronnen. Een belangrijke informatiebron zijn de onderzoeken van het CBS, en daarnaast instanties als het Voedingscentrum, RVO en Milieu Centraal.

Basispakket

Energie en water

Dit de prijs van gemiddeld verbruik naar huishoudtype met een opslag van 10 voor huishoudens vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd. Voor de prijs gaat het Nibud uit van de vastgestelde prijs onder het prijsplafond, boven het prijsplafond gaat het Nibud uit van een inschatting van de prijzen voor heel 2023 door het CPB.

Lokale lasten

Dit zijn de gemeentelijke- en waterschapshoeffingen.

Telefoon, televisie, internet

De kosten van het bellen bestaat uit de kosten van een maandelijks abonnement voor een mobiele telefoon voor elk lid van het huishouden ouder dan 12 jaar. Verder gaan we uit voor elk huishouden van een televisie en internetaansluiting.

Zorgverzekering

Dit is een basisverzekering met een gemiddelde aanvullende verzekering en een goedkope tandartsverzekering.

Aansprakelijkheidsverzekering

De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.

Inboedelverzekering

De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.

Uitvaartverzekering

Voor huishoudens onder de AOW-leeftijd is een uitvaartverzekering opgenomen.

Onderwijs

Deze bedragen zijn gebaseerd op onderzoek van SEO, zoals gepubliceerd in de Schoolkostenmonitor. Het betreffen onder andere de vrijwillige schoolbijdrage, leermiddelen en gereedschappen, ICT-benodigdheden en kosten voor extra schoolactiviteiten.

Contributies en abonnementen

Voor elk meerderjarig gezinslid is een bedrag opgenomen voor bankkosten. Daarnaast is voor ieder lid van het huishouden een bedrag opgenomen voor contributie van een sport- of hobbyclub. Dit laatste valt onder het pakket voor sociale participatie.

Vervoer

Voor ieder lid van het huishouden zijn de kosten van een fiets en voor openbaar vervoer opgenomen. Voor de basisuitgaven is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een auto.

Kleding

Deze bedragen zijn gebaseerd op de Nibud-basispakketten voor kleding. Het gaat hierbij net als bij alle andere uitgavenposten om een goedkoop pakket met nieuwe artikelen. De bedragen zijn gebaseerd op de prijzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Inboedel

Deze bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inventaris en onderhoud. Dit betreft o.a. de stoffering, keukeninventaris en huishoudelijk apparatuur.

Onderhoud huis en tuin

In de berekeningen is rekening gehouden met een bedrag voor onderhoud huis en tuin ter hoogte van het minimaal moeilijk vermijdbare bedrag van € 27 per maand en een hoger bedrag al naar gelang het inkomen toeneemt.

Niet-vergoede ziektekosten

We gaan er vanuit dat elk meerderjarig gezinslid het volledige verplichte eigen risico apart zet. In het basispakket is verder een bedrag opgenomen voor verbandmiddelen, aspirines e.d.

Voeding

De bedragen zijn gebaseerd op het dieet van het Voedingscentrum en op de eerste kwartierprijzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De hoeveelheden zijn gebaseerd op de voedingsgewoonten van de Nederlandse bevolking.

Was- en schoonmaakartikelen

Een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.

Persoonlijke verzorging

Hier wordt uitgegaan van een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.

Diversen

Hieronder vallen bijvoorbeeld kosten voor een identiteitskaart, postzegels, speelgoed.

Sociale participatie

Deelnemen aan de maatschappij is voor iedereen belangrijk, dus ook voor huishoudens met een minimum inkomen. Dit is ook één van de conclusies van het onderzoek Genoeg om van te leven (SCP / Nibud 2009).

Op basis van dit onderzoek heeft het SCP (Sociaal en Cultureel Planbureau) een pakket samengesteld voor activiteiten in het kader van sociale participatie en ontspanning. Voor deze activiteiten zijn bedragen vastgesteld die een alleenstaande hiervoor minimaal nodig zou hebben.

Het bedrag voor een alleenstaande is zoveel mogelijk gebaseerd op het pakket van het SCP. Het Nibud heeft de kosten voor de overige huishoudtypen berekend, omdat zo het totaalbedrag voor sociale participatie per type huishouden te bepalen. Jaarlijks worden deze bedragen geïndexeerd.

Voorbeeldbedragen

Naast het basispakket stelt het Nibud ook voorbeeldbedragen vast. In tegenstelling tot de basisbedragen, zijn de voorbeeldbedragen wel afhankelijk van het inkomen. De inkomensafhankelijkheid wordt voornamelijk afgeleid uit de Budgetonderzoeken van het CBS.

Omdat de inkomensafhankelijkheid per uitgavenpost kan verschillen is er geen lineair verband tussen het inkomen en het totaal van de voorbeeldbedragen, maar kan die op verschillende inkomensintervallen een verschillende hellingshoek hebben.

Er is geen pakket aan goederen voor hogere inkomens, maar we kijken per uitgavenpost hoe het bedrag zich ontwikkelt bij een hoger inkomen. Bij hogere inkomens is er een ruime mate van keuzevrijheid en is het "voorschrijven" van pakketten op detailniveau weinig zinvol.