t.a.v.: gemeenteraad Emmen
e-mail: grifie@emmen.nl

Plaats: Emmen
Datum: 26 februari 2025
Betreft: huurverhoging van 4,5% is nodig om te blijven investeren en presteren
Aan: de gemeenteraad van Emmen

--

Geachte gemeenteraad van Emmen,

We begrijpen dat er aandacht is voor de komende huurverhoging voor huurders van sociale huurwoningen. Wij begrijpen de zorgen: de betaalbaarheid van wonen en het aantal beschikbare woningen behoren tot onze belangrijkste opgaven. In deze brief leggen wij uit waarom een huurverhoging van 4,5%, zoals afgesproken is in de Nationale Prestatieafspraken, nodig is om te blijven investeren en presteren,

Landelijke opgaven, landelijk oplossen
De Rijksoverheid is gestopt met het maatschappelijk investeren in wonen. Dat is een landelijke politieke keuze. Tot en met de jaren ’80 werd 2% van het BBP geïnvesteerd in wonen[1]. Dat is vandaag de dag slechts 0,09%. Het woningtekort, de verduurzamingsopgave en de mogelijkheid om betaalbaar te wonen zijn collectieve problemen die we als maatschappij samen moeten dragen. Dat kan en mag niet alleen uit de portemonnee komen van degenen met de meest bescheiden inkomens.

Houd geld van huurders in de volkshuisvesting
Woningcorporaties hebben als doel om mensen te huisvesten die zich geen woning kunnen veroorloven op de vrije markt. Dat doen wij zonder winstoogmerk, elke euro die wij via huurinkomsten ontvangen, wordt opnieuw geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Helaas vergroot Het Rijk de betaalbaarheidsproblemen door woningcorporaties te belasten alsof het commerciële bedrijven zijn (zoals via de ATAD en Vennootschapsbelasting) en inkomenspolitiek te voeren via de huren. Daarom slaan huurders en woningcorporaties de handen ineen[2]. En terecht, want huurders zien de huurprijzen stijgen en de woningzoekenden blijven wachten op een woning. Wij vinden het een goed idee om daar samen met ons, woningzoekenden en huurders een lans voor te breken in Den Haag.

Woningcorporaties staan voor een onmogelijke keuze: hogere huren vragen of minder woningen bouwen? Minder investeren in leefbaarheid of minder woningen verduurzamen in Emmen. Wij staan naast onze huurders, en hebben ook de volkshuisvestelijke opgave om goede, duurzame en betaalbare woningen te realiseren.

Huurverhoging is nodig om te blijven investeren in al onze opgaven
Om nu en in de toekomst voldoende en betaalbare woningen te kunnen blijven aanbieden, moeten we, de corporaties, de huur verhogen. De hoogte van de huurverhoging is een logisch gevolg van ontwikkelingen zoals inflatie, maar ook stijgende kosten zoals de bouwkosten. Daarnaast is de huurprijsontwikkeling vanaf 2018 circa 10% geweest, waar de stijging van de onroerendezaakbelasting vele tientallen procenten hoger is geweest.

Kortom, de huurverhoging van 4,5% is nodig om te blijven investeren in al onze opgaven; voldoende en goede woningen en de leefbaarheid in de wijken. Zoals ook afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken[3].

---

[1] https://open.overheid.nl/documenten/9a9d6067-0b34-40ba-b542-6c7954266cfc/file
[2] Stop strafbelasting op betaalbaar wonen en laat corporaties bouwen
[3] Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 | Rapport | Rijksoverheid.nl

Toezicht op betaalbaarheid van woningen voor huurders
De Rijksoverheid houdt al geruime tijd toezicht op de betaalbaarheid van woningen, vooral sociale huurwoningen van woningcorporaties. Sinds 2016 geldt er een maximale huursomontwikkeling voor deze woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken om deze in 2025 te verlagen van de oorspronkelijke 6,1% (CAO-loonstijging -/- 0,5%) naar 4,5%. Daarnaast is en wordt de huurtoeslag verhoogd, de reikwijdte van deze toeslag verruimd en zijn fiscale regelingen aangepast. Hierdoor houden huurders netto meer over van hun bruto-inkomen. Onderzoek van het NIBUD[4] toont aan dat de huurquote onder huurders gemiddeld en in de breedte al jaren daalt. Dit betekent dat de maatregelen van de afgelopen jaren, in al haar combinaties, juist hebben geleid tot een verbetering van de betaalbaarheid van het wonen, ook in Emmen. Dat is inclusief de in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken huurverhoging van 4,5% dit jaar.

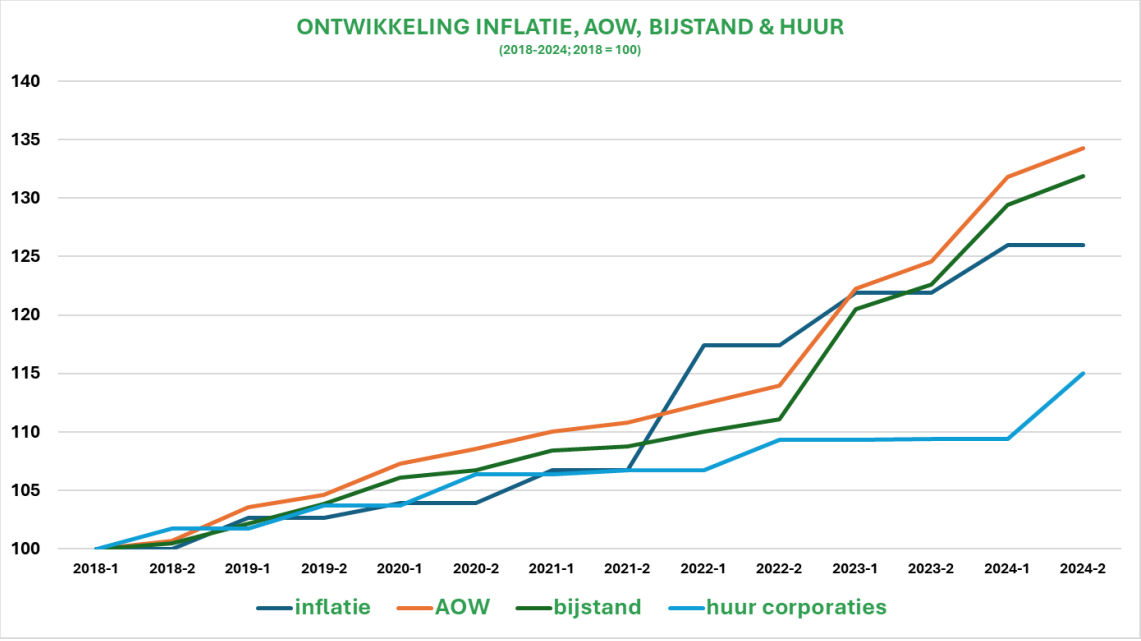
Woningcorporaties, gemeenten, en het Rijk constateren met de herijking van de Nationale Prestatieafspraken dan ook het volgende:

‘Betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De afgelopen jaren zijn een aantal maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens:

- In 2021 heeft geen huurverhoging plaatsgevonden
- In 2021 en 2023 is de maandelijkse huur voor verschillende groepen die een te hoge huur hadden in verhouding tot hun inkomen gericht verlaagd.
- Er zijn meerdere aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren.
- In 2026 zal daarmee, ten opzichte van 2022, aan huurders in totaal 1,7 miljard euro per jaar extra huurtoeslag worden uitbetaald. Een groot deel van deze extra huurtoeslag komt ten goede aan alle ontvangers van huurtoeslag door middel van een lagere eigen bijdrage.’

Inkomen en huur
De huur is minder hard gestegen dan de huurtoeslag (voor lage inkomens), het basispensioen van de Rijksoverheid (AOW), de bijstandsuitkering of het inkomen uit werk (CAO-lonen).

Onderstaande figuur maakt dat duidelijk:



[4] Huurverhoging sociale huur blijft betaalbaar in 2025 - Nibud - bijlage

Wij zien over het algemeen geen toename van betalingsachterstanden. Dat neemt niet weg dat er betalingsproblemen kunnen ontstaan bij individuele huurders. Waar we deze problemen zien, passen we maatwerk toe om hun huurders zoveel mogelijk te helpen.

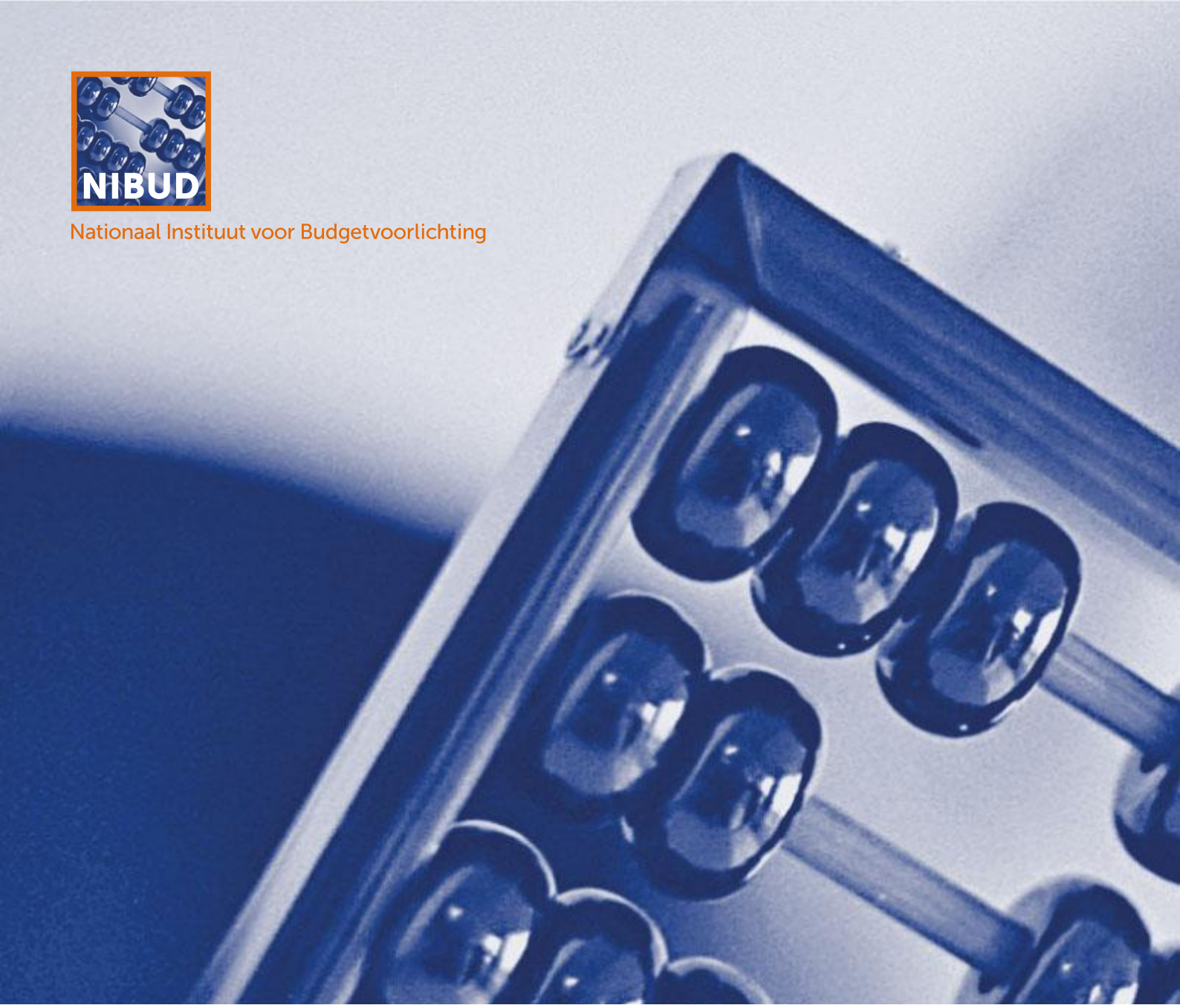
Maak de huurprijs geen sluitpost in de strijd tegen armoede
Woningcorporaties maken zich hard voor het aanbieden van goede en betaalbare woningen voor mensen waar de markt geen woningen voor bouwt. Dat zijn steeds meer mensen en daartoe behoren Emmenaren met een bescheiden en middeninkomen. Hier zetten wij ons iedere dag voor in. De huurprijs kan echter geen sluitpost zijn in de strijd tegen armoede. Mensen komen in financiële problemen door een te laag inkomen, persoonlijke omstandigheden (zoals extra zorgkosten) en/of het niet voldoende gebruikmaken van hulpinstrumenten (zoals toeslagen en bijdragen voor energiekosten), niet zo zeer door de hoogte van de huur.

Impact van afname financiële kracht
Ten opzichte van de vorige Nationale Prestatieafspraken betekenen de huidige afspraken een verdere vermindering van onze huurinkomsten (van 6,1% naar 4,5%).

Voor de corporaties in Emmen is dit een krimp in de investeringsruimte van € 14,5 miljoen. Ter illustratie: dit zijn ongeveer 52 nieuwbouwwoningen minder of 290 renovaties minder. Als de huuraanpassing verder zou worden verlaagd (bijvoorbeeld naar 3,5%), zal het verlies aan investeringskracht voor de corporaties oplopen tot ruim € 23 miljoen.

Kortom
De woningcorporaties zetten zich proactief in voor hun huurders en werken als betrouwbare partners aan beter en betaalbaar wonen in Emmen. Een gemiddelde huurstijging van 4,5% is gezien alle opgaven niet alleen noodzakelijk, maar gegeven de omstandigheden verdedigbaar.

Elles Dost
Lefier



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2025

Jasja Bos, Sanne Lamers en Guus Wieman



Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2025

Auteurs
Jasja Bos, Sanne Lamers en Guus Wieman

Nibud, november 2024
In opdracht van Aedes

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Huurstijging in 2025 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Maximale huurstijging 4
2.3 Inkomensontwikkeling 5

3. Effect van de huurverhoging 6
3.1 Inleiding 6
3.2 Huurquote 6
3.2.1 Huurquote huurverhoging 7
3.3 Betaalbaarheid 9

4. Conclusie 13

Bijlage 1 | Methode van betaalbaarheid 14

Bijlage 2 | Beschrijving uitgaven in het huishoudbudget 17

Bijlage 3 | Tabellen 20

1. Inleiding

In dit rapport brengen we op verzoek van Aedes in kaart wat de effecten zijn van de voorgenomen huurverhoging per 1 juli 2025. In 2023 hebben we hetzelfde onderzoek gedaan voor de huurverhoging per 1 juli 2024.

We gaan eerst in op het effect van de huurverhoging op de huurquote. Dat doen we voor de jaren 2022, 2023, 2024 en 2025.
Vervolgens kijken we naar de betaalbaarheid van de huur volgens de Nibud methode van het kijken naar betaalbaarheid en vergelijken dat met de maximale huurverhoging.

2. Huurstijging in 2025

2.1 Inleiding

Hieronder gaan we in op de maximale huurstijging in 2025 en de beschrijving van de uitgangspunten van onze berekening.

2.2 Maximale huurstijging

De huren in het gereguleerde segment (sociale huur) mogen vanaf 1 juli 2025 naar verwachting gemiddeld met maximaal 4,5 procent stijgen. Dat is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken.
Uit tabel 1 valt af te lezen wat dat betekent voor de huren in ons voorbeeld.

Tabel 1: Uitgangspunt hoogte huur bij verschillende inkomensniveaus

Inkomensklasse	2022*	2023*	2024	2025**
Sociaal minimum	606 / 649	575	603	630
Doelgroep Passend toewijzen	606 / 649	620 / 665	650,43 / 697,07	680 / 728
Doelgroep DAEB (aftoppingsgrens)	606 / 649	620 / 665	650,43 / 697,07	680 / 728
Doelgroep DAEB (liberalisatiegrens)	819	839	879,66	919

* 2022: berekend als 2023/1,024; sociaal minimum = aftoppingsgrens. 2023: berekend als 2024 / 1,049. ** berekend als 2024 * 1,045

Voor 2024 gaan we voor huishoudens met een inkomen op het sociaal minimum uit van een huur van € 575 uit 2023 geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging van 4,9 procent naar € 603.
Voor de huren bij de inkomensgrenzen die gelden voor het passend toewijzen en DAEB, gaan we uit van een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens. Ook werken we een situatie uit van een huur ter hoogte van de maximale huurgrens voor de huurtoeslag bij de DAEB grens. Voor 2023 rekenen we de huren terug met de gemiddelde huurstijging in de gereguleerde sector van 4,9 procent en voor 2022 met 2,4 procent. Alleen op het sociaal minimum gaan we in 2022 uit van een gemiddelde huur op basis van berekeningen van Aedes.

In 2024 zijn de huurgrenzen voor de doelgroep passend toewijzen en DAEB dus gelijk aan de aftoppingsgrens of liberalisatiegrens. In de jaren ervoor en erna, worden de huren (terug)geïndexeerd met de gemiddelde maximale huurstijging van dat jaar. Daarom wijken in die jaren de huurprijzen af van de aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens in die jaren.

2.3 Inkomensontwikkeling

In dit onderzoek laten we de huurquote zien bij een aantal inkomensgrenzen (zie tabel 2).

Tabel 2: Inkomensgrenzen

	2024
Passend toewijzen	
- eenpersoonshuishoudens onder de AOW-lft	27.725
- meerpersoonshuishoudens onder de AOW-lft	37.625
- eenpersoonshuishoudens boven de AOW-lft	27.225
- meerpersoonshuishoudens boven de AOW-lft	36.675
DAEB	
- eenpersoonshuishoudens onder de AOW-lft	47.699
- meerpersoonshuishoudens onder de AOW-lft	52.671
- eenpersoonshuishoudens boven de AOW-lft	47.699
- meerpersoonshuishoudens boven de AOW-lft	52.671

De grenzen voor passend toewijzen en de DAEB-grenzen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. We zijn uitgegaan van de bedragen voor 2024. Voor 2022, 2023 en 2025 hebben we geïndexeerd met de gemiddelde (verwachte) loonstijging over de periode augustus t/m juli en indexatie van uitkeringen en aanvullende pensioenen:

- 2023: De gemiddelde loonstijging van augustus 2022 t/m juli 2023 was 5,9 procent.
- 2024: De gemiddelde loonstijging van augustus 2023 t/m juli 2024 is naar verwachting 6,9 procent. Indexatie pensioenen over heel 2024 gemiddeld 2,9 procent.
- 2025: De gemiddelde loonstijging van augustus 2024 t/m juli 2025 is naar verwachting 5,2 procent. Indexatie pensioenen over heel 2025 3,1 procent.

3. Effect van de huurverhoging

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk rekenen we door wat de huurverhoging betekent voor de huurquote en de betaalbaarheid ervan.
Voor de situatie 2025 maken we gebruik van de koopkrachtberekeningen die zijn gedaan naar aanleiding van de kabinetsplannen die op Prinsjesdag 2024 zijn gepubliceerd.[1] Deze plannen waren ten tijde van het schrijven van dit rapport nog niet definitief.

3.2 Huurquote

De huurquote geeft de verhouding weer van de huur ten opzichte van het inkomen. Dat kan het bruto of het netto inkomen zijn. En het inkomen met of zonder toeslagen. In dit rapport gaat het om de volgende benadering:

Huurquote = (huur -/- huurtoeslag) / netto besteedbaar inkomen excl. huurtoeslag

Het netto besteedbaar inkomen is in dit geval de netto uitkering of het nettoloon vermeerderd met de vakantietoeslag, zorgtoeslag, kinderbijslag en het kindgebonden budget.

[1] https://www.nibud.nl/nieuws/kleine-koopkrachtstijging-voor-meeste-huishoudens/

3.2.1 Huurquote huurverhoging

Figuur 2 geeft de huurquote weer bij een huur van 603 euro bij het sociaal minimum en de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens bij drie inkomensniveaus voor 2024. Daarnaast staan de huurquotes voor 2022, 2023 en voor 2025 weergegeven. In de bijlage staat de uitgebreide berekening.



Figuur 1: Huurquote

Toelichting: alleenstaand onder de AOW-leeftijd

Uitkering Participatiewet
Af te lezen valt dat voor een alleenstaande onder de AOW-leeftijd de huurquote op bijstandsniveau 17,0 procent bedraagt. In 2025 daalt dat naar verwachting naar 16,8 procent. De daling wordt veroorzaakt doordat de huur met 4,5 procent minder harder stijgt dan het netto inkomen op bijstandsniveau (4,6 procent).

In 2023 was de huurquote nog 19,6 procent. De relatief forse daling in 2024 komt doordat het bijstandsinkomen met 7,5 procent, door de extra verhoging van het minimumloon, harder is gestegen dan de huur (4,9 procent).
Voor 2022 zijn we uitgegaan van een huur boven het niveau van voor de huurverlaging voor lage inkomens.

Passend toewijzen
Bij de inkomensgrens voor passend toewijzen daalt de huurquote van 18,4 procent in 2024 naar 17,9 procent in 2025. Ondanks, of dankzij, de nieuwe belastingregels per 1 januari 2025, stijgt het netto inkomen in dit geval vrijwel evenveel als het bruto inkomen. De huurtoeslag stijgt in dit geval met bijna 10 procent.

In 2023 was de huurquotes met 20,6 hoger dan in 2024 het geval is. De vrij forse afname komt door de relatief hoge loonstijging in 2024, waardoor het netto inkomen in dit geval 5,3 steeg.

DAEB
De huurquote bij de DAEB-inkomensgrens en een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens (DAEB_1) daalt in 2025 met 0,1 procentpunt. De huurstijging van 4,5 procent is iets lager dan de netto inkomensstijging van 4,6 procent.
In 2023 lagen de huurquotes 0,4 tot 0,5 procentpunt hoger dan in 2024.

Bij een huur ter hoogte van de maximale huurgrens voor de huurtoeslag, zien we eveneens een daling van de huurquote met 0,1 procentpunt. De huur stijgt tot boven de liberalisatiegrens in 2025. Als de huur beperkt blijft tot de liberalisatiegrens, dan zal de huurquote waarschijnlijk dalen.

Overige huishoudtypen
Bij de overige huishoudens zien we dat de huurquotes lager zijn naarmate het huishouden uit meer personen bestaat. Daarnaast zien we door de jaren heen per inkomensniveau grotendeels dezelfde verhoudingen in huurquotes als bij alleenstaanden.

Uitzonderingen zijn:
- De alleenstaande ouder met 2 kinderen. Daarvoor zien we op bijstandsniveau en op de DAEB-inkomensgrens i.c.m. een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens een stijging van de huurquote met 0,1 procentpunt in 2025. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een verandering in het kindgebonden budget voor alleenstaande ouders, waardoor het netto besteedbaar inkomen relatief weinig stijgt.
- Alleenstaanden en paren vanaf de AOW-leeftijd. Dit komt door de relatief lage indexatie van het aanvullend pensioen.

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 4 staat de maximaal betaalbare huur volgens de normbedragen weergegeven. In de bijlage staat de uitgebreide berekening.

Af te lezen valt dat de huur die voor een alleenstaande met een bijstandsuitkering betaalbaar is, 695 euro bedraagt. In 2025 stijgt dat naar verwachting naar 819 euro. Hier gaat de huurtoeslag van respectievelijk 226 en 208 euro nog vanaf.

Het valt op dat vooral vanaf de DAEB-inkomensgrenzen de maximaal betaalbare huur erg hoog is. In die gevallen is het maar de vraag of de normbedragen het juiste uitgangspunt vormen voor de huur die maximaal betaalbaar is. Waarschijnlijk kan er dan beter gekeken worden naar een hoger uitgavenniveau, bijvoorbeeld de voorbeeldbedragen.



Figuur 2: Maximaal betaalbare huur (normbedragen)

In figuur 5 staat het verschil weergegeven tussen de huur waarvoor we de huurverhoging hebben uitgerekend en de maximaal betaalbare huur op basis van de normbedragen.



Figuur 3: Verschil maximaal betaalbare huur en gekozen huur voor berekening huurverhoging

Af te lezen valt dat in 2024 en 2025 de huur waarvoor we de huurverhoging hebben uitgerekend in alle gevallen betaalbaar is volgens de normbedragen.
Zo is een huur van 603 euro in 2024 voor een alleenstaande met een bijstandsuitkering betaalbaar, want er resteert nog 92 euro met de maximaal betaalbare huur. Die bedraagt 695 euro. Over deze huur is in dit geval 410 euro huurtoeslag mogelijk.

Bij de DAEB grens zijn er grote verschillen zichtbaar. Een huur ter hoogte van de aftoppingsgrens is in alle gevallen ruimschoots betaalbaar. Ook een huur ter hoogte van

de liberalisatiegrens is betaalbaar, al is dat voor alleenstaanden meer het geval dan voor paren. We merken hierbij nogmaals op dat in deze gevallen waarschijnlijk beter gekeken kan worden naar een hoger uitgavenniveau. Dat is in dit rapport niet verder uitgewerkt, maar als we kijken naar de voorbeeldbedragen dan zien we dat de huren die hier in kaart zijn gebracht ook betaalbaar zijn.

In 2025 neemt verbetert de betaalbaarheid in de meeste gevallen doordat het netto inkomen harder stijgt dan de verwachte inflatie. Alleen bij het eenoudergezin met 2 kinderen op bijstandsniveau en (alleenstaande) ouderen met een laag inkomen is dat niet het geval. Hun inkomen stijgt minder hard door aanpassingen in het kindgebonden budget en de beperkte indexatie van de pensioenen.

In 2023 was op bijstandsniveau een huur van 575 euro niet altijd betaalbaar volgens de normbedragen. Dat is in 2024 en 2025 niet meer het geval. Door de extra minimumloonsverhoging is de bijstandsuitkering relatief sterk gestegen. Daarnaast spelen de koopkrachtmaatregelen van 1 januari 2024 hierin een belangrijke rol.

4. Conclusie

In 2025 zien we in de meeste gevallen die we hebben onderzocht een daling van de huurquote als de huren per 1 juli 2025 worden verhoogd met 4,5 procent. Dat komt doordat de cao-lonen over de 12 maanden daarvoor naar verwachting harder stijgen dan deze huurverhoging, namelijk met 5,2 procent. We hebben hierbij rekening gehouden met de koopkrachtmaatregelen die per 1 januari 2025 overwegend positief zijn voor de meeste huishoudens.

Verder hebben we gezien dat de huurquote in 2024 is gedaald vergeleken met 2023. Ook hier gold dat de huren in onze voorbeelden minder hard zijn gestegen dan de inkomens.

Tenslotte hebben we in kaart gebracht hoe de huur die maximaal betaalbaar is volgens de Nibud uitgavencijfers zich verhoudt tot de huurverhoging. Hierbij hebben we gezien dat in 2024 de huren op de huurgrenzen volgens passend toewijzen betaalbaar zijn. De betaalbaarheid zal in 2025 waarschijnlijk stijgen.

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.

Hoofdlijnen 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.

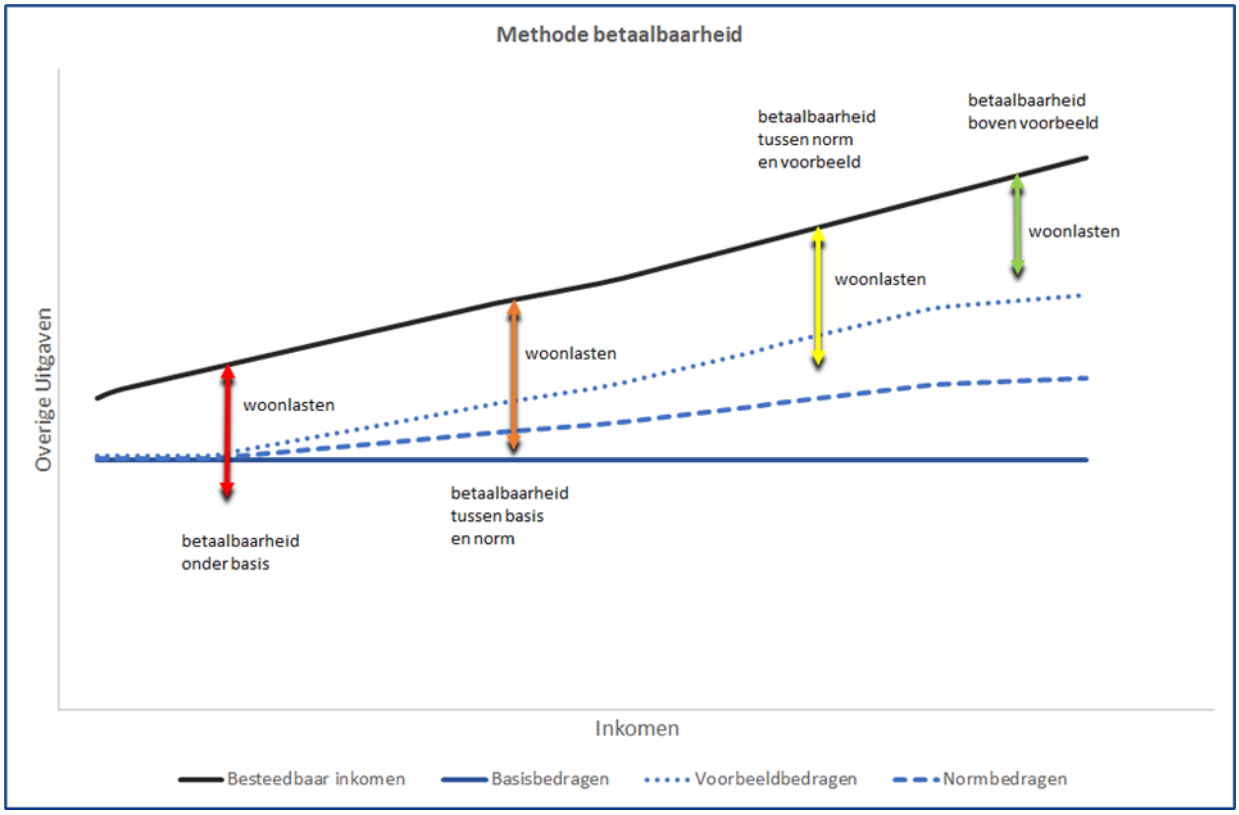
Voorbeeldbedragen

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.[2] Waarbij het volgende resultaat

- situatie 1 krijgt de kleur donkerrood in de Huurwijzer.
- situatie 2 krijgt de kleur oranjerood 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 oranjerood 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.

[2] 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 van energie gaat het Nibud uit van een inschatting van de prijzen voor heel 2024 door het CPB.

Lokale lasten
Dit zijn de gemeentelijke- en waterschapsheffingen.

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. Alleen school- en studiekosten voor kinderen worden gespecificeerd.

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 kwartielprijzen 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 de Commissie Sociaal Minimum (2023).[3]

[3] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/09/28/kamerbrief-ontvangst-eindrapport-commissie-sociaal-minimum

Op basis van de onderliggende onderzoeken 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 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.

Bijlage 3 | Tabellen

Huurquote huurverhoging met 4,5 procent per 1 juli 2025

	alleenstaand				paar zonder kinderen			
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
1. verzamelinkomen								
P-wet/AOW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PT	24491	25935	27725	29167	33236	35196	37625	39582
DAEB_1	42134	44620	47699	50179	46526	49271	52671	55410
DAEB_2	42134	44620	47699	50179	46526	49271	52671	55410
2. netto besteedbaar inkomen								
P-wet/AOW	1213	1371	1432	1498	1787	2002	2105	2203
PT	1825	2147	2269	2373	2304	2614	2755	2893
DAEB_1	2662	2873	3078	3236	2871	3068	3285	3453
DAEB_2	2662	2873	3078	3236	2871	3068	3285	3453
3. rekenhuur								
P-wet/AOW	606	575	603	630	606	575	603	630
PT	606	620	650	680	606	620	650	680
DAEB_1	606	620	650	680	606	620	650	680
DAEB_2	819	839	879	919	819	839	879	919
4. huurtoeslag								
P-wet/AOW	311	306	359	376	311	306	359	376
PT	116	179	232	255	91	149	202	229
DAEB_1	0	0	0	0	0	0	0	0
DAEB_2	0	0	0	0	0	0	0	33
5. huurquote								
P-wet/AOW	24,3	19,6	17,0	16,9	16,5	13,4	11,6	11,5
PT	26,9	20,6	18,4	17,9	22,3	18,0	16,3	15,6
DAEB_1	22,8	21,6	21,1	21,0	21,1	20,2	19,8	19,7
DAEB_2	30,8	29,2	28,5	28,4	28,5	27,3	26,7	25,7

	eenoudergezin, 2 kinderen				paar, 2 kinderen			
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
1. verzamelinkomen								
P-wet/AOW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PT	33236	35196	37625	39582	33236	35196	37625	39582
DAEB_1	46526	49271	52671	55410	46526	49271	52671	55410
DAEB_2	46526	49271	52671	55410	46526	49271	52671	55410
2. netto besteedbaar inkomen								
P-wet/AOW	1921	2210	2434	2515	2221	2520	2817	2938
PT	3073	3512	3829	3974	2739	3132	3457	3615
DAEB_1	3655	3996	4387	4558	3267	3554	3902	4081
DAEB_2	3655	3996	4387	4558	3267	3554	3902	4081
3. rekenhuur								
P-wet/AOW	649	575	603	630	649	575	603	630
PT	649	665	697	728	649	665	697	728
DAEB_1	649	665	697	728	649	665	697	728
DAEB_2	819	839	879	919	819	839	879	919
4. huurtoeslag								
P-wet/AOW	335	306	359	376	339	306	359	376
PT	116	178	233	260	119	178	233	260
DAEB_1	0	0	0	0	0	0	0	0
DAEB_2	0	0	0	33	0	0	0	33
5. huurquote								
P-wet/AOW	16,3	12,2	10,0	10,1	14,0	10,7	8,7	8,6
PT	17,4	13,9	12,1	11,8	19,3	15,6	13,4	12,9
DAEB_1	17,8	16,6	15,9	16,0	19,9	18,7	17,9	17,8
DAEB_2	22,4	21,0	20,0	19,4	25,1	23,6	22,5	21,7

	alleenstaand AOW				paar AOW			
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
1. verzamelinkomen								
P-wet/AOW	16850,88	18411,00	19777,00	20347,00	23127,84	25140,00	26926,00	27919,00
PT	24049	25468	27225	28641	32396	34308	36675	38582
DAEB_1	42134	44620	47699	50179	46526	49271	52671	55410
DAEB_2	42134	44620	47699	50179	46526	49271	52671	55410
2. netto besteedbaar inkomen								
P-wet/AOW	1337	1512	1580	1652	1864	2107	2211	2312
PT	1908	2075	2183	2302	2650	2871	3017	3109
DAEB_1	2819	2941	3116	3244	3457	3635	3885	3970
DAEB_2	2819	2941	3116	3244	3457	3635	3885	3970
3. rekenhuur								
P-wet/AOW	606	575	603	630	606	575	603	630
PT	606	620	650	680	606	620	650	680
DAEB_1	606	620	650	680	606	620	650	680
DAEB_2	819	839	879	919	819	839	879	919
4. huurtoeslag								
P-wet/AOW	313	308	361	376	315	310	363	378
PT	160	198	259	270	143	178	240	252
DAEB_1	0	0	0	0	0	0	0	0
DAEB_2	0	0	0	0	0	0	26	34
5. huurquote								
P-wet/AOW	21,9	17,6	15,3	15,4	15,6	12,6	10,9	10,9
PT	23,4	20,3	17,9	17,8	17,5	15,4	13,6	13,8
DAEB_1	21,5	21,1	20,9	21,0	17,5	17,1	16,7	17,1
DAEB_2	29,0	28,5	28,2	28,3	23,7	23,1	21,9	22,3

Maximaal betaalbare huur volgens de normbedragen

	alleenstaand			paar zonder kinderen		
	2023	**2024**	**2025**	**2023**	**2024**	**2025**
1. verzamelinkomen						
P-wet/AOW						
PT	25.935	27.725	29.167	35.196	37.625	39.582
DAEB_1	44.620	47.699	50.179	49.271	52.671	55.410
DAEB_2	44.620	47.699	50.179	49.271	52.671	55.410
2. netto besteedbaar inkomen						
P-wet/AOW	1.371	1.432	1.498	2.002	2.105	2.203
PT	2.147	2.269	2.373	2.614	2.755	2.893
DAEB_1	2.873	3.078	3.236	3.068	3.285	3.453
DAEB_2	2.873	3.078	3.236	3.068	3.285	3.453
3. rekenhuur						
P-wet/AOW	452	695	819	452	643	822
PT	808	879	931	807	879	900
DAEB_1	1.254	1.437	1.571	946	1.066	1.154
DAEB_2	1.254	1.437	1.571	946	1.066	1.154
4. huurtoeslag						
P-wet/AOW	226	408	465	226	385	466
PT	261	324	0	166	202	0
DAEB_1	0	0	0	0	0	0
DAEB_2	0	0	0	0	0	0
5. huurquote						
P-wet/AOW	16,5	20,1	23,6	11,3	12,3	16,1
PT	25,5	24,5	39,2	24,5	24,6	31,1
DAEB_1	43,6	46,7	48,5	30,8	32,5	33,4
DAEB_2	43,6	46,7	48,5	30,8	32,5	33,4

	eenoudergezin, 2 kinderen			paar, 2 kinderen		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
1. verzamelinkomen						
P-wet/AOW						
PT	35.196	37.625	39.582	35.196	37.625	39.582
DAEB_1	49.271	52.671	55.410	49.271	52.671	55.410
DAEB_2	49.271	52.671	55.410	49.271	52.671	55.410
2. netto besteedbaar inkomen						
P-wet/AOW	2.210	2.434	2.515	2.520	2.817	2.938
PT	3.512	3.829	3.974	3.132	3.457	3.615
DAEB_1	3.996	4.387	4.558	3.554	3.902	4.081
DAEB_2	3.996	4.387	4.558	3.554	3.902	4.081
3. rekenhuur						
P-wet/AOW	685	879	899	452	741	899
PT	1.157	1.349	1.474	808	879	912
DAEB_1	1.497	1.830	1.975	884	1.056	1.146
DAEB_2	1.497	1.830	1.975	884	1.056	1.146
4. huurtoeslag						
P-wet/AOW	378	420	509	226	420	509
PT	0	0	0	196	233	0
DAEB_1	0	0	0	0	0	0
DAEB_2	0	0	0	0	0	0
5. huurquote						
P-wet/AOW	13,9	18,9	15,5	8,9	11,4	13,3
PT	32,9	35,2	37,1	19,5	18,7	25,2
DAEB_1	37,5	41,7	43,3	24,9	27,1	28,1
DAEB_2	37,5	41,7	43,3	24,9	27,1	28,1

	alleenstaand AOW			paar AOW		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
1. verzamelinkomen						
P-wet/AOW	18411	19777	20347	25140	26926	27919
PT	25.636	27.225	28.214	34.560	36.675	38.198
DAEB_1	45.533	47.699	49.322	50.105	52.671	54.689
DAEB_2	45.533	47.699	49.322	50.105	52.671	54.689
2. netto besteedbaar inkomen						
P-wet/AOW	1.512	1.580	1.652	2.107	2.211	2.312
PT	2.085	2.183	2.278	2.888	3.017	3.088
DAEB_1	2.971	3.116	3.216	3.685	3.885	3.937
DAEB_2	2.971	3.116	3.216	3.685	3.885	3.937
3. rekenhuur						
P-wet/AOW	785	879	899	638	879	899
PT	808	879	900	869	949	986
DAEB_1	1.350	1.482	1.567	1.308	1.496	1.541
DAEB_2	1.350	1.482	1.567	1.308	1.496	1.541
4. huurtoeslag						
P-wet/AOW	410	483	497	351	485	499
PT	275	351	0	0	0	0
DAEB_1	0	0	0	0	0	0
DAEB_2	0	0	0	0	0	0
5. huurquote						
P-wet/AOW	24,8	25,1	24,3	13,6	17,8	17,3
PT	25,6	24,2	39,5	30,1	31,5	31,9
DAEB_1	45,4	47,6	48,7	35,5	38,5	39,1
DAEB_2	45,4	47,6	48,7	35,5	38,5	39,1