



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Betaalbare huren volgens de Nibudmethode

Welke huur is betaalbaar voor huurders?

Jasja Bos, Gitta van der Enden, Sanne Lamers, Marcel Warnaar, Guus Wieman

Betaalbare huren volgens de Nibudmethode

Welke huur is betaalbaar voor huurders?

Auteurs

Jasja Bos

Gitta van der Enden

Sanne Lamers

Marcel Warnaar

Guus Wieman

Opgesteld in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Nibud, december 2024

Inhoud

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
2. Methode betaalbare huren	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Betaalbaarheid	7
2.2.1 Basisbedragen	7
2.2.2 Voorbeeldbedragen	7
2.2.3 Normbedrag	7
2.2.4 Historische context	8
2.2.5 Discussiepunten	8
2.2.6 Persoonlijk onvermijdbare uitgaven	9
2.2.7 Vermogensopbouw	9
2.2.8 Afvlakkende voorbeeldbedragen	10
2.3 Hanteerbaarheid	10
2.3.1 Ingedikte tabellen en huurquotes	11
2.4 Robuustheid	11
2.4.1 Schokken van jaar op jaar	11
2.5 Residuele benadering	12
3. Vergelijking met hypotheeknormen	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Overeenkomsten	13
3.2.1 Vergelijking maximale huur en hypotheek	13
3.3 Verschillen	14
3.3.1 Betaalbaarheid	14
3.3.2 Hanteerbaarheid	17
3.3.3 Robuustheid	18
3.3.4 Overig	18
3.4 Discussie	20
4. Resultaten betaalbare huren	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Resultaten huidige methode	21
4.2.1 Sociaal minimum	21
4.2.2 Minimumloon	23
4.2.3 Modaal	24
4.2.4 Alle inkomensniveaus	25
4.3 Verschil met vorig jaar	25
5. Verkenning van mogelijke alternatieven	28
5.1 Inleiding	28
5.2 Verschillen tussen huishoudsituaties weergegeven	28
5.2.1 Aantal personen met inkomen	28
5.2.2 Kinderen	29
5.2.3 Leeftijd	31
5.2.4 Woningtype	32

5.2.5	Energielabel	32
5.2.6	Inkomstenbron	35
5.3	Huurquote	35
5.3.1	Huurquote (netto besteedbaar inkomen).....	36
5.3.2	Huurquote (bruto inkomen).....	37
5.4	Persoonlijk onvermijdbare uitgaven.....	38
5.5	Vermogensopbouw.....	40
5.6	Saldo bij hogere inkomens	41
5.7	Hoogte van het normbedrag.....	42
5.8	Middeling	43
5.8.1	Verschil in maximale huur in de afgelopen jaren	43
5.8.2	Middelen van de maximale huur over verschillende jaren	46
6.	Bespreking.....	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Belangrijkste bevindingen gesprekken	49
6.3	Uitwerking	51
6.3.1	Standaard huishoudtypen	51
6.4	Hogere normbedragen	51
6.4.1	Betaalbaarheid voor afwijkende huishoudtypen.....	57
6.4.2	Huurquotes en energie	59
6.5	Een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven	59
6.6	Verschillen van jaar op jaar.....	60
6.7	Verschil met de situatie koop.....	61
7.	Conclusie	62
	Bijlage 1 Begrippen	65
	Bijlage 2 Resultaten betaalbare huren 2024	66
	Bijlage 3 Gesprekken.....	67
	Bijlage 4 Vergelijking huur en hypotheeklasten	69

Samenvatting

De betaalbaarheid van huren is een belangrijk onderwerp in het beleid rondom wonen. Het Nibud heeft een methode ontwikkeld om inzicht te bieden in de betaalbaarheid van woonlasten voor huurders. Deze methode wordt toegepast door woningcorporaties, het Ministerie van Volkshuisvesting, en verhuurders in de vrije sector.

De toename van het aantal partijen dat gebruikmaakt van de methode en de stijging van het aantal situaties waarmee we rekening houden bij het inzichtelijk maken van de betaalbaarheid van huren, leidt tot vragen over resultaten en uitgangspunten van de methode. Daarnaast is er regelmatig discussie over de manier waarop de hypotheeknormen zich verhouden tot de huur-inkomensberekeningen.

Het is daarom belangrijk dat er één gelijksoortige methode komt om de betaalbaarheid van de huur voor huurders vast te stellen, en dat deze methode breed gedragen wordt. Om dit te bewerkstelligen hebben we de methode en de uitkomsten uiteengezet en ter bespreking voorgelegd aan verschillende betrokkenen. Als input voor de gesprekken diende een uitleg van de systematiek, diverse uitkomsten daarvan en een vergelijking met de hypotheeknormen. Dit is terug te lezen in het onderhavige rapport.

Discussiepunten

Ten aanzien van de methode zijn er een aantal belangrijke discussiepunten: Het is ten eerste de vraag of de resultaten bruikbaar en herkenbaar zijn. Een tweede discussiepunt is in hoeverre rekening gehouden moet worden met de invloed van persoonlijk onvermijdbare uitgaven, zoals hoge zorgkosten of energielasten, op de betaalbaarheid. Ten derde is het de vraag of er bij het vaststellen van een betaalbare huur rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid van vermogensopbouw, vergelijkbaar met eigenwoningbezitters.

Uitleg van de methode

De methode richt zich op drie pijlers: betaalbaarheid, hanteerbaarheid en robuustheid. De methode bepaalt de maximaal betaalbare huur op basis van het netto besteedbare inkomen, rekening houdend met noodzakelijke uitgaven. Uitgaven worden ingedeeld in basisbedragen (minimale kosten), voorbeeldbedragen (gemiddelde kosten), en normbedragen (een middenweg). Voor huishoudens met een laag inkomen wordt vooral uitgegaan van basisbedragen. Voor hogere inkomens wordt gekeken naar de normbedragen, zodat er invulling wordt gegeven aan een bestedingspatroon dat meer past bij die situaties dan een minimaal bestedingspatroon doet.

In het kader van de hanteerbaarheid wordt de betaalbare huur gepresenteerd voor verschillende situaties, waarbij onderscheid wordt gemaakt in huishoudsamenstelling, leeftijdscategorie, en soms ook woningkenmerken zoals woningtype en energieprestatie.

Bij het kijken naar betaalbaarheid is het van belang dat de methode robuust is en wijzingen in de financiële situaties van huishoudens goed kan worden weergegeven. Daarnaast moeten de effecten van macro-economische ontwikkelingen en beleidswijzigingen tot uitdrukking kunnen worden gebracht.

Vergelijking met hypotheeknormen

Hoewel de Nibud-methode grotendeels overeenkomt met de systematiek voor hypotheeknormen, zijn er fundamentele verschillen. Hypotheeklasten kennen meer

zekerheid over de lange termijn, terwijl huren flexibeler zijn. Ook houdt de hypotheeksystematiek rekening met persoonlijke schulden en vermogensopbouw, wat niet standaard in de huurmethodek is opgenomen. Het is belangrijk dat de verschillen in uitkomsten transparant zijn en daarmee goed uitlegbaar zijn.

Uitkomsten van de methode

De resultaten tonen de maximaal betaalbare huur voor verschillende huishoudtypen en inkomensniveaus. Huishoudens met een laag inkomen profiteren van huurtoeslag, waardoor hun betaalbare huur vaak stijgt tot de liberalisatiegrens. Bij hogere inkomens stijgt de maximaal betaalbare huur lineair, maar wordt soms afgeremd door de normbedragen.

De vergelijking met voorgaande jaren laat zien dat de betaalbare huren in 2024 stijgen, vooral voor lagere inkomens. Dit komt door de loonontwikkeling en een stijging van de huurtoeslag.

Uit de bespreking van deze resultaten met betrokkenen bleek dat de methode een stevig fundament biedt voor het bepalen van betaalbare huren, maar er zijn diverse punten van verbetering geïdentificeerd die de methodiek effectiever en eerlijker kunnen maken.

Verbeterpunt: verhogen van het uitgavenniveau waar rekening mee gehouden moet worden

We stellen voor om de methode aan te passen en de normbedragen inkomensafhankelijk meer te laten stijgen dan nu het geval is. Hiermee houden we naarmate het inkomen stijgt rekening met een hoger uitgavenniveau. Dit zorgt ervoor dat de betaalbare huur lager wordt en een meer realistisch niveau bereikt.

Verbeterpunt: meer rekening houden met persoonlijk onvermijdbare uitgaven en de mogelijkheid voor huurders om vermogen op te bouwen

Door de methode aan te passen en het uitgavenniveau waar rekening mee gehouden moet worden te verhogen, bieden we meer ruimte om persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te kunnen vangen en vermogen op te kunnen bouwen. Voor de lagere inkomens is er niet of nauwelijks ruimte om het uitgavenniveau te verhogen zonder een erg lage huur te veronderstellen. In dat geval heeft een (betaalbare) woning een hogere prioriteit dan de mogelijkheid om een buffer op te kunnen bouwen. Ook voor hen is het echter belangrijk om een buffer te kunnen opbouwen voor onvoorziene uitgaven. Dit probleem moet echter opgevat worden als een inkomensprobleem en ook als zodanig worden opgelost.

Verbeterpunt: minder differentiatie naar huishoudsituaties

De methode kan verder verbeterd worden door meer aandacht te besteden aan elementen waarop beleidsmakers en verhuurders kunnen sturen. Daarom gaan we minder situaties presenteren, waarbij we wel oog houden voor afwijkende gevallen.

Verbeterpunt: clustering van parameters

We presenteren daarom voortaan betaalbare huren waarbij onderscheid wordt gemaakt in woningen met energielabels EFG en AB/CD.

De toekomst van een breed gedragen methodiek

We stellen voor om, net zoals bij de in het proces om te komen tot de hypotheeknormen, jaarlijks af te stemmen met alle betrokkenen. Op deze manier kunnen eventuele knelpunten tijdig worden gesignaleerd en oplossingen worden ontwikkeld die zowel haalbaar als effectief zijn. Dit versterkt de transparantie en het draagvlak voor de gekozen aanpak.

1. Inleiding

Aanleiding

Het Nibud kijkt al lange tijd naar betaalbaarheid van wonen. De kennis over noodzakelijke en gemiddelde bestedingen van huishoudens waar het Nibud over beschikt stelt ons in staat om inzicht te geven in de betaalbaarheid van woonlasten voor groepen huishoudens. Woonlasten beslaan vaak een belangrijk onderdeel van het huishoudbudget. Daarnaast zijn woonlasten een vaste last: er kan vrijwel niet op bezuinigd worden. (Te) hoge woonlasten kunnen daarom een belangrijke oorzaak zijn van financiële problemen.

Om de betaalbaarheid van huur te toetsen voeren we zogenaamde huur-inkomensberekeningen uit. Met deze berekeningen presenteren we tabellen waaruit de maximale huur valt af te lezen die nog betaalbaar is voor verschillende huishoudtypen en inkomensniveaus. Die maximaal betaalbare huur wordt vastgesteld door rekening te houden met verschillende niveaus van bestedingen van huishoudens, bijvoorbeeld een minimaal bestedingspatroon, een gemiddeld bestedingspatroon, of daar tussenin. De vraag andersom stellen kan ook: Wat is de impact op het huishoudbudget als een huishouden een bepaalde huur heeft? Hoeveel blijft er dan nog over?

Tot nu toe stelt het Nibud de tabellen met maximaal betaalbare huren op voor verschillende belanghebbenden, waaronder woningcorporaties, het Ministerie van VRO en in toenemende mate voor verhuurders in de vrije sector. Daarnaast hebben we een online tool ontwikkeld (huurwijzer) waarmee woningcorporaties (potentiële) huurders kunnen informeren over de mate waarin de huur van een beoogde woning betaalbaar is.

De toename van het aantal partijen dat gebruikmaakt van de huur-inkomensberekeningen en de stijging van het aantal situaties waarmee we rekening houden leidt tot vragen over resultaten en uitgangspunten van de methode. Daarnaast is er regelmatig discussie over de manier waarop de hypotheeknormen zich verhouden tot de huur-inkomensberekeningen.

Doelstelling

Het is daarom belangrijk dat er één gelijksoortige methode komt om de betaalbaarheid van huur vast te stellen, en dat deze methode breed gedragen wordt.

Werkwijze

In dit rapport doen we verslag van het traject om te komen tot zo'n methode.

We zijn begonnen met een heroverweging van de huidige methodiek aan de hand van de drie belangrijkste elementen: betaalbaarheid, hanteerbaarheid en robuustheid.

In het kader van dit traject hebben we gesprekken gevoerd met verschillende betrokkenen en gebruikers van de tabellen met betaalbare huren, namelijk: het Ministerie van VRO, Woonbond, Aedes, woningcorporaties Mooiland en Habion, verhuurders Vesteda en Amvest. Wij danken de personen die we hebben gesproken.

Ten slotte stellen we een aantal zaken voor waarmee we voortaan rekening willen houden bij de advisering over betaalbare huren.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee gaan we in op de methode van betaalbare huren. In hoofdstuk drie vergelijken we de methode met de systematiek van de hypotheeknormen. In hoofdstuk vier presenteren we de actuele huur-inkomensberekeningen en hoe die verschillen met de voorgaande jaren.

Uit deze hoofdstukken volgen bespreekpunten over de methodiek. In hoofdstuk vijf werken we een aantal scenario's uit, die behulpzaam zijn bij deze bespreking. In hoofdstuk zes zetten we de bevindingen op een rij en in hoofdstuk zeven sluiten we af met een conclusie.

2. Methode betaalbare huren

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we de methodiek die door het Nibud wordt gevolgd bij het berekenen van betaalbare huren. We gaan in op de uitgangspunten van de methode, bespreken de belangrijkste uitgangspunten en stellen deze waar nodig ter discussie. De methode kent een aantal begrippen. Deze zijn beschreven in bijlage 1.

Bij de methode vormen drie uitgangspunten de basis:

- Betaalbaarheid;
- Hanteerbaarheid;
- Robuustheid.

2.2 Betaalbaarheid

Naast de huur zijn er tal van andere uitgavenposten die in een huishouden gedaan moeten worden. Zoals verzekeringen, vervoerskosten, kleding, voeding en inboedel. Deze andere uitgaven dienen ook betaalbaar te zijn. Bij deze uitgavenposten maken we onderscheid in basisbedragen, voorbeeldbedragen en normbedragen.

2.2.1 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. De basisbedragen vormen de basis van de vernieuwde armoedegrens van SCP en CBS die in oktober 2024 is gepresenteerd.

2.2.2 Voorbeeldbedragen

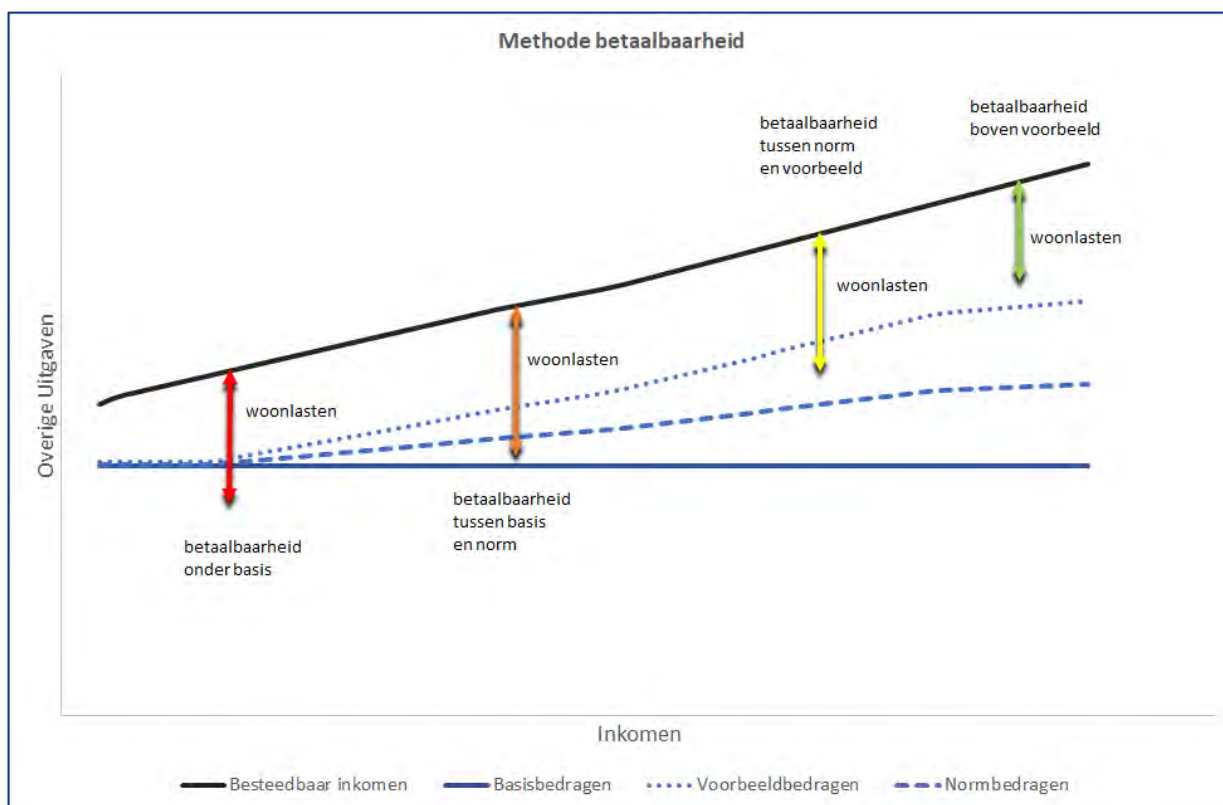
De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus zowel afhankelijk van de huishoudsamenstelling als van het inkomen. Bij een hoger inkomen stijgen de uitgaven die een huishouden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

2.2.3 Normbedrag

Het uitgangspunt voor de huur-inkomensberekeningen is dat bij de laagste inkomens bij een maximale woonlast de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven; bij de hogere inkomens wordt er rekening gehouden met een hoger uitgavenniveau. Tot op heden stellen we dat vast als het midden van de basisbedragen en de voorbeeldbedragen.

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.



Figuur 1: Uitgangspunten methode betaalbare huur

2.2.4 Historische context

De keuze voor de normbedragen als middelpunt van de basis- en voorbeeldbedragen vindt zijn oorsprong in de hypotheeknormen. In de hypotheeknormen zijn tabellen opgenomen met financieringslastpercentages. Deze percentages geven het deel van het bruto inkomen weer dat volgens de normbedragen voor bruto hypotheeklasten beschikbaar is. De hypotheeknormen zijn voor het eerst halverwege de jaren 90 van de vorige eeuw opgesteld voor de Nationale Hypotheek Garantie. De keuze voor de normbedragen is gemaakt met diverse stakeholders en sloot toentertijd goed aan op de verschillende richtlijnen die werden gehanteerd. In de jaren die volgden werden de tabellen met financieringslastpercentages in toenemende mate door hypotheekverstrekkers gebruikt en werden ze zelfs overgenomen in de gedragscode van de sector. Sinds 2013 zijn de tabellen met financieringslastpercentages opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Ze vormen daarmee het uitgangspunt voor alle hypotheekverstrekkingen.

2.2.5 Discussiepunten

Conceptueel zijn de normbedragen elegant. Ze houden precies het midden tussen de basis- en de voorbeeldbedragen. Er zijn zowel pleitbezorgers voor een hogere als een lagere norm. Argumenten voor het één of het ander zijn tot op heden niet doorslaggevend geweest voor een bijstelling ervan.

Toch vallen er een aantal afwegingen te maken. We bespreken een drietal:

- Ten eerste wordt er in de systematiek geen rekening gehouden met hoge zogenaamde persoonlijk onvermijdbare uitgaven;
- Ten tweede is het de vraag in hoeverre er rekening gehouden wordt of moet worden met de mogelijkheid van vermogensopbouw;
- Ten derde kennen de voorbeeldbedragen in relatie tot het inkomen een afnemende stijging. Hierdoor is het de vraag of er met name voor hogere inkomens recht wordt gedaan aan het conceptuele kader dat van elke extra euro inkomen de helft beschikbaar is voor de woonlasten en de helft voor alle overige uitgaven.

Met name de eerste twee punten vloeien niet exclusief voort uit de keuze voor de hoogte van de normbedragen. Ze zijn hier echter wel aan gerelateerd. Hieronder geven we eerst meer achtergrond voordat we alternatieve denkrichtingen presenteren. De effecten hiervan rekenen we uit in hoofdstuk 5.

2.2.6 Persoonlijk onvermijdbare uitgaven

In de systematiek houden we rekening met de noodzakelijke uitgaven die alle huishoudens hebben. Naast deze voor iedereen noodzakelijke uitgaven kan een huishouden persoonlijk onvermijdbare uitgaven hebben. Bijvoorbeeld hoge energielasten door een onzuinige woning, hoge zorgkosten, kinderopvangkosten, schulden, etc. Als deze uitgaven hoog zijn, dan zou hier rekening mee gehouden kunnen worden. In het ideale geval worden deze persoonlijk onvermijdbare uitgaven individueel uitgevraagd. Bij hypotheekverstrekking is dat voor een deel het geval: er wordt gekeken naar de BKR-registratie, studieschulden, alimentatieverplichtingen, etc.

De vraag is of je bij verhuur het ook individueel wil doen. Ga je een lagere huur vragen aan mensen die een lening hebben? Sommige private verhuurders houden hier rekening mee door te vragen naar financiële verplichtingen.

Als dat niet gewenst is, zou je persoonlijk onvermijdbare uitgaven (deels) kunnen meenemen door een extra buffer bovenop de standaard noodzakelijke uitgaven. Het effect van een aantal van deze uitgaven kunnen we al laten zien, en laten we soms al zien. Bijvoorbeeld het verschil in maximale huur voor woningen met verschillende energielabels en voor verschillende woningtypen. Dit effect is relatief beperkt.

De vraag is dan of er rekening zou moeten worden gehouden met een buffer en vervolgens hoe hoog die dan moet zijn. Er zijn verschillende aanknopingspunten:

- De Commissie sociaal minimum doet hier voorstellen voor van 3, 6 en 10 procent van de minimale uitgaven.
- Uit een recent onderzoek naar de meerkosten in verband met hoge zorgkosten, komen meerkosten van 5 tot 14 procent van het inkomen.
- Een woningcorporatie waar we huur-inkomensberekeningen voor uitvoeren houdt in samenspraak met de huurdersvereniging rekening met een opslag op de basisbedragen van 150 euro per maand.

2.2.7 Vermogensopbouw

Een stelling die regelmatig wordt neergezet bij de vergelijking van de keuze tussen kopen en huren is dat je als eigenwoningbezitter vermogen opbouwt door aflossingen en eventueel waardevermeerdering. Bij huur niet. De vraag is, of hier rekening mee gehouden moet worden in het vaststellen van de maximaal betaalbare huur. En zo ja, hoe dan, en hoeveel dan?

Om daar over te kunnen oordelen is het belangrijk om inzicht te hebben in hoe er in de basis- en voorbeeldbedragen rekening wordt gehouden met sparen en hoe zich dat verhoudt tot een gewenste vermogensopbouw.

In de basisbedragen wordt rekening gehouden met reserveringen. Dat zijn onregelmatige uitgaven voor onder andere kleding, inboedel en onderhoud. Bij deze uitgavenposten gaat het om uitgaven die niet maandelijks gedaan worden. In het geval van inboedel en onderhoud worden dergelijke uitgaven soms maar één keer in de tien of vijftien jaar gedaan. Door hier in de maandbegroting rekening mee te houden, wordt er eveneens rekening gehouden met sparen voor onregelmatige uitgaven. In de voorbeeldbedragen gaat het om bedragen die oplopen met het inkomen, waarbij bijvoorbeeld ook vervanging van de auto een dergelijk aspect is.

Dit sparen voor vervanging is echter wat anders dan het opbouwen van vermogen. Als gekeken wordt naar de voorbeeldbedragen dan blijft er vanaf een bepaald inkomen maandelijks meer over dan er wordt uitgegeven. Bij lagere inkomens is dat niet het geval.

2.2.8 Afvlakkende voorbeeldbedragen

Zoals hierboven aangegeven stijgen de voorbeeldbedragen vanaf een bepaald inkomen niet meer even hard mee met het inkomen. Hierdoor vlakken ook de normbedragen af. De normbedragen houden immers het midden tussen de basis- en de voorbeeldbedragen. Dat heeft tot gevolg dat vanaf een bepaald inkomen de impliciete stelregel niet meer opgaat dat van elke extra verdiende euro vijftig cent ingezet kan worden voor de huur en vijftig cent voor de overige uitgaven. Vanaf een bepaald inkomen gaat zo méér dan vijftig cent naar de huur. De vraag is of dat wenselijk is. En zo nee, wat dan gewenst is, en hoe zich dat verhoudt tot andere vraagstukken zoals hierboven beschreven.

2.3 Hanteerbaarheid

Naast betaalbaarheid is hanteerbaarheid een belangrijk criterium van de huur-inkomensberekeningen. De berekeningen moeten praktisch bruikbaar zijn. In principe kunnen we voor elk individueel huishouden berekenen welke huur in het huishoudbudget past. Dat is echter niet toepasbaar bij het beoordelen van de betaalbaarheid van groepen huishoudens. Daarom worden de tabellen opgeleverd voor een aantal standaard huishoudtypen en inkomenssituaties.

In de standaardsituaties wordt onderscheid gemaakt tussen situaties:

- Met of zonder partner;
- Onder of boven de 23 jaar;
- Onder of boven de AOW-leeftijd;
- Zonder of met 1, 2, 3 of 4 kinderen;
- Eén- of tweeverdieners;
- Inkomen uit arbeid of uitkering.

Het onderscheid in leeftijdscategorieën heeft meer te maken met de regels voor de huurtoeslag en de andere fiscale behandeling van het inkomen dan met andere uitgavenpatronen. Het onderscheid in huishoudsamenstelling heeft vooral te maken met verschillen in uitgaven. Het onderscheid in één- of tweeverdieners en inkomstenbron heeft vooral te maken met de fiscale behandeling van de inkomsten.

Impliciete veronderstellingen achter de berekeningen zijn onder andere de volgende:

- Eén- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen wonen in een flatwoning;
- Huishoudens met kinderen wonen in een tussenwoning;
- Het gemiddelde energieverbruik hangt samen met een woning met label C;
- Inkomsten uit arbeid zijn afgeleid van het inkomen uit loondienst;
- Leeftijden van kinderen zijn verdeeld over jongere en oudere kinderen.

Andere keuzes kunnen we inzichtelijk maken en dat hebben we in enkele gevallen ook gedaan, bijvoorbeeld verschillende woningtypen per huishoudsituatie. Om de noodzaak hiervan te kunnen beoordelen, zullen we in hoofdstuk 5 inzicht verschaffen in de effecten van deze verschillende keuzes.

2.3.1 Ingedikte tabellen en huurquotes

De tabellen kunnen gepresenteerd worden op basis van bruto jaarinkomens, het sv-loon of verzamelinkomens vanaf het sociaal minimum tot ongeveer 100.000 euro met stapjes van 1.000.

In de tabellen laten we doorgaans de huur zien waar de huurtoeslag nog vanaf moet. Daarnaast laten we de huurtoeslag zien en de bestedingsruimte voor de huur minus huurtoeslag.

In huurtoewijzingsbeleid wordt vaak gewerkt met huurquotes of inkomen/huur-factoren voor ingedikte inkomensniveaus. Het kan zinvol zijn om dit ook te tonen in de tabellen met huur-inkomensberekeningen. Een bijkomend voordeel hiervan kan zijn dat er overeenkomstige huurquotes blijken te bestaan tussen verschillende huishoudtypen en/of inkomensniveaus met verschillende absolute huurbedragen.

2.4 Robuustheid

De tabellen met huur-inkomensberekeningen worden jaarlijks geactualiseerd met gewijzigde fiscale parameters en toeslagen enerzijds en prijsstijgingen anderzijds. Ook worden de pakketten met goederen en diensten achter basisbedragen jaarlijks geactualiseerd en de voorbeeldbedragen eens in de paar jaar geüpdatet.

2.4.1 Schokken van jaar op jaar

Wijzigingen in inkomensbeleid of aanpassingen van minimale of gemiddelde bestedingspatronen van huishoudens vertalen zich één-op-één door in de bestedingsruimte die huishoudens hebben voor de huur. En voor lage inkomens zorgt de huurtoeslag en wijzingen daarvan voor een uitvergroting van de doorvertaling van de bestedingsruimte in de maximaal betaalbare huur.

De verschillen van jaar op jaar in maximaal betaalbare huur kunnen aanzienlijk zijn. De vraag is of dat wenselijk is vanuit het oogpunt van robuustheid. Geredeneerd vanuit betaalbaarheid is het wenselijk om in ieder geval rekening te houden met een daling van de betaalbaarheid. Grote schokken wil je misschien voorkomen. De vraag is op welke manier dat het beste kan.

Bij de hypotheeknormen worden de financieringslastpercentages over de afgelopen vier jaar gemiddeld (zie hoofdstuk 3). Wellicht biedt dit aanknopingspunten voor de huur-inkomensberekeningen.

2.5 Residuele benadering

In de huur-inkomensberekeningen laten we zien welke huur maximaal betaalbaar is als er rekening wordt gehouden met de overige uitgaven. Hierboven hebben we uitgewerkt op welke basisprincipes de methode is gestoeld. Daarnaast is het goed om op een abstracter niveau naar de methode te kijken.

Er wordt regelmatig kritiek geuit op de benadering waarbij de huur als residuele uitkomst wordt gezien. Als belangrijkste argument tegen deze benadering wordt gesteld dat een dak boven je hoofd één van de belangrijkste basisbehoeften is en dat de woonlasten dus prioriteit hebben boven de meeste andere uitgaven.

Om invulling te geven aan kritiek op dit punt, kan er eenvoudig gekeken worden naar de financiële positie van huishoudens nadat er eerst rekening wordt gehouden met een bepaald bedrag aan woonlasten. Hoeveel blijft er nog over nadat van het inkomen eerst de huur is betaald en hoe verhoudt zich dat tot de overige niet-woonuitgaven?

Een dergelijke exercitie geeft echter geen antwoord op de vraag welke huur betaalbaar is voor huishoudens. Het vormt echter wel aanleiding om kritisch na te denken over de toereikendheid van het inkomen. Als het inkomen niet voldoende is om alle noodzakelijke uitgaven (incl. een minimumbedrag voor wonen) te kunnen doen, zal het huishouden overgaan op overlevingstechnieken. Dat wil zeggen rekeningen niet betalen, ophouden met reserveren, bezuinigen tot onacceptabele niveaus, illegale inkomensverhoging, etc.

Het heeft ook te maken met prioritering van uitgaven voor huishoudens. Wat is belangrijker, sociale participatie of wonen? In 2023 adviseerde de Commissie sociaal minimum dat er rekening gehouden moet worden met sociale participatie in een volwaardig sociaal minimum inkomen. Sindsdien vormt sociale participatie een integraal onderdeel van de basisbedragen, en daarmee in de huur-inkomensberekeningen. Voorheen werd naast de basis-, voorbeeld- en normbedragen ook zogenaamde minimumbedragen getoond. Dat zijn de basisbedragen zonder sociale participatie. Vanzelfsprekend leidt dit lagere uitgavenniveau tot een hogere maximaal betaalbare huur.

Deze discussie raakt ook aan de discussie over de hoogte van de gestelde norm in de methodiek (zie 2.2.3) en aan het rekening houden met persoonlijk onvermijdbare uitgaven (2.2.6).

3. Vergelijking met hypotheeknormen

3.1 Inleiding

Er wordt regelmatig gesproken over verschillen tussen de huur die mensen betalen en de maandlasten die horen bij een maximale hypotheek. Er is een aantal aspecten die deze verschillen kunnen duiden. Een drietal verschillen dringen zich op:

- De maximale hypotheeklen zijn anders gereguleerd dan de huren;
- De bijkomende woonlasten van woningbezitters zijn doorgaans hoger dan die van huurders;
- Een hypotheek is, in tegenstelling tot een huurcontract, een langjarige verplichting, wat mogelijk andere eisen stelt aan de inschatting van de betaalbaarheid.

Als gekeken wordt naar de maximaal betaalbare huren volgens de huur-inkomensberekeningen en de hypotheeklasten van een maximale hypotheek, dan wordt hiermee al een groot deel van de verschillen in de hoogte van de maandlast verklaard. De overige verschillen komen door andere uitgangspunten in beide methoden.

Bij de totstandkoming van de tabellen met financieringslastpercentages voor de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet wordt in principe dezelfde methode gehanteerd als voor de tabellen met huur-inkomensberekeningen. Er zijn echter belangrijke verschillen waardoor de maximale hypotheeklasten niet één-op-één overeenkomen met de maximale huren. Die verschillen worden hieronder toegelicht. Voordat we dat toelichten, gaan we echter in op de overeenkomsten.

3.2 Overeenkomsten

Zowel de hypotheeknormen als de maximale huren zijn gebaseerd op dezelfde uitgavencijfers. Bij de hypotheeknormen wordt er echter rekening gehouden met extra buffers. Zonder deze buffers resulteert dezelfde bestedingsruimte voor de maximale huur als voor de maximale hypotheeklasten plus bijkomende eigenaarslasten.

3.2.1 Vergelijking maximale huur en hypotheek

Onderstaande berekening illustreert dit voor de situatie paar zonder kinderen, eenverdiener, met een inkomen rond het minimumloon. De uitgebreide berekening staat in bijlage 4.

De maximale hypotheek die berekend wordt brengt per maand 456 aan hypotheeklasten met zich mee. Hier komen nog 98 euro aan bijkomende eigenaarslasten bij voor onderhoud, verzekeringspremies en belastingen. Het fiscaal voordeel bedraagt 96 euro. De netto hypotheeklasten zijn daarmee 458 euro.

In de situatie huur zijn de eigen betalingen aan huur en klein onderhoud eveneens 458 euro, namelijk 825 euro huur plus 22 euro onderhoud minus 389 huurtoeslag.

Tabel 1. Vergelijking maximaal betaalbare huur en hypotheeklasten, paar zonder kinderen, minimumloon

	Maximale huur	Maximale hypotheeklasten
bruto jaarinkomen	27.000	27.000
netto besteedbaar inkomen per maand	2.309	2.309
bruto huur/hypotheeklasten	825	456
klein onderhoud/bijkomende eigenaarslasten	+ 22	98
huurtoeslag/fiscaal voordeel	- 389	96
netto huur/hypotheeklasten	= 458	458

Bovenstaande vergelijking is vrij theoretisch omdat het een erg laag inkomen betreft. Hieronder kijken we naar een inkomen van anderhalf keer modaal (60.000 euro).

Hierbij zien we dat de netto hypotheeklasten 1.204 euro bedragen. Dit komt vrijwel overeen met het berekende bedrag van 1.208 euro voor huur en klein onderhoud dat nog maximaal betaalbaar is. Het verschil komt door de berekening van de energielasten in beide methoden. Bij huur gaan we namelijk uit van een flatwoning en bij hypotheek met een gemiddeld woningtype. Zie bijlage 4.

Tabel 2. Vergelijking maximaal betaalbare huur en hypotheeklasten, paar zonder kinderen, modaal

	Maximale huur	Maximale hypotheeklasten
bruto jaarinkomen	60.000	60.000
netto besteedbaar inkomen per maand	3.590	3.590
bruto huur/hypotheeklasten	1.171	1301
klein onderhoud/bijkomende eigenaarslasten	+ 37	278
huurtoeslag/fiscaal voordeel	- 0	375
netto huur/hypotheeklasten	= 1.208	1.204

3.3 Verschillen

De onderwerpen zijn ingedeeld volgens de drie uitgangspunten:

1. Betaalbaarheid;
2. Hanteerbaarheid;
3. Robuustheid.

3.3.1 Betaalbaarheid

Bestedingsruimte

De bestedingsruimte kan uitgedrukt worden volgens de basis-, voorbeeld- en normbedragen. Bij hypotheeklen gaan we uit van normuitgaven. Bij huren geven we vaak

alle drie de niveaus weer, waarbij we soms een stoplichtmodel laten zien. D.w.z. oranje als de betaalbaarheid onder de normbedragen komt en rood onder de basisbedragen.

Huishoudtype

De hypotheeknormen worden in principe berekend voor 1 huishoudtype, namelijk een paar zonder kinderen waarvan 1 partner inkomen uit arbeid heeft en de andere partner geen inkomen heeft. De gedachte hierachter is dat een hypotheek wordt afgesloten voor 30 jaar. Tijdens de looptijd van de hypotheek kan de samenstelling van het huishouden veranderen.

Bij huren stellen we tabellen op voor verschillende huishoudtypen. Dit leidt tot verschillen tussen de hypotheeknormen en de maximaal betaalbare huur op het moment dat er gekeken wordt naar afwijkende huishoudtypen. Bij paren zonder kinderen in een eenverdienerssituatie is er nauwelijks verschil (zie 3.2). Voor bijvoorbeeld een alleenstaande is er wel een verschil.

Dat verschil ontstaat doordat een alleenstaande bij hetzelfde inkomen lagere uitgaven heeft dan een paar. Zie onderstaande tabel.

De bruto hypotheeklasten van een alleenstaande met een maximale hypotheek bedragen 523 euro. Rekening houdend met bijkomende eigenaarslasten en fiscaal voordeel, zijn de netto hypotheeklasten 525 euro.

De maximale huur bedraagt in dit geval 879 euro. Hier gaat nog 341 euro huurtoeslag vanaf. De eigen betaling aan huur en onderhoud bedraagt vervolgens 560 euro. Dit is meer dan de netto hypotheeklasten van 525 euro bij een maximale hypotheek. Dit verschil wordt mede veroorzaakt door de huurtoeslag. Tot een huur van 879 euro is er recht op huurtoeslag, waardoor de eigen betaling aan de huur relatief laag blijft.

Tabel 3. Maximale huur en maandlasten maximale hypotheek, alleenstaande, 2024

	Maximale huur	Maximale hypotheeklasten
bruto jaarinkomen	27.000	27000
netto besteedbaar inkomen per maand	2.197	2.197
bruto huur/hypotheeklasten	879	523
klein onderhoud/bijkomende eigenaarslasten	+ 22	98
huurtoeslag/fiscaal voordeel	- 341	96
netto huur/hypotheeklasten	= 560	525

Bij een modaal inkomen zijn de verschillen groter. De netto hypotheeklasten bij een maximale hypotheek bedragen 819 euro. Als we dezelfde methode gebruiken om de maximaal betaalbare huur te berekenen, dan zien we dat de huur plus onderhoud 1.253 euro bedraagt.

Dit verschil komt doordat de hypotheeknormen zijn gebaseerd op de situatie van een paar zonder kinderen. Hiermee is een impliciete buffer ingebouwd voor alleenstaanden. Het is de vraag of het verstandig is om voor het bepalen van de maximaal betaalbare huur voor bepaalde situaties ook rekening te houden met buffers. We gaan hier in de volgende hoofdstukken op in.

Tabel 4. Maximale huur en maandlasten maximale hypotheek, alleenstaande, 2024

	Maximale huur	Maximale hypotheeklasten
bruto jaarinkomen	40.000	40.000
netto besteedbaar inkomen per maand	2.872	2.872
bruto huur/hypotheeklasten	1.220	967
klein onderhoud/bijkomende eigenaarslasten	+ 33	192
huurtoeslag/fiscaal voordeel	- 0	340
netto huur/hypotheeklasten	= 1.253	819

Energie

Energiekosten kunnen berekend worden per energielabel, per type huis (flat, appartement, huis, etc.) en per huishoudtype. Of in combinatie.

Bij hypotheeken ijken we op label EFG en is er voor een beter energielabel een opslag op de maximale hypotheek mogelijk. Daarnaast loopt het woningtype mee met het inkomen. Bij lagere inkomens zijn er relatief veel flatwoningen en bij hogere inkomens meer grondgebonden woningen in toenemende grootte, met dito energiekosten

Bij huren hangt de uitkomst af van de vraag van de toepassing. Bijvoorbeeld (1) type huis op basis van huishoudtype met standaard energielabel of (2) alle combinaties van energielabel, huishoudtype en type huis.

Onderhoudskosten / servicekosten

Bij hypotheeken houden we rekening met bijkomende kosten voor eigenwoningbezit. Bij huren houden we rekening met een beperkt bedrag voor eigen onderhoud huis en tuin. Dit is niet zozeer een verschil in benadering als een verschil in hoogte van de kosten.

Hieraan gerelateerd zijn eventuele servicekosten. Daar zouden we rekening mee kunnen houden, maar dat doen we niet standaard. Eventuele servicekosten gaan van de maximale huur af voor zover ze in aanmerking komen voor huurtoeslag. Maar dan wel alleen het deel waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is. Eventuele servicekosten die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag gaan af van de bestedingsruimte. Die zouden tot een lagere maximale huur kunnen leiden.

Persoonlijk onvermijdbare uitgaven

Bij hypotheeken voegen we een buffer toe aan het basispakket om ruimte te bieden voor enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te vangen (bv. kosten kinderen, kosten chronische ziekte, etc.). Dat doen we door te toetsen of het basisbedrag betaalbaar is voor paren met kinderen.

Bij huren voegen we niet een dergelijke buffer toe. Wel stellen we tabellen op voor meer uiteenlopende situaties, waaronder voor huishoudens met kinderen. Omdat de hypotheeknormen worden opgesteld voor een paar zonder kinderen, zit er voor alleenstaanden een buffer in die niet volledig wordt benut door het extra hypotheekbedrag voor alleenstaanden (zie 3.3.1 bij huishoudtype).

Financiële verplichtingen

Voor hypotheeken rekenen we schulden of leningen (bijvoorbeeld uitstaand consumptief krediet, alimentatieverplichtingen, erfpachtcanonbetalingen, studieschuld) niet door in de financieringslastpercentages. Hier dient de verstrekker op individuele basis rekening mee te houden. Wel adviseren we op welke manier hypotheekverstrekkers rekening kunnen houden met een studielening.

Voor huren houden we in de berekeningen ook geen rekening met schulden/leningen. Onze indruk is dat verhuurders hier minder op individuele basis rekening mee houden dan hypotheekverstrekkers.

3.3.2 Hanteerbaarheid

Inkomensniveaus

Bij hypotheeken lopen de inkomensniveaus van sociaal minimum tot en met hoge inkomens zover we data hebben, met stappen van 1.000 euro. Bij huren zijn regelmatig berekeningen gewenst bij specifieke inkomens zoals de DAEB-grenzen en de grenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, etc.

De financieringslastpercentages worden zodanig gecorrigeerd dat ze niet dalen naarmate het inkomen stijgt. Zonder deze correctie is dat soms wel het geval als gevolg van de marginale druk en de toegenomen consumptiewensen bij een hoger inkomen die op elkaar inwerken.

Ook bij de maximaal betaalbare huren komt het soms voor dat die dalen bij een stijgend inkomen. Dat komt door de werking van de huurtoeslag. De basishuur stijgt soms harder dan de bestedingsruimte. De basishuur is dat deel van de huur dat huishoudens zelf moeten betalen. De basishuur is inkomensafhankelijk en vermindert de huurtoeslag waar mensen recht op hebben.

Het is de vraag of de tabellen met maximaal betaalbare huren ook gecorrigeerd moeten worden voor niet-dalendheid.

Huishoudtypes

Bij hypotheeken nemen we een paar (eenverdiener) zonder kinderen als uitgangspunt en testen via een stresstest of de resulterende hypotheeken ook betaalbaar zijn voor een paar met kinderen. Het is bij hypotheeken niet wenselijk een apart advies te geven per huishoudtype, omdat hypotheeken langjarige verplichtingen zijn. Tijdens de looptijd kan het huishoudtype veranderen. Verschillende financieringslastpercentages voor verschillende huishoudtypen kan leiden tot strategisch gedrag of gewenste huishoudvorming belemmeren.

Huren is doorgaans flexibeler dan kopen, of is dat lange tijd geweest, en daarbij zou je meer naar de huidige situatie kunnen kijken.

De huren rekenen we uit per huishoudtype, bijvoorbeeld:

- <23 jaar, >23 jaar, met werk, met uitkering, AOW
- alleenstaande zonder/met kind(eren)
- paar zonder/met kind(eren): 1 & 2 verdieners

Vorm van oplevering

Bij zowel hypotheeken als huren leveren we tabellen op. Bij huren willen de tabellen nog wel eens verschillen. Soms lopen ze door tot een bepaald inkomen, soms is het verzamelinkomen het uitgangspunt en soms het bruto inkomen (zonder

pensioenafdrachten). Soms stellen we desgevraagd alleen tabellen op voor specifieke inkomens, bijvoorbeeld de inkomensgrenzen voor toewijzing. Het is de vraag of er een indeling gevonden kan worden die tegemoetkomt aan de diversiteit van gewenste inzichten.

Beschikbaarheid resultaten

Het Nibud geeft voor hypotheekadvies aan het ministerie van VRO. Het ministerie van Financiën stelt op basis daarvan een Ministeriële Regeling op. Na publiceren in de Staatscourant, delen wij deze ook publiekelijk (op de website en naar persoonlijke contacten). De betaalbare huren worden enkel verstrekt en beschikbaar gesteld aan de opdrachtgever.

3.3.3 Robuustheid

Middelen over meerdere jaren

Bij hypotheekmiddelen we de financieringslastpercentages over de afgelopen 4 jaar, om grote schommelingen van jaar tot jaar te voorkomen. Daarbij wordt getoetst of de financieringslastpercentages betaalbaar zijn onder de verwachte minimumuitgaven van komend jaar. Bij huren kijken we momenteel enkel naar huidige regelingen. Eventueel met aanvulling op effecten huurverhoging juli of vergelijking met t-1.

Bij hypotheekmiddelen we financieringslastpercentages over 4 jaar, bij huren kijken we momenteel enkel naar huidige regelingen. Dus afweging tussen schommelingen van jaar tot jaar vs. enkel beeld bij huidig beleid.

Stresstest (komend jaar)

Hypotheek: n.a.v. de aangekondigde plannen voor het komende jaar tijdens Prinsjesdag, toetsen we of de minimale bedragen van het komende jaar haalbaar zijn voor de voorgestelde financieringslastpercentages.

Voor huren kan de vraag spelen omtrent de rol en effect van een huurverhoging per 1 juli. In het najaar voeren woningcorporaties gesprekken met huurders, waarbij het behulpzaam is als er inzicht is in de betaalbaarheid van de voorgenomen huurstijging.

3.3.4 Overig

Passend toewijzen

In de inleiding kwam al ter sprake dat de hypotheeknormen anders zijn gereguleerd dan de huren. De hypotheeknormen zijn vastgelegd in een wettelijke regeling. Voor huren gelden er toewijzingsregels voor woningcorporaties. Er zijn regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep en regels voor passend toewijzen. Dat wil zeggen dat corporaties ervoor moeten zorgen dat voor ten minste 95 procent van de woningen die zij toewijst aan huishoudens met een inkomen onder een bepaalde grens, de huur onder de aftoppingsgrens ligt.

Huurverhoging

In 2013 is inkomensafhankelijk huurbeleid ingevoerd. Dit beleid heeft twee doelen. Het eerste is het tegengaan van het scheefwonen en het tweede doel de doorstroming te bevorderen op de woningmarkt. Door de huren van huurders met een hoog inkomen en een lage huur extra te verhogen, worden zij gestimuleerd om door te stromen naar een

duurdere huurwoning of de koopmarkt op te gaan. Sinds 2017 zijn AOW-ers en huishoudens van vier of meer personen vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Puntensysteem

Het puntensysteem in de sociale-huursector houdt in dat de maximale huurprijs van de woning gekoppeld is aan een bepaald aantal punten. De woning wordt beoordeeld op verschillende aspecten, zoals oppervlakte en mate van energiezuinigheid. Het resultaat van deze beoordeling leidt tot een aanvaardbare maximale huurprijs. Dit puntensysteem geldt niet voor woningen in de vrije sector.

Een aspect dat hierbij in de buurt komt bij hypotheekverstrekking is het voorschrift dat de hypotheek niet meer mag bedragen dan 100 procent van de waarde van de woning. Verder worden er voor de aftrekbaarheid van de hypotheekrente voorwaarden gesteld aan de hypotheekvorm.

Inkomenscriteria

In de vrije sector gelden de regels voor passend toewijzen niet. Die gelden ook niet voor particuliere verhuurders. Zij zijn in principe vrij om de huur te bepalen, wanneer het gaat om een woning met een huur boven de liberalisatiegrens.

Verhuurders in de vrije sector werken meestal met inkomenstoetsen en vuistregels om te bepalen welk inkomen minimaal nodig is om een bepaalde huur op te kunnen brengen. Soms doen verhuurders die toets zelf, soms laten ze dat over aan vastgoedbeheerders. De toetsen die gehanteerd worden voor de verhuur in de vrije sector, zijn niet uniform. Elke verhuurder hanteert zijn eigen regels.

Uit een inventarisatie uit 2019 bleken enkele varianten van criteria van verhuurders¹:

- Het bruto inkomen dient minimaal drie keer de netto huursom te bedragen, waarbij rekening wordt gehouden met betalingsverplichtingen;
- Het bruto jaarsalaris dient minimaal 45 keer de kale huurprijs te bedragen;
- Het bruto maandinkomen dient minimaal 3,5 keer de netto maandhuur te bedragen;
- Het bruto jaarinkomen is minimaal gelijk aan 48 keer de netto maandhuur.

Bij de meeste van deze verhuurregels ligt het bedrag voor netto woonlasten in de buurt van de netto woonlasten van een maximale hypotheek.

Publicatiemoment

De hypotheeknormen worden gebaseerd op de betaalbaarheid in de voorgaande vier kalenderjaren. Vlak na Prinsjesdag vindt er een toets op betaalbaarheid in het betreffende kalenderjaar plaats, als de plannen voor het komende jaar bekend worden gemaakt. Dit zorgt ervoor dat het definitieve advies niet eerder dan 1 november wordt gepubliceerd.

De huur-inkomensberekeningen zijn in de regel begin februari geüpdatet aan de bijgestelde regelgeving voor het betreffende kalenderjaar. Dan zijn ook de minimaal noodzakelijke uitgaven en de gemiddelde bestedingen van huishoudens geactualiseerd.

¹ Nibud, 2019, *Inkomenscriteria voor huurders en kopers*

3.4 Discussie

Alhoewel het voor de betaalbaarheid van de maandlasten voor wonen niet uit zou moeten maken of het om een huurwoning of koopwoning gaat, zit er een principieel verschil tussen huren en kopen. Een hypotheek is een financiële verplichting die voor vaak 30 jaar wordt aangegaan, terwijl het bij een huurcontract om een andersoortige verplichting gaat. Dit maakt dat er soms andere afwegingen worden gemaakt achter de criteria voor verantwoorde hypotheekverstrekking en voor het vaststellen van de maximaal betaalbare huur.

In dit hoofdstuk hebben we inzicht gegeven in deze afwegingen en een aantal vragen gesteld, waarvan sommige in het volgend hoofdstuk terugkomen. Bijvoorbeeld de vraag of het onderscheid dat nu gemaakt wordt in onder andere huishoudsamenstelling en woningtype door middel van verschillende tabellen met maximaal betaalbare huren zinvol is. Ook wordt verder uitgewerkt hoe er rekening gehouden zou kunnen worden met persoonlijk onvermijdbare uitgaven.

Een vraag die verderop niet direct terugkomt is de vraag in welke vorm de tabellen met maximaal betaalbare huren het beste kunnen hebben. Van welke inkomensbegrip hierbij moet worden uitgegaan en met welke inkomensniveaus rekening gehouden moet worden. We hebben deze vraag voorgelegd in de gesprekken met belanghebbenden. Hier komen we in hoofdstuk 6 op terug.

4. Resultaten betaalbare huren

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk laten we de maximaal betaalbare huur zien voor 2024 volgens de methode uit hoofdstuk 2. Ook gaan we in op het verschil met het voorgaande jaar.

4.2 Resultaten huidige methode

In tabellen 5 t/m 7 staat de maximaal betaalbare huur volgens de basis-, voorbeeld- en normbedragen bij respectievelijk een inkomen ter hoogte van het sociaal minimum, 1x het minimumloon en 1x een modaal inkomen. In de tabellen staan een aantal standaardsituaties weergegeven. Meer situaties met onder andere meer kinderen staan in een bijlage 2.

4.2.1 Sociaal minimum

Bij een laag inkomen zijn de voorbeeldbedragen gelijk aan de basisbedragen. Daardoor is er bij een inkomen ter hoogte van het sociaal minimum geen verschil in maximaal betaalbare huur volgens de verschillende uitgavenniveaus.

Uit de volgende tabel valt af te lezen valt dat een alleenstaande op het sociaal minimum, een netto besteedbaar inkomen (nbi = bijstand + vakantietoeslag + zorgtoeslag) heeft van 1.407 euro per maand. De basisbedragen (zonder de huur) bedragen 1.144 euro, wat betekent dat er 263 euro over is voor de huur.

Bij een huur van 654 euro is er 391 euro huurtoeslag mogelijk, waarmee de huur min huurtoeslag uitkomt op 263 euro en binnen de bestedingsruimte valt. Bij een hogere huur is er niet meer huurtoeslag mogelijk en overstijgt de huur min huurtoeslag de bestedingsruimte. Een dergelijke huur is daarmee niet meer betaalbaar.

Tabel 5. Maximale huur sociaal minimum / AOW

	nbi	uitgaven	ruimte	huur-huurtoeslag	huurtoeslag	huur
alleenstaand	1407	1144	263	263	391	654
alleenstaand AOW	1650	1129	521	396	483	879
eenoudergezin, 2 kinderen	2407	1915	492	459	420	879
paar AOW	2312	1801	511	394	485	879
paar zonder kinderen	2070	1847	223	223	320	543
paar, 2 kinderen	2780	2496	284	284	420	704

Een alleenstaande met alleen een AOW-uitkering heeft een hoger netto besteedbaar inkomen dan een alleenstaande tot de AOW-leeftijd met een bijstandsuitkering. Daarnaast verschillen de minimale uitgaven voor AOW'ers niet veel van huishoudens tot de AOW-leeftijd. Ze zijn zelfs iets lager doordat onder andere het voedingsbedrag wat lager uitvalt. Daardoor is de bestedingsruimte voor een AOW'er hoger en de maximale huur ook. Die is gelijk aan de liberalisatiegrens voor de huurtoeslag. Bij een hogere huur is er geen

huurtoeslag meer mogelijk. Hierbij moet opgemerkt worden dat er in de minimale uitgaven geen rekening is gehouden met hoge persoonlijk onvermijdbare uitgaven, bijvoorbeeld voor hoge zorgkosten.

Ook voor een alleenstaande ouder met 2 kinderen is de maximaal betaalbare huur gelijk aan de liberalisatiegrens voor de huurtoeslag. Dit komt voor een groot deel door het hoge kindgebonden budget.

Een paar zonder kinderen met een bijstandsuitkering heeft minder bestedingsruimte dan een alleenstaande. De minimale uitgaven voor een extra volwassene zijn hoger dan de bijstandsuitkering voor een paar vergeleken met een alleenstaande. De bijstandsnorm voor een alleenstaande is 70 procent van die voor gehuwden en samenwonenden. Hierdoor is de maximaal betaalbare huur lager dan voor een alleenstaande.

Voor een paar met alleen een AOW-uitkering geldt hetzelfde als voor een alleenstaande met een AOW-uitkering. De maximaal betaalbare huur is gelijk aan de liberalisatiegrens voor de huurtoeslag.

De maximaal betaalbare huur voor een paar met 2 kinderen bedraagt 704 euro en is 161 euro hoger dan voor een paar zonder kinderen. De kinderbijslag en het kindgebonden budget zijn iets hoger dan de minimale extra uitgaven van 2 kinderen. De bestedingsruimte is daardoor ruim 60 euro hoger. Die extra bestedingsruimte wordt aangevuld met een hogere huurtoeslag.

4.2.2 Minimumloon

De maximaal betaalbare huur bij 1 keer minimumloon is weliswaar hoger dan bij het sociaal minimum, maar kent grofweg dezelfde onderlinge verhoudingen als op het sociaal minimum.

Kijkend naar de normbedragen zien we dat behalve voor het paar zonder kinderen de maximaal betaalbare huur voor alle getoonde huishoudens minimaal de liberalisatiegrens bedraagt.

Voor het eenoudergezin met 2 kinderen en het paar vanaf de AOW-leeftijd is de maximaal betaalbare huur respectievelijk 1.029 euro en 1.057 euro. Bij deze huren is er geen recht meer op huurtoeslag.

Voor het eenoudergezin dient opgemerkt te worden dat er nog geen rekening is gehouden met kinderopvang.

Voor AOW'ers is overigens gerekend met het bruto bedrag aan minimumloon. Hierbij is naast de AOW-uitkering dus uitgegaan van een aanvullend pensioen. Dit is wat anders dan het inkomen dat iemand overhoudt die het minimumloon verdient en met pensioen gaat. Bij het AOW-paar krijgt de tweede partner bovendien nog een AOW-uitkering.

Tabel 6. Maximale huur bij minimumloon

	nbi	uitgaven	ruimte	huur-huurtoeslag	huurtoeslag	huur
BASIS						
alleenstaand	2188	1144	1044	1044	0	1044
alleenstaand AOW	2163	1129	1034	1034	0	1034
eenoudergezin, 2 kinderen	3279	1915	1364	1364	0	1364
paar AOW	3224	1801	1423	1423	0	1423
paar zonder kinderen	2301	1847	454	453	390	843
paar, 2 kinderen	3011	2496	515	459	420	879
VOORBEELD						
alleenstaand	2188	1600	588	509	370	879
alleenstaand AOW	2163	1577	586	517	362	879
eenoudergezin, 2 kinderen	3279	2584	695	459	420	879
paar AOW	3224	2532	692	630	249	879
paar zonder kinderen	2301	1847	454	453	390	843
paar, 2 kinderen	3011	2496	515	459	420	879
NORM						
alleenstaand	2188	1372	816	509	370	879
alleenstaand AOW	2163	1353	810	517	362	879
eenoudergezin, 2 kinderen	3279	2249.5	1029.5	1029	0	1029
paar AOW	3224	2166.5	1057.5	1057	0	1057
paar zonder kinderen	2301	1847	454	453	390	843
paar, 2 kinderen	3011	2496	515	459	420	879

4.2.3 Modaal

Bij 1 keer een modaal inkomen zien we dat de maximaal betaalbare huur op basis van de normbedragen in veel van de getoonde situaties de 1.000 euro ruimschoots overschrijdt. Alleen voor het paar zonder kinderen en het paar met 2 kinderen is dit het niet het geval en bedraagt de maximaal betaalbare huur respectievelijk 879 euro en 888 euro.

Net als bij minimumloon, dient opgemerkt te worden dat hierbij nog geen rekening is gehouden met kinderopvang. De kosten hiervan zullen waarschijnlijk hoger uitvallen dan bij het minimumloon het geval is. Niet alleen zal er vaak meer opvang nodig zijn, maar de kinderopvangtoeslag is relatief gezien lager bij een hoger inkomen.

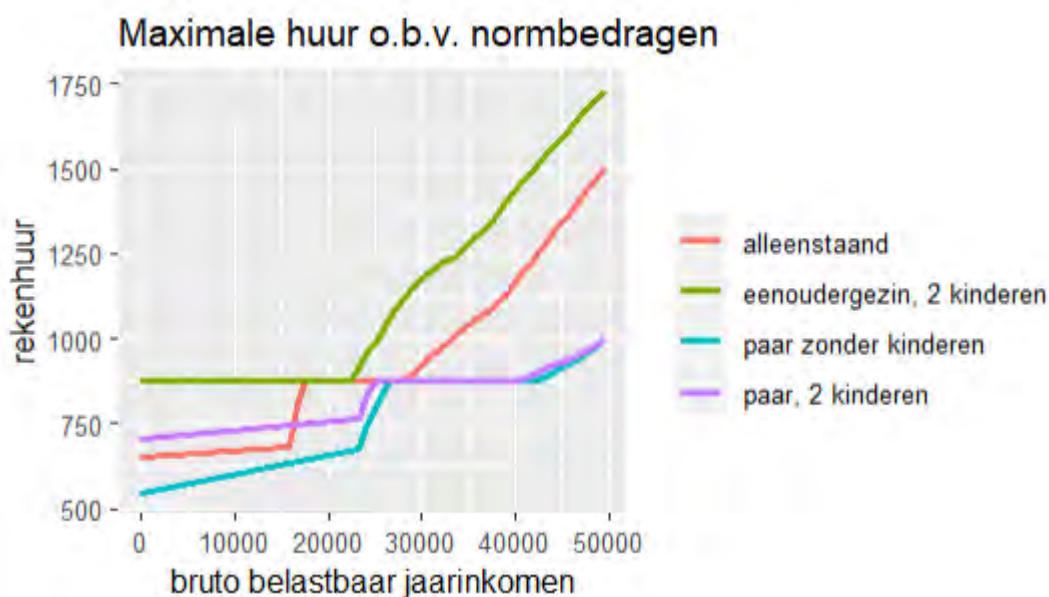
Tabel 7. Maximale huur modaal (44.000 euro bruto)

	nbi	uitgaven	ruimte	huur-huurtoeslag	huurtoeslag	huur
BASIS						
alleenstaand	2817	1144	1673	1672	0	1672
alleenstaand AOW	2985	1129	1856	1856	0	1856
eenoudergezin, 2 kinderen	3981	1915	2066	2065	0	2065
paar AOW	4083	1801	2282	2281	0	2281
paar zonder kinderen	2887	1847	1040	1040	0	1040
paar, 2 kinderen	3566	2496	1070	1070	0	1070
VOORBEELD						
alleenstaand	2817	2059	758	758	0	758
alleenstaand AOW	2985	2100	885	884	0	884
eenoudergezin, 2 kinderen	3981	3087	894	894	0	894
paar AOW	4083	3037	1046	1045	0	1045
paar zonder kinderen	2887	2216	671	670	124	794
paar, 2 kinderen	3566	2860	706	706	154	860
NORM						
alleenstaand	2817	1601.5	1215.5	1215	0	1215
alleenstaand AOW	2985	1614.5	1370.5	1370	0	1370
eenoudergezin, 2 kinderen	3981	2501	1480	1480	0	1480
paar AOW	4083	2419	1664	1664	0	1664
paar zonder kinderen	2887	2031.5	855.5	755	124	879
paar, 2 kinderen	3566	2678	888	888	0	888

4.2.4 Alle inkomensniveaus

In onderstaande figuur staat de maximaal betaalbare huur op basis van de normbedragen weergegeven voor alle inkomens tot 50.000 euro bruto.

Hieruit valt het effect van de huurtoeslag op te maken. Bij een toenemend inkomen stijgt voor drie van de vier huishoudens de maximaal betaalbare huur op een gegeven moment sterk om vervolgens een tijd gelijk te blijven aan de maximale huur waarvoor nog huurtoeslag mogelijk is (de liberalisatiegrens.) Zonder de huurtoeslag, zou de huur een meer gelijkmatige stijging laten zien.

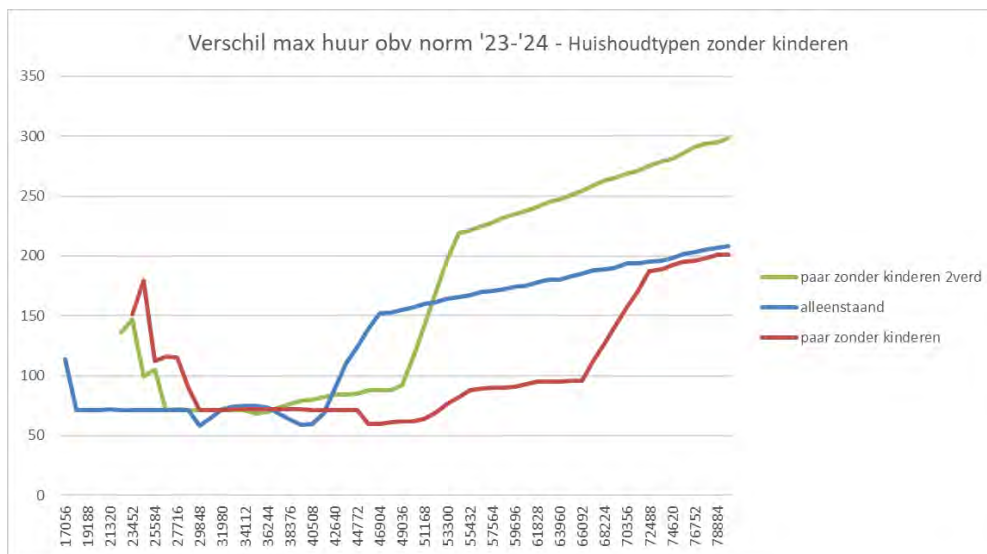


Figuur 2: Maximale huren op basis van normbedragen, naar inkomen, 2024

4.3 Verschil met vorig jaar

Vergeleken met vorig jaar zijn de maximale huren in de meeste gevallen gestegen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat we gerekend hebben met een gemiddelde loonstijging. Als we kijken naar de verschillen voor huishoudens zonder kinderen, dan zien we het volgende:

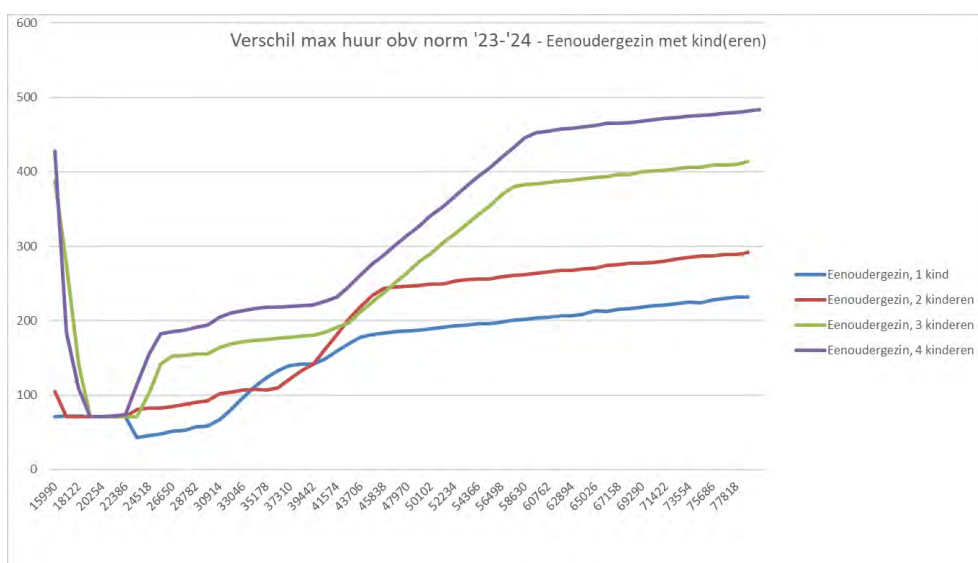
- Voor alleenstaanden op bijstandsniveau stijgt de maximaal betaalbare huur op basis van de normbedragen met ruim 150 euro per maand. Ook nét daarboven is een sterke stijging zichtbaar met ruim 100 euro. De koopkracht is voor minima relatief veel gestegen. Verder wordt de toegenomen bestedingsruimte aangevuld met huurtoeslag.
- Van 18.000 tot 28.000 euro is de stijging voor alleenstaanden 71 euro. Dit is gelijk aan de stijging van de maximale huur voor de huurtoeslag van 808 naar 879 euro.
- Vanaf 30.000 euro neemt de maximaal betaalbare huur voor alleenstaanden sterk toe oplopend tot 200 euro per maand bij een inkomen van ongeveer 75.000 euro.
- Voor een paar zonder kinderen is een vergelijkbare stijging zichtbaar al blijft die wat langer constant rond de 70 euro per maand om pas vanaf een inkomen van ongeveer 55.000 euro op lopen tot eveneens ongeveer 200 euro per maand.
- Voor een paar zonder kinderen in een tweeverdienerssituatie is de sterkere stijging al bij een gezamenlijk inkomen vanaf ongeveer 45.000 euro zichtbaar en loopt het verschil op tot uiteindelijk ongeveer 300 euro bij een inkomen van 75.000 euro.



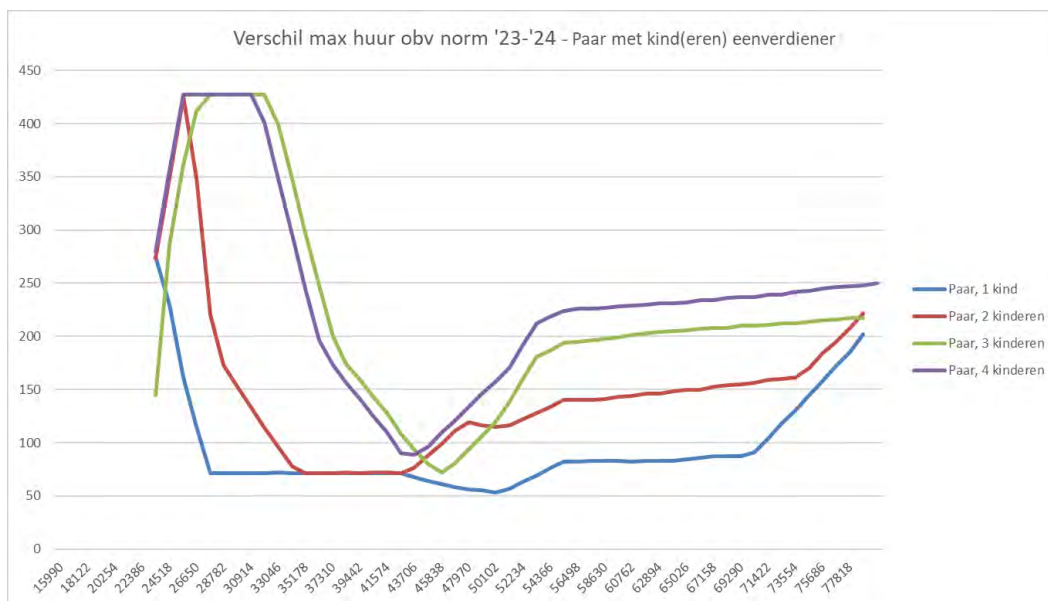
Figuur 3: Verschil maximale huur op basis van normbedragen tussen 2023 & 2024 – zonder kinderen

Als we kijken naar de verschillen voor huishoudens met kinderen in onderstaande grafieken, dan zien we het volgende:

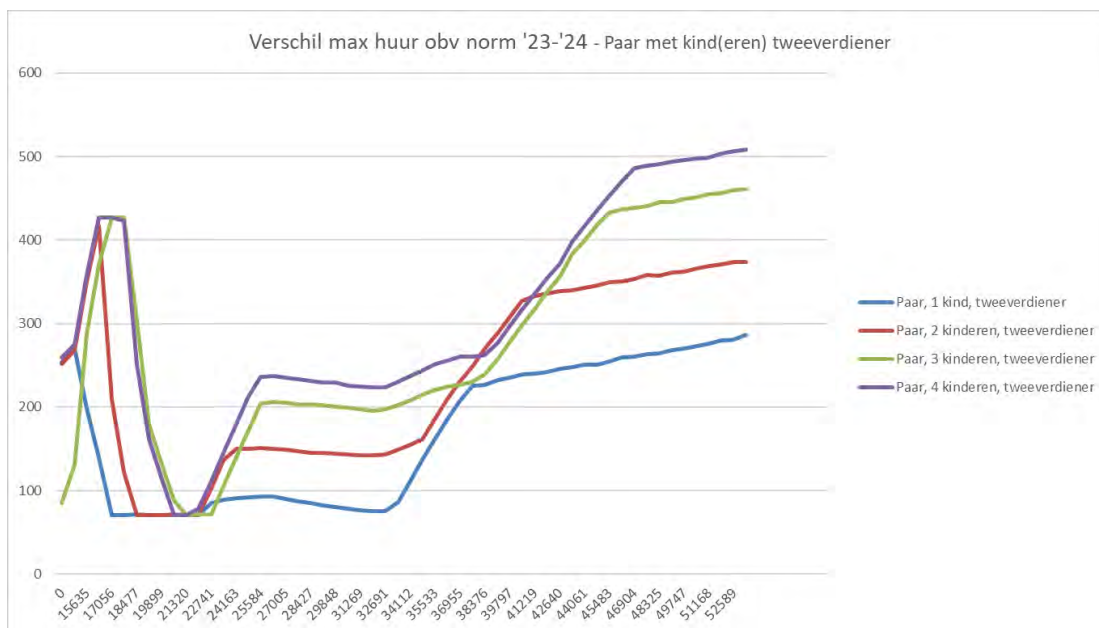
- Voor eenoudergezinnen met 1 of 2 kinderen stijgt de maximaal betaalbare huur op basis van de normbedragen met respectievelijk ruim 70 en 100 euro. Voor eenoudergezinnen met meer kinderen is dit fors meer; voor een eenoudergezin met 3 kinderen is de stijging 386 euro en met 4 kinderen 427 euro. Dit komt onder andere door de stijging van de kinderbijslag en kindgebonden budget.
- Van 18.000 tot 21.000 euro is de stijging 71 euro. Dit is gelijk aan de stijging van de maximale huur voor de huurtoeslag van 808 naar 879 euro.
- Vanaf 30.000 euro neemt de maximaal betaalbare huur voor een eenoudergezin met kinderen sterk toe oplopend tot ruim 200 euro per maand bij een inkomen van ongeveer 75.000 euro voor een eenouder gezin met 1 kind, en 475 euro voor een eenoudergezin met 3 kinderen.



Figuur 4: Verschil maximale huur op basis van normbedragen tussen 2023 & 2024 - alleenstaanden



Figuur 5: Verschil maximale huur op basis van normbedragen tussen 2023 & 2024 – paren éénverdieners



Figuur 6: Verschil maximale huur op basis van normbedragen tussen 2023 & 2024 – paren tweeverdieners

5. Verkenning van mogelijke alternatieven

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 zijn een aantal discussiepunten opgeworpen die voortvloeien uit de systematiek. We behandelen eerst de punten vanuit de hanteerbaarheid (2.2.2):

- Onderscheid naar huishoudsamenstelling;
- Onderscheid in differentiatie van de standaardaannames: één- en tweeverdieners, aantal kinderen, leeftijd, woningtypen, inkomstenbron;
- Huurquotes.

Vervolgens gaan we in op punten die naar voren kwamen tijdens de bespreking van de betaalbaarheid (2.1.1):

- Persoonlijk onvermijdbare uitgaven;
- Vermogensopbouw;
- Hoogte van het normbedrag.

Vanuit de robuustheid kijken we naar een mogelijkheid om grote schokken van jaar op jaar op te vangen.

5.2 Verschillen tussen huishoudsituaties weergegeven

Vanuit de betaalbaarheidsgedachte onderscheiden we verschillende huishoudentypen. Ook in de huurtoeslag worden verschillende groepen onderscheiden. Verhuurders houden lang niet altijd rekening met al deze verschillende groepen. Het is dan ook de vraag of dit redelijk fijnmazige onderscheid altijd gemaakt moet worden en hoe dit ingedikt zou kunnen worden.

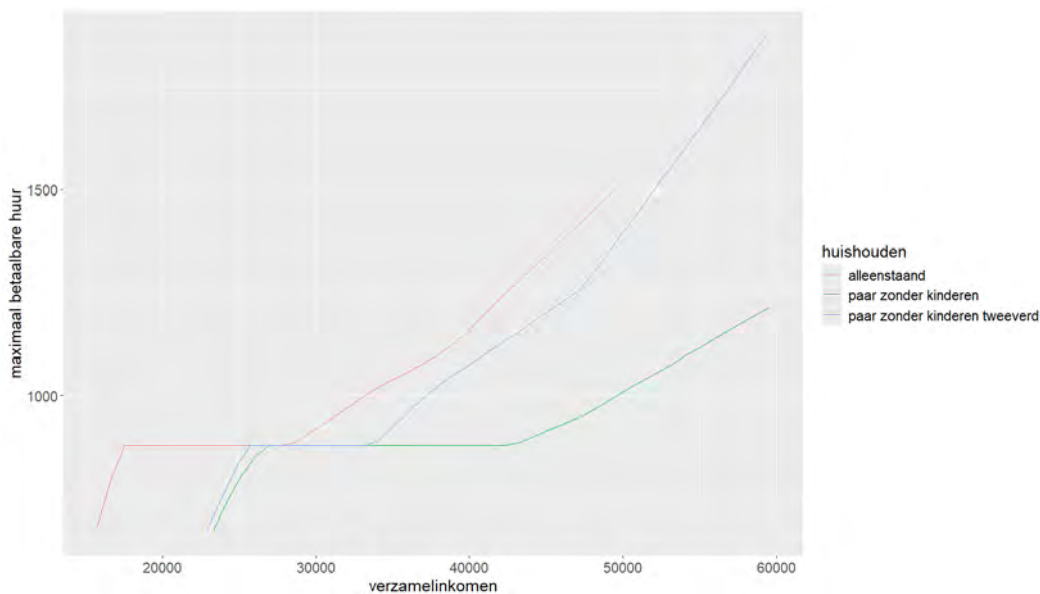
5.2.1 Aantal personen met inkomen

Eerst kijken we naar de verschillen tussen huishoudens (figuur 7). Bij hetzelfde bruto inkomen is de maximale huur lager voor paren dan voor alleenstaanden. Dat komt door de kosten van een extra volwassene. Het verschil is kleiner als beide partners werken (en samen hetzelfde bruto inkomen hebben als een alleenstaande). Dit hangt af van de onderlinge verhouding van de inkomens van beide partners. Naarmate beide inkomens meer gelijk verdeeld zijn, is het netto huishoudinkomen in de regel hoger. Er wordt dan maximaal geprofiteerd van heffingskortingen. Overigens kan dit effect bij bepaalde combinaties van hoogte van het inkomen en de verdeling verschillen door het complexe karakter van de heffingskortingen.

Het verschil tussen één- en tweeverdieners is kleiner bij een uitkering dan bij inkomsten uit arbeid. Er is dan namelijk geen recht op arbeidskorting.

Bij hypotheek wordt er beperkt rekening gehouden met het inkomen van de partner. Het effect van de extra heffingskortingen waar recht op is in een tweeverdienerssituatie wordt niet volledig geëffectueerd.²

² De tabellen met financieringslastpercentages worden opgesteld op basis van een eenverdienerssituatie. Vervolgens mag het inkomen van de partner meetellen bij de bepaling van het financieringslastpercentage.



Figuur 7: Maximaal betaalbare huur naar aantal verdieners

Omvang van de groepen

In 2021 was 79% van de paren in Nederland tweeverdiener, 17% eenverdiener, en bij de overige 3% had geen van de partners inkomen uit werk.

Bron: CBS, 2021

Het is de vraag of het wenselijk is dat er rekening wordt gehouden met het inkomen van de partner, en zo ja, op welke manier: Aparte tabellen voor tweeverdieners, of door middel van een opslag?

5.2.2 Kinderen

De aanwezigheid van kinderen heeft effect op de maximaal betaalbare huur. In veel gevallen is die hoger als er kinderen zijn (figuur 8 en 9).

Dit komt deels door de huurtoeslag: vanaf 3 personen geldt er een hogere aftoppingsgrens. Daarnaast zijn tegemoetkomingen via het kindgebonden budget en de kinderbijslag aanzienlijk.

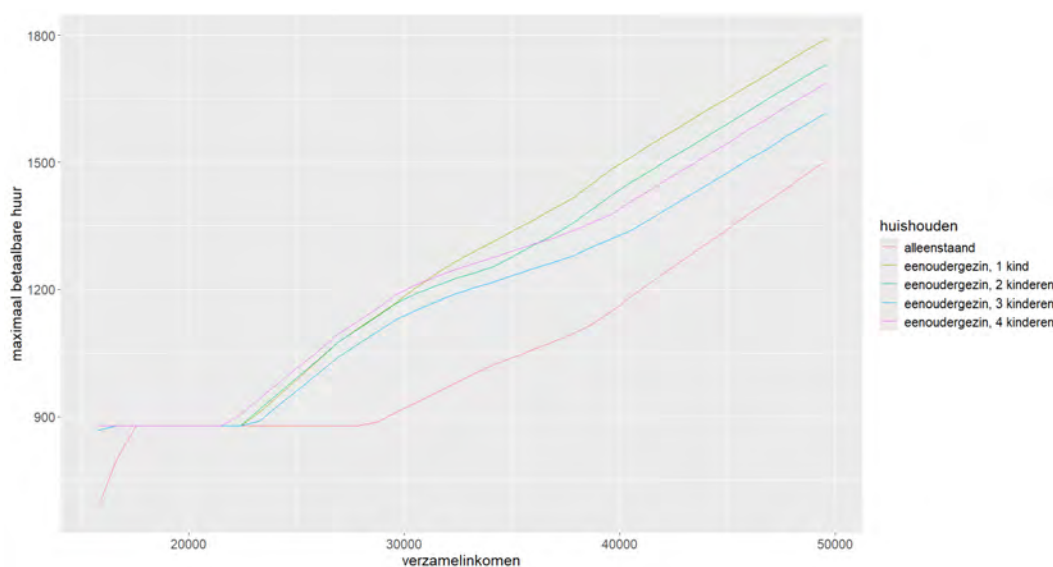
In deze figuren is geen rekening gehouden met kinderopvang. Het is de vraag of dat wenselijk is. Niet iedereen maakt gebruik van (betaalde) kinderopvang, maar het kan in veel gevallen nodig zijn. Dit houdt ook verband met het vorige punt over tweeverdieners; voor eenverdieners (paren) ligt het minder voor de hand om rekening te houden met kinderopvang, dan voor tweeverdieners.

Het aantal kinderen in het huishouden maakt weinig verschil voor de hoogte van de maximaal betaalbare huur. Behalve voor alleenstaanden met een modaal inkomen. Daar zijn de verschillen groter. Dat komt door de afbouw van het kindgebonden budget in

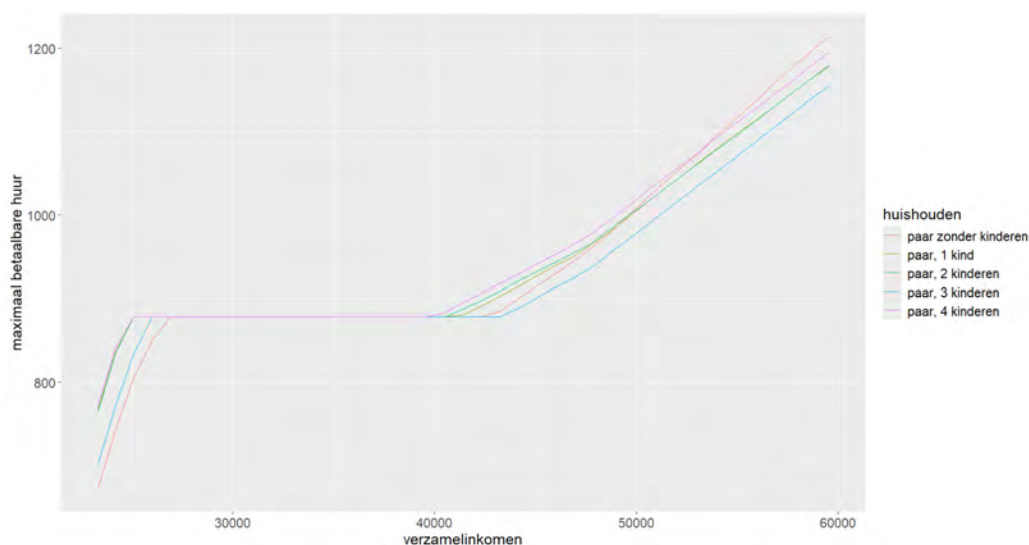
combinatie met de ruimte voor hogere voorbeeldbedragen. Bij paren met een inkomen vanaf 1x modaal zijn er waarschijnlijk ook dergelijke verschillen.

Wat opvalt is dat bij alleenstaanden met 3 kinderen de maximaal betaalbare huur lager is dan voor alleenstaanden met 4 kinderen. Vanuit betaalbaarheid is dat opmerkelijk, omdat je mag verwachten dat als er meer kinderen zijn, er minder ruimte overblijft. Dit wordt veroorzaakt door de leeftijden van de kinderen waar voor gekozen is. Bij 3 kinderen gaat het om oudere kinderen dan bij 4 kinderen. Dit laat zien dat de aannames erg bepalend zijn voor de uitkomsten. Voorzichtigheidshalve zou gerekend kunnen worden met alleen oudere kinderen. Dat is vooralsnog niet verder uitgewerkt.

Vanuit het oogpunt van de hanteerbaarheid stellen we voor alleen nog onderscheid te maken naar de aanwezigheid van kinderen en niet meer naar het aantal kinderen. De impact die oudere kinderen kunnen maken zou opgevangen kunnen worden door het rekenen met een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven.



Figuur 8: Maximaal betaalbare huur naar aantal kinderen (alleenstaand)



Figuur 9: Maximaal betaalbare huur naar aantal kinderen (paar)

Omvang van de groepen

Van alle huishoudens in Nederland met thuiswonende kinderen heeft 44% 1 kind, 41% heeft 2 kinderen en 16% heeft 3 kinderen of meer.

Bron: CBS, 2024

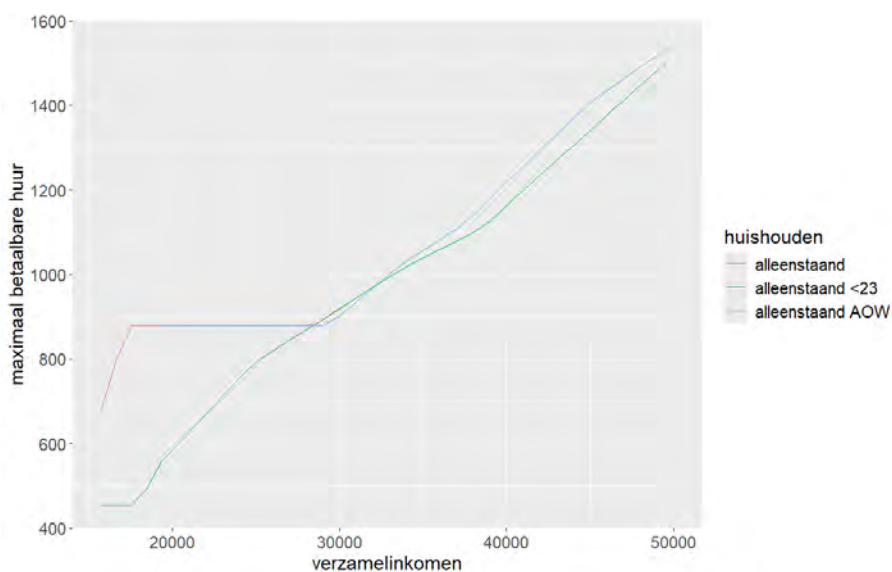
We stellen voor om alleen nog onderscheid te maken in de aanwezigheid van kinderen en niet meer in het aantal kinderen. Het uitgangspunt vormt een situatie met 2 kinderen.

5.2.3 Leeftijd

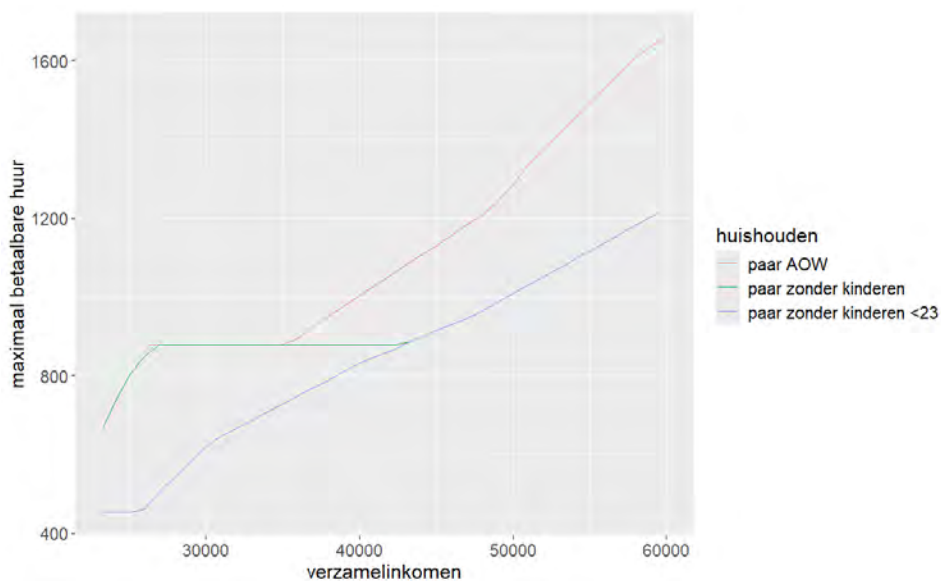
We maken onderscheid naar 3 leeftijdsgroepen: jonger dan 23 jaar, 23 jaar tot de AOW-leeftijd en vanaf de AOW-leeftijd. Dit heeft te maken met regels voor de huurtoeslag en het gegeven dat vanaf de AOW-leeftijd het inkomen een andere fiscale behandeling kent. Ook ziet het bestedingspatroon van ouderen er iets anders uit.

De maximaal betaalbare huur is voor huurtoeslagontvangers tot 23 jaar lager dan vanaf 23 jaar (figuur 10 en 11). Vanaf een huur boven de kwaliteitskortingsgrens is er onder de 23 jaar geen recht meer op huurtoeslag. Overigens wordt de leeftijdsgrens vanaf 2026 waarschijnlijk verlaagd van 23 naar 21 jaar.

Vanaf de AOW-leeftijd is, bij hetzelfde bruto inkomen, de maximaal betaalbare huur hoger dan tot de AOW-leeftijd. Naast de eerder genoemde verschillen tussen huishoudens tot en vanaf de AOW-leeftijd, speelt ook de huurtoeslag een rol. AOW'ers hebben recht op huurtoeslag over de huur boven de aftoppingsgrens. Voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd is dat niet het geval. Dat gaat vanaf 2025 veranderen.



Figuur 10: Maximaal betaalbare huur naar leeftijdscategorie (alleenstaand)



Figuur 11: Maximaal betaalbare huur naar leeftijdscategorie (paar)

We zien geen aanleiding om op dit moment het onderscheid tussen de leeftijdscategorieën te laten vervallen. Daarvoor zijn de verschillen te groot.

5.2.4 Woningtype

Het woningtype heeft invloed op de energiekosten door het verbruik van gas om de woning te verwarmen. We onderscheiden in deze analyse 3 verschillende woningtypen: flat, tussenwoning en hoekwoning. De kosten voor gas zijn niet inkomensafhankelijk, wel veronderstellen we dat huishoudens met mensen boven de pensioengerechtigde leeftijd 10 procent meer gas verbruiken omdat ze relatief vaak thuis zijn en gemiddeld genomen een hoger verbruik hebben.

Tabel 8. Energieverbruik en kosten per maand naar woningtype, prijzen juli 2024

Woningtype	Kosten gas onder AOW		Kosten gas boven AOW	
	m3/jaar	€/maand	m3/jaar	€/maand
Flat	865	114	951	124
Tussenwoning	1154	146	1257	158
Hoekwoning	1331	165	1464	180

Bron: Rvo, 2018. Bewerking: Nibud, 2024

5.2.5 Energielabel

Verhuurders zijn bezig met de doelstellingen uit het Klimaatakkoord. Inzicht in het effect van de energieprestatie van de woning op de betaalbaarheid is daarom gewenst. Vanuit de betaalbaarheidsgedachte kunnen we in de huur-inkomensberekeningen onderscheid maken naar energiezuinigheid van de woning. Het energielabel vormt daarbij een bruikbaar uitgangspunt. De maandlasten zien er als volgt uit:

Tabel 9. Kosten van gas per maand naar energielabel, prijzen juli 2024

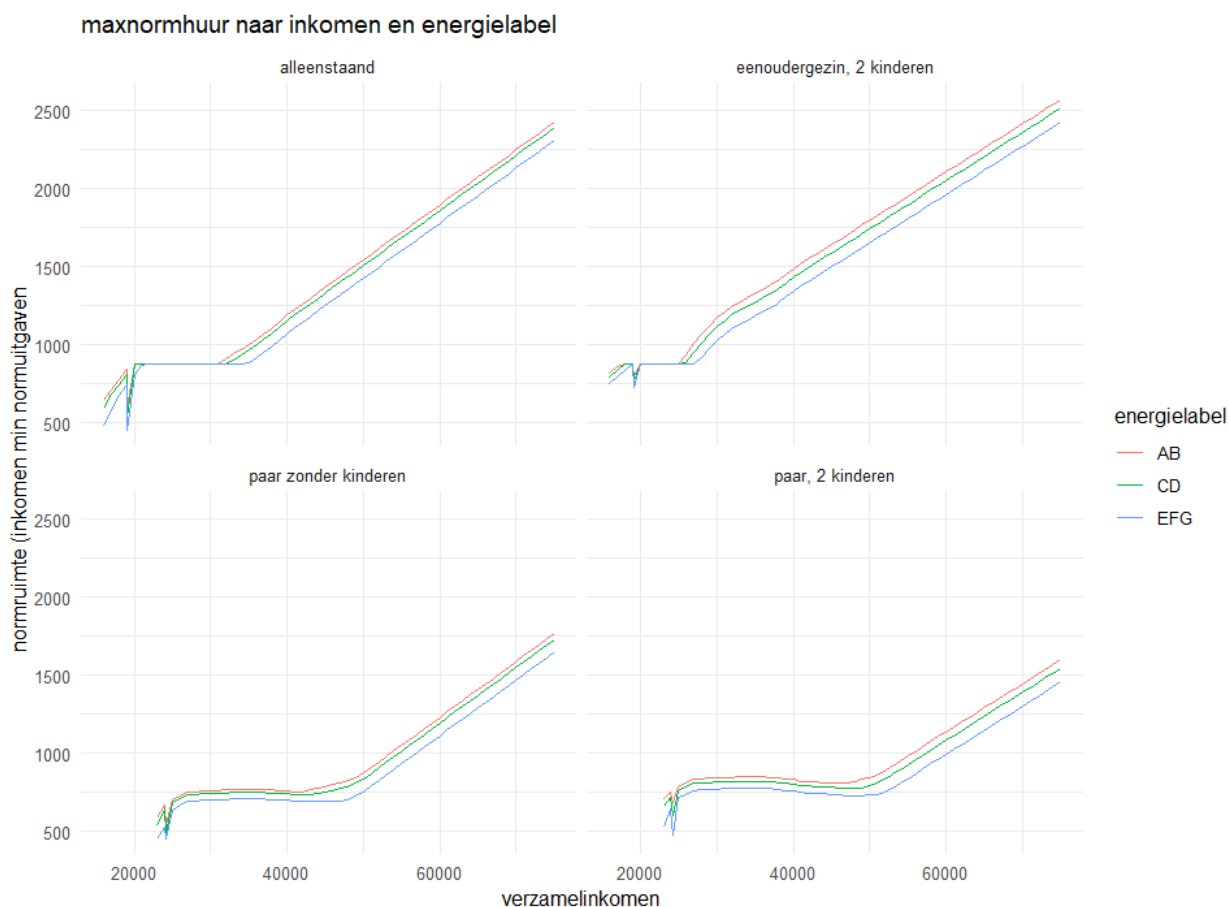
Energielabel	A	B	C	D	E	F	G
	€	€	€	€	€	€	€
Hoekwoning	72	85	106	134	160	188	221
rij-tussen	68	79	96	121	141	165	189
flat	56	65	76	91	112	138	159
Totaal	65	76	93	115	138	164	190

Bron: Rvo, 2018. Bewerking: Nibud, 2024

Het is de vraag of het zinvol is om in de huur-inkomensberekeningen onderscheid te maken naar al deze combinaties van energielabel en woningtype. Vanuit hanteerbaarheid is het wellicht wenselijk om combinaties te clusteren. Ook vanuit robuustheid is dat wenselijk. Als we namelijk naar de onderliggende data kijken, dan zien we dat de spreiding van het energieverbruik binnen gelijksoortige woningtypen met hetzelfde energielabel soms even groot is als tussen verschillende energielabels. Dat is niet geheel verwonderlijk als bedacht wordt dat energieverbruik deels samenhangt met gedrag.

Sinds 1 januari 2024 is de Regeling hypotheckair krediet zodanig aangepast dat de maximale hypotheek mag worden verhoogd als een woning een beter energielabel heeft dan E, F of G. De energie labels zijn geclusterd in CD, AB en beter. Deze clustering helpt ook de besparing na woningverbetering beter in te kunnen schatten. Clustering van met name E, F en G sluit aan bij de Nationale Prestatieafspraken die zijn gemaakt in de sociale huursector.

Hieronder wordt de maximale huur weergegeven per huishoudtype per cluster van energielabel.



Figuur 12: Maximale huur naar inkomen en energielabel

In deze clustering zien we dat de maximaal betaalbare huur zich bij alle energielabels op dezelfde manier ontwikkelt. De maximaal betaalbare huur voor woningen met een beter energielabel (AB of CD) is hoger dan voor woningen met een slechter energielabel (EFG).

Aanwezigheid energielabels in de huursector

Van 12% van de koopwoningen is het energielabel bekend. Bij huurwoningen is dit percentage hoger, maar is het wel afhankelijk van de type verhuurder. In private huur is bij 36% van de woningen een energielabel bekend en bij corporatiehuur is dit 88%.

Bron: CBS (WoOn), 2021

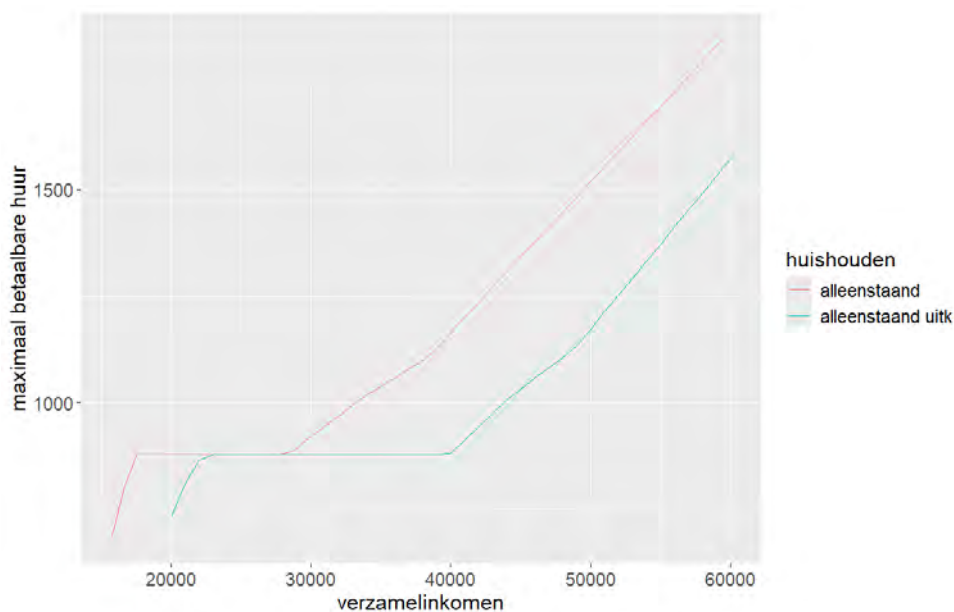
Wij stellen voor om een onderscheid te maken naar energielabel EFG en eventueel naar AB of CD. Wij zien verder geen extra aanleiding om onderscheid te maken in de berekeningen voor maximale huur op basis van woningtype

5.2.6 Inkomstenbron

In de reguliere tabellen gaan we uit van inkomsten uit arbeid, specifiek loondienst. Meestal vormt het bruto inkomen het uitgangspunt. Voor zelfstandigen en mensen die een uitkering ontvangen gelden andere heffingskortingen en aftrekposten. Hierdoor hebben zij bij hetzelfde bruto inkomen een ander netto inkomen.

Zelfstandigen kunnen door aftrekposten bij hetzelfde bruto inkomen een lager netto inkomen hebben. Verder veronderstellen we dat zij zelf geld opzij zetten voor later in gelijke mate als mensen in loondienst via hun pensioenafdrachten.

Uitkeringsgerechtigden hebben bij hetzelfde bruto inkomen een lager netto inkomen dan mensen met inkomsten uit arbeid. Zij komen niet in aanmerking voor arbeidskorting.



Figuur 13: Maximaal betaalbare huur naar inkomstenbron

Het is de vraag of voor huishoudens met een uitkering aparte tabellen moeten worden gehanteerd. Of dat er op een andere manier rekening moet worden gehouden met deze situatie. Een huurquote op basis van netto inkomen is in die situaties misschien beter.

5.3 Huurquote

Bij de toepassing van de huur-inkomensberekeningen wordt vaak gewerkt met huurquotes of vermenigvuldigingsfactoren (het inkomen moet minimaal bijvoorbeeld 3 à 4 keer de huur bedragen). In de huurquote wordt de huur uitgedrukt als percentage van het inkomen. Naast huurquotes wordt er soms ook gekeken naar woonquotes, waarbij bijkomende woonlasten zoals energie en lokale lasten worden betrokken. Huurquotes worden vaak uitgedrukt ten opzichte van het netto inkomen. Er zijn verschillende mogelijkheden:

- Hierbij is het mogelijk om in de teller te kijken naar de totale huur of naar de huur na aftrek van de huurtoeslag.
- In de noemer kan gekeken worden naar het netto inkomen uit arbeid of uitkering of naar het netto inkomen aangevuld met toeslagen.

We gaan vooralsnog uit van de volgende definitie:

$$\text{Huurquote} = \text{rekenhuur} / \text{netto besteedbaar inkomen}$$

De rekenhuur is de huur die in aanmerking komt voor huurtoeslag.
Het netto besteedbaar inkomen is het netto maandinkomen inclusief toeslagen.

Het kan zinvol zijn om de maximaal betaalbare huur uit te drukken in een huurquote. Een voordeel hiervan kan zijn dat er overeenkomstige huurquotes blijken te bestaan tussen verschillende huishoudtypen en/of inkomensniveaus met verschillende absolute huurbedragen.

Bruto inkomen

Huurquotes op basis van het netto besteedbaar inkomen zijn in de literatuur het meest gebruikelijk. Deze worden onder andere gepubliceerd in het WoON-onderzoek. Daarnaast kan de huur ook uitgedrukt worden ten opzichte van het bruto inkomen.

In de hypotheeknormen wordt de maandlast uitgedrukt ten opzichte van het bruto inkomen. Bij sociale huur is dit niet gebruikelijk, maar bij huren in de vrije sector wordt wel regelmatig gekeken naar het bruto inkomen. Inkomenscriteria zijn bijvoorbeeld dat het bruto inkomen minimaal 3x de huur moet bedragen.

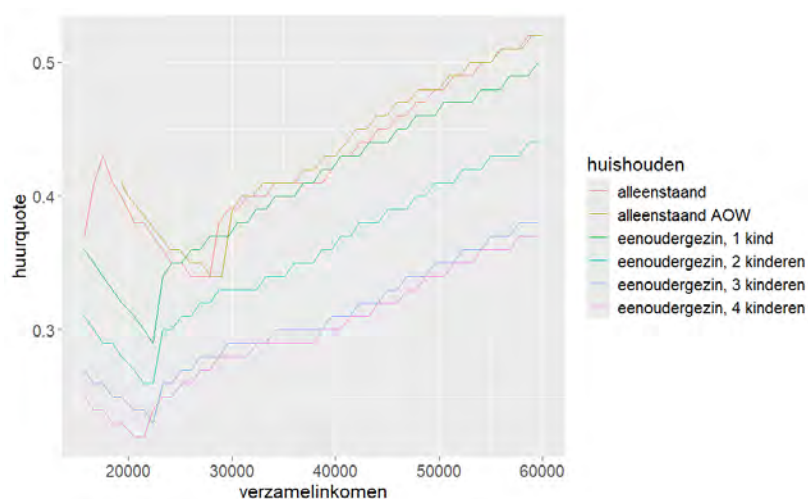
In onderstaande grafieken hebben we de huurquotes weergegeven. De huurquotes zijn berekend o.b.v. het netto besteedbaar inkomen en het bruto inkomen.

5.3.1 Huurquote (netto besteedbaar inkomen)

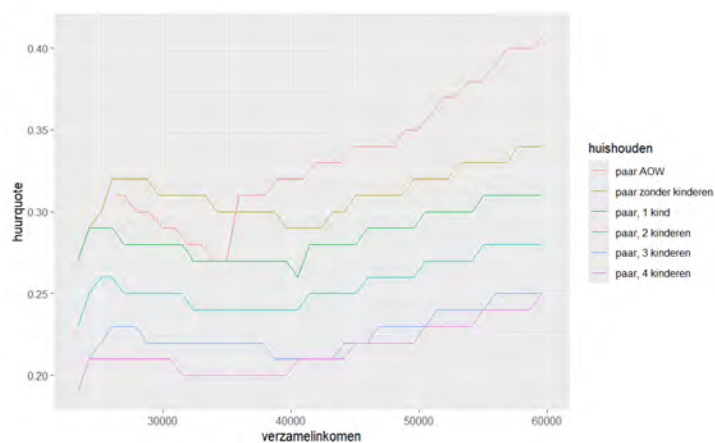
Huurquotes op basis van het netto besteedbaar inkomen liggen voor alleenstaanden tussen 35 en 50 procent. Voor alleenstaanden met kinderen liggen de huurquotes tussen 20 en 50 procent. Bij 3 kinderen of meer tussen 20 en 35 procent.

Voor paren zonder kinderen ligt de huurquote tussen 25 en 35 procent. Vanaf de AOW-leeftijd loopt het bij hoge inkomens verder op.

Met kinderen ligt de huurquote tussen de 15 en 25 procent.



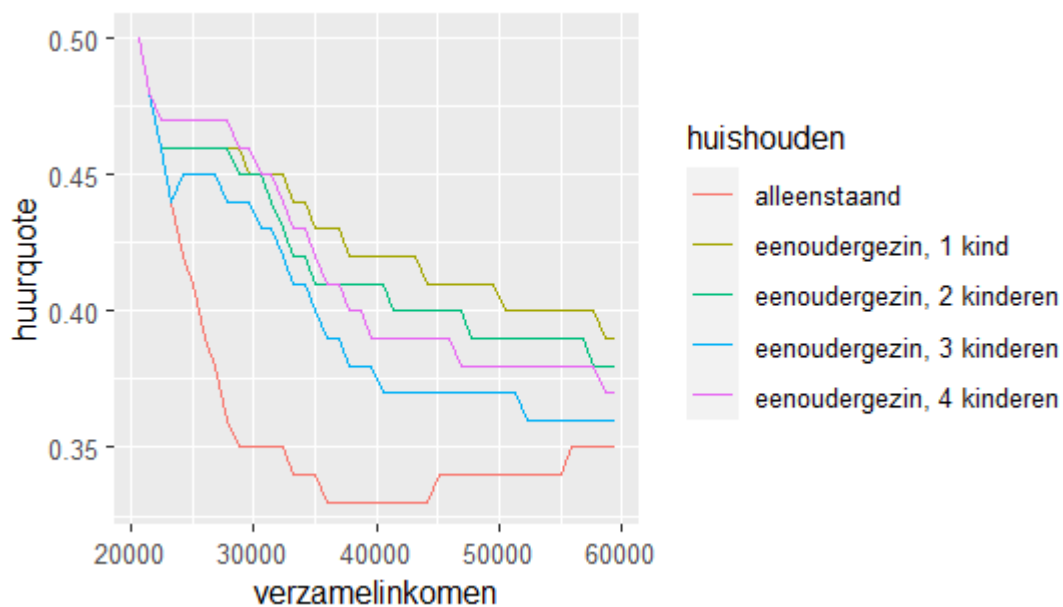
Figuur 14: Huurquote maximaal betaalbare huur, netto besteedbaar inkomen (alleenstaand)



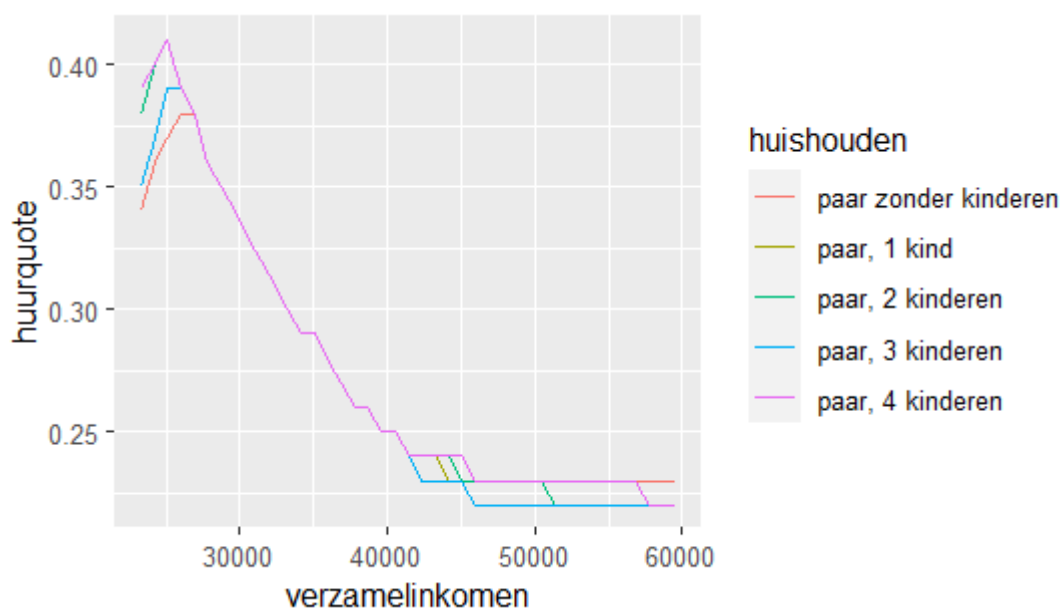
Figuur 15: Huurquote maximaal betaalbare huur, netto besteedbaar inkomen (paar)

5.3.2 Huurquote (bruto inkomen)

De huurquotes op basis van het bruto inkomen liggen voor alleenstaanden vanaf het minimumloon tussen de 30 en 45 procent. De quotes nemen af naarmate het inkomen stijgt. Voor alleenstaanden met kinderen liggen de huurquotes tussen 35 en ruim 45 procent.



Figuur 16: Huurquote maximaal betaalbare huur, bruto inkomen (alleenstaand)



Figuur 17: Huurquote maximaal betaalbare huur, bruto inkomen (paar)

5.4 Persoonlijk onvermijdbare uitgaven

In de systematiek wordt de betaalbaarheid van groepen huishoudens gewaarborgd. Er wordt slechts beperkt rekening gehouden met persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Hoge zorgkosten zitten bijvoorbeeld niet in het budget. Wel houden we rekening met een aanvullende zorgverzekering en het eigen risico. Dat is echter niet genoeg om de vaak hoge kosten van mensen met een beperking te dekken. Een recent onderzoek naar de meerkosten van het leven met een beperking laat zien dat persoonlijk onvermijdbare uitgaven variëren van 5 tot 14 procent.³

Ook met andere hoge uitgaven houden we geen rekening, bijvoorbeeld afbetalingen, alimentatieverplichtingen, etc. Dit is een ander verschil met de hypotheeknormen. Daarbij wordt namelijk wel rekening gehouden met dergelijke financiële verplichtingen.

Dit roept de vraag op er een marge meegenomen moet worden die (een deel van) persoonlijk onvermijdbare uitgaven kan opvangen. De Commissie sociaal minimum heeft ook geconstateerd dat er te beperkt rekening wordt gehouden met persoonlijk onvermijdbare uitgaven en adviseert om rekening te houden met een buffer. Zij stellen een zogenaamd flexbudget voor van 3, 6 of 10 procent van de totale minimale uitgaven.

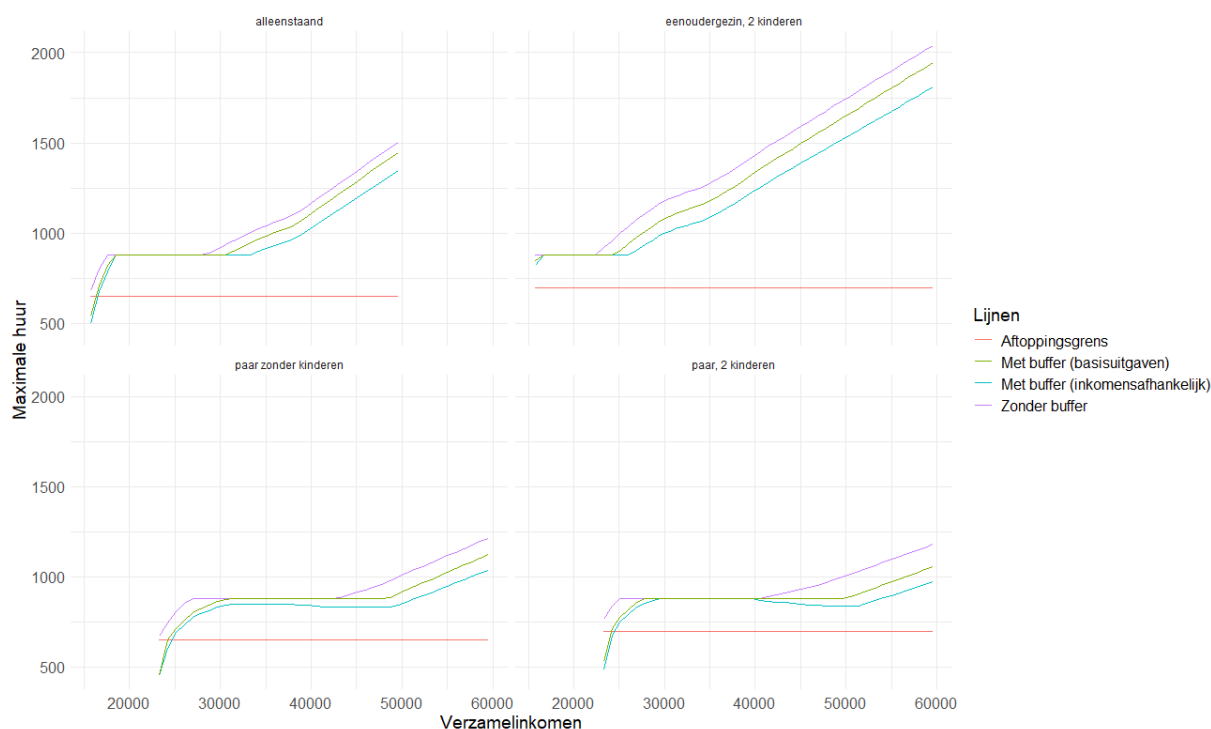
³ Meerkosten van het leven met een beperking, Nibud, 2024

Tabel 10. Flexbudget

huishouden	basisbedrag	flexbudget 3%	flexbudget 6%	flexbudget 10%
Alleenstaand	1.336	40	80	134
alleenstaand AOW	1.319	40	79	132
eenoudergezin, 1 kind	1.691	51	101	169
eenoudergezin, 2 kinderen	2.107	63	126	211
eenoudergezin, 3 kinderen	2.575	77	154	258
eenoudergezin, 4 kinderen	2.786	84	167	279
paar AOW	1.989	60	119	199
paar zonder kinderen	2.039	61	122	204
paar, 1 kind	2.292	69	138	229
paar, 2 kinderen	2.688	81	161	269
paar, 3 kinderen	3.145	94	189	314
paar, 4 kinderen	3.391	102	203	339

Het flexbudget zoals hierboven beschreven is in principe inkomensonafhankelijk; er wordt een standaard percentage van de minimale uitgaven toegevoegd. Een andere mogelijkheid is om een percentage van het inkomen als buffer mee te nemen.

Hieronder hebben we gekozen voor een opslag op het basisbedrag van 10 procent van het netto besteedbare inkomen. Omdat de maximale huur berekend wordt ten opzichte van het normbedrag, telt de opslag in principe maar voor de helft mee. Dat is echter niet altijd het geval. Bij lage inkomens is het normbedrag vrijwel gelijk aan het basisbedrag, zodat de opslag helemaal meetelt. Bij hoge inkomens telt de opslag maar voor de helft mee, maar omdat het een inkomensafhankelijke opslag is, is het absolute bedrag wel hoger dan bij lage inkomens.



Figuur 18: Buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven en effect op maximale huur

Het effect van zo'n buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven is niet onaanzienlijk. Om te bepalen of zo'n buffer te verkrappend werkt, hebben we in de figuur de maximale huur zonder en met buffer vergeleken met de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag. Af te lezen valt dat voor alleenstaanden en paren met een heel laag inkomen de maximale huur met buffer onder de aftoppingsgrens terechtkomt. Vanaf 25.000 euro is dat ook met buffer niet meer het geval. Dat is nog onder voltijds minimumloon.

Voor alleenstaanden betekent de buffer dat de maximale huur pas vanaf ongeveer 35.000 euro boven de maximale huurgrens voor de huurtoeslag uitkomt. Zonder buffer is dat vanaf ongeveer 30.000 euro het geval.

Voor paren wordt de grens verlegd van ongeveer 30.000 euro naar 55.000 euro. Dat is nog steeds minder dan 2x voltijds minimumloon en ongeveer gelijk aan 1,25x modaal.

Het advies om rekening te houden met een extra buffer komt niet alleen vanuit onderzoekers en beleidsmakers. In de praktijk wordt hier ook al invulling aan gegeven. Een woningcorporatie die bij de prestatieafspraken gebruikmaakt van de Nibud methode, houdt al enige jaren rekening met een opslag van 150 euro op het basisbedrag.

Gelet op het bovenstaande vinden we het raadzaam om bij het vaststellen van de maximaal betaalbare huur rekening te houden met een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Niet alleen omdat het basispakket voor minimaal onvermijdbare uitgaven vrij beperkt is, maar ook omdat er veel minder dan bij bijvoorbeeld hypotheekverstrekking het geval is, rekening wordt gehouden met financiële verplichtingen.

5.5 Vermogensopbouw

Vermogensopbouw bij kopen

Als huren wordt vergeleken met kopen, dan wordt er vaak opgemerkt dat je met een koopwoning vermogen opbouwt en met een huurwoning niet. Die vermogensopbouw vindt plaats doordat je hypotheek aflost, waarna het te gelde gemaakt kan worden bij verkoop van de woning. Het vermogen is ook afhankelijk van de waardeontwikkeling van de woning.

In hoofdstuk 3 zijn we ingegaan op de verschillen tussen huur en koop en hoe die worden geadresseerd in de berekening van de betaalbaarheid. We vatten dat hier nog even kort samen:

In eerste instantie berekenen we de maximale ruimte voor woonlasten.

Voor woningbezitters zijn dat de netto hypotheeklasten en de bijkomende kosten van een eigen woning (OZB, extra waterschapsheffing, opstalverzekering onderhoud). Voor huurders is dat de huur plus eventuele servicekosten.

Vrijwel altijd betekent dit, dat de maximale huur hoger is dan de maximale netto hypotheeklasten. Dat weerspiegelt de kosten die de verhuurder heeft voor onderhoud.

Dat de huur hoger is dan de hypotheeklasten, betekent dus niet dat huurders per definitie minder kunnen sparen. De hypotheeklasten bestaan uit rente en aflossing. Via de aflossing wordt de schuld afgebouwd en dus vermogen opgebouwd. Het aflossen is echter niet vrijblijvend. Het gaat hier om gedwongen sparen.

Bij de normering voor hypotheeklasten is er geen onderscheid in het aflosschema van de individuele hypotheek: er moet rekening gehouden worden met minimaal annuïtair aflossen in 30 jaar. Het is dus niet zo dat je bij een aflosvrije hypotheek een hogere hypotheek kunt krijgen dan bij een annuïtair af te lossen hypotheek. Wel heeft iemand met een aflosvrije hypotheek lagere maandlasten.

Bij een modaal inkomen van 44.000 euro en een bijbehorende maximale hypotheek, bedraagt de aflossing in het eerste jaar ongeveer 300 euro per maand. Bij 2x modaal is dat het dubbele. De maximale hypotheek bij deze inkomens bedraagt respectievelijk ruim 187 en 424 duizend euro.

Vermogensopbouw bij huren

Bij huren wordt in principe geen bezit of vermogen opgebouwd zoals bij een koopwoning. Het is mogelijk om opslagen voor vermogensopbouw of spaargeld in te bouwen bij de bepaling van betaalbare huren. Het is de vraag in hoeverre dit wenselijk is. We onderscheiden een drietal opties:

1) We nemen geen opslag mee voor vermogensopbouw in het bepalen van de betaalbaarheid. Ook als de verschillen in vermogensopbouw tussen huishoudens met een huurwoning en een koopwoning als ongewenst worden gezien, moeten deze verschillen niet benaderd worden vanuit de betaalbaarheid voor huurwoningen maar met ander beleid zoals hogere belastingen op het vermogen in de eigen woning of de afbouw van de fiscale voordelen van hypotheek en woningbezit.

2) We nemen een afslag voor vermogensopbouw op in de maximaal betaalbare huur. Dit zou een simpele optie zijn waarin de huur wordt verlaagd met een bedrag voor vermogensopbouw. Hierbij blijft het de vraag in hoeverre een generieke opslag gelijk staat aan de vermogensopbouw door middel van huizenbezit. Als gerekend wordt met een spaarrente van 2 procent moet maandelijks meer dan 700 euro opzij gezet worden om aan een vermogen te komen dat gelijk is aan ongeveer 350.000 euro over een periode van 30 jaar.

3) Een derde optie is het toevoegen van een inkomensafhankelijke opslag aan de voorbeeldbedragen ter hoogte van een percentage van het netto besteedbaar inkomen. De voorbeeldbedragen en daarmee de normbedragen vallen daardoor hoger uit waardoor de betaalbare huur inkomensafhankelijk lager wordt. Het nadeel hiervan is dat de systematiek van toeslagen geen rekening houdt met deze opslag voor vermogen waardoor huishoudens met relatief lager inkomen en een huur ter hoogte van de liberalisatiegrens niet profiteren van deze ruimte voor vermogensopbouw. Daarnaast is het eveneens de vraag hoe hoog die opslag dan zou moeten zijn.

We vragen ons af of het wenselijk is om rekening te houden met de verschillen in vermogensopbouw tussen kopers en huurders.

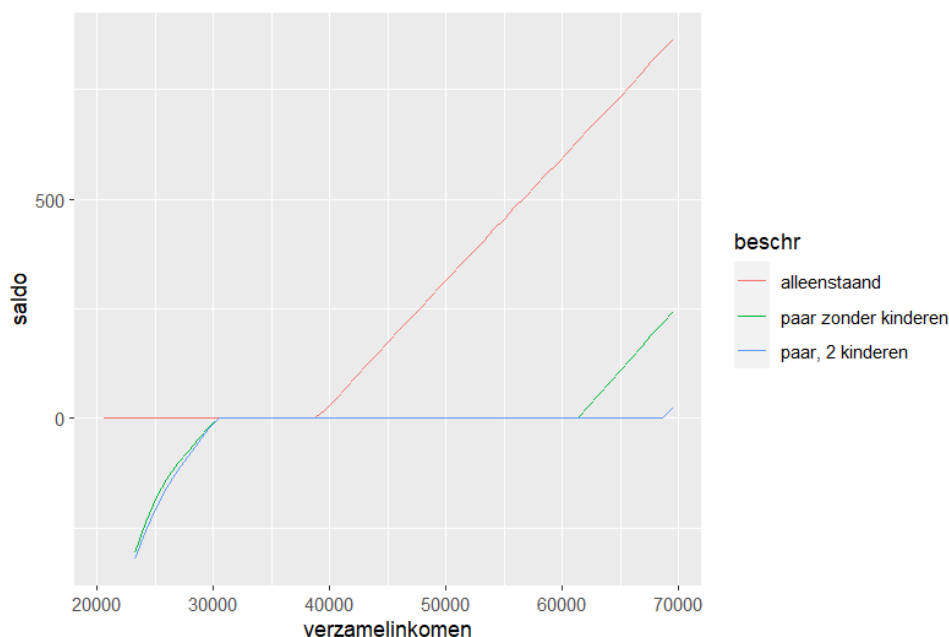
5.6 Saldo bij hogere inkomens

In de voorbeeldbegrotingen wordt rekening gehouden met reserveringen voor het doen van onregelmatige uitgaven, zoals kleding en vrijetijdsuitgaven. Ook voor het vervangen van meubilair en apparatuur is een maandelijks reservering opgenomen. Naast deze reserveringen zit er voor lagere inkomens geen ruimte in het budget om te sparen voor de lange termijn. Pas vanaf een bepaald inkomen resteert er een bedrag. Dat wil niet zeggen dat er niet gespaard kan worden voor de middellange termijn als er geen saldo resteert.

In de voorbeeldbegrotingen zitten immers ook uitgaven aan onderhoud huis en tuin en inboedel die eenmalige grote uitgaven bevatten.

Bij hogere inkomens ontstaat er dus op den duur een overschot. Dit betekent dat de uitgaven volgens de voorbeeldbegrotingen lager zijn dan het inkomen. Het moment dat dit gebeurt verschilt per huishoudtype.

Voor alleenstaanden ontstaat er een saldo vanaf ongeveer 38.000 euro. Voor paren vanaf ongeveer 63.000 euro en paren met 2 kinderen (eenverdiener) vanaf 68.000 euro.



Figuur 19: Saldo inkomsten min uitgaven (voorbeeldbedragen)

In de huidige methode wordt dit hele saldo ingezet voor de maximale huur. Dit heeft als gevolg dat de maximale huur voor huishoudens met een inkomen boven deze grenzen sneller stijgt dan voor huishoudens met een inkomen daaronder.

Het is de vraag of dit een wenselijk effect is en of dit saldo niet op een ander manier gebruikt moet worden. Zo is het mogelijk dat slechts een deel van dit saldo gebruikt wordt voor de maximale huur. Het is ook mogelijk om dit saldo in zijn geheel buiten de maximale huur te houden.

Wij beraden ons graag met belanghebbenden over de manier waarop het saldo ingezet moet worden voor de bepaling van de maximale huur.

5.7 Hoogte van het normbedrag

De hoogte van het normbedrag is gesteld op het midden tussen het basis- en het voorbeeldbedrag. Dit sluit aan op de hypotheeknormen en is een elegante keuze. Voor elke euro inkomen gaat er een relatief groot deel naar de huur.

Er zijn niet direct concrete aanknopingspunten om het normbedrag te verleggen naar een ander percentage dan 50 procent van het verschil tussen de basis- en voorbeeldbedragen.

Wel kan gekeken worden hoe verschillende correcties, bijvoorbeeld een bufferbedrag voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven of voor vermogensopbouw het normbedrag ophogen.

5.8 Middeling

In 4.3 hebben we gezien dat de maximaal betaalbare huren van jaar op jaar kunnen verschillen. Daar zagen we al dat (afhankelijk van huishoudtype en inkomen) de verschillen in maximale huur in sommige gevallen enkele honderden euro's per maand kunnen bedragen. Het is de vraag of dit wenselijk is. Wil je mensen een huur opleggen die mogelijk volgend jaar niet meer betaalbaar is?

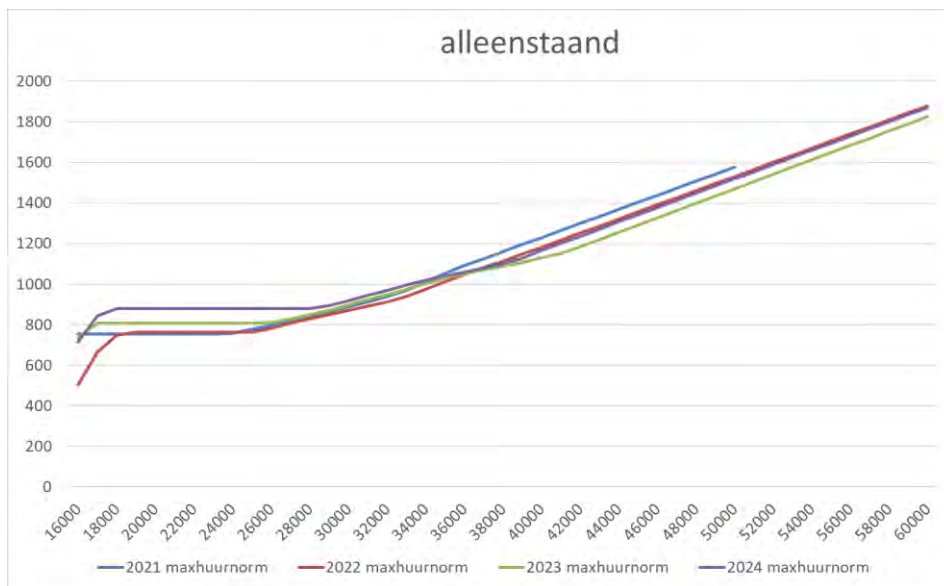
Ook voor volgend jaar worden er weer een aantal veranderingen voorzien. Niet in de minste plaats in de huurtoeslag. Die wordt de komende jaren anders vormgegeven en volgend jaar daalt de minimale eigen bijdrage. Daarnaast wordt het kindgebonden budget verhoogd en verandert de kinderopvangtoeslag, waarbij het hoogste percentage aan kinderopvangkosten dat maximaal vergoed wordt voor huishoudens met een laag inkomen wordt doorgetrokken tot een hoger inkomen.

We onderzoeken hier de mogelijkheid om (net als bij hypotheke) te middelen over meerdere jaren.

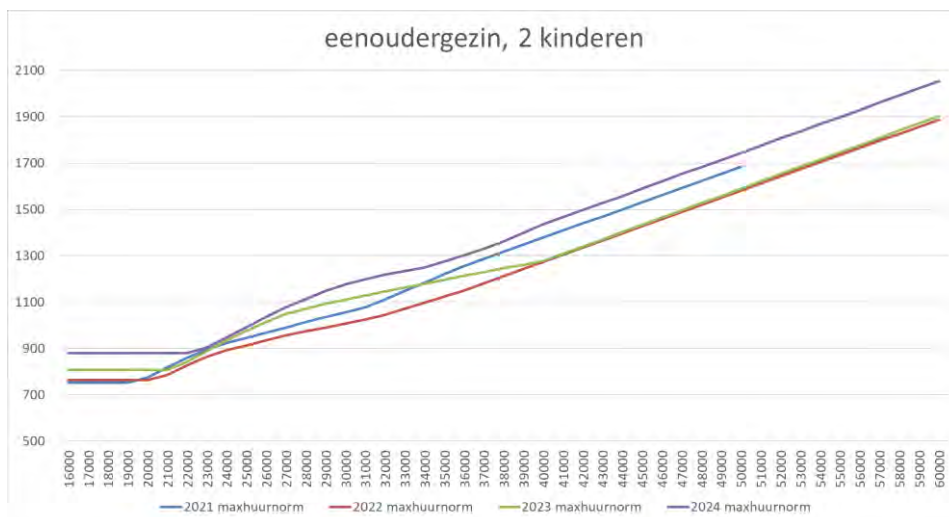
5.8.1 Verschil in maximale huur in de afgelopen jaren

De figuren hieronder geven voor een aantal huishoudtypen de maximale huren (op basis van normbedragen) van 2022, 2023 en 2024 weer.

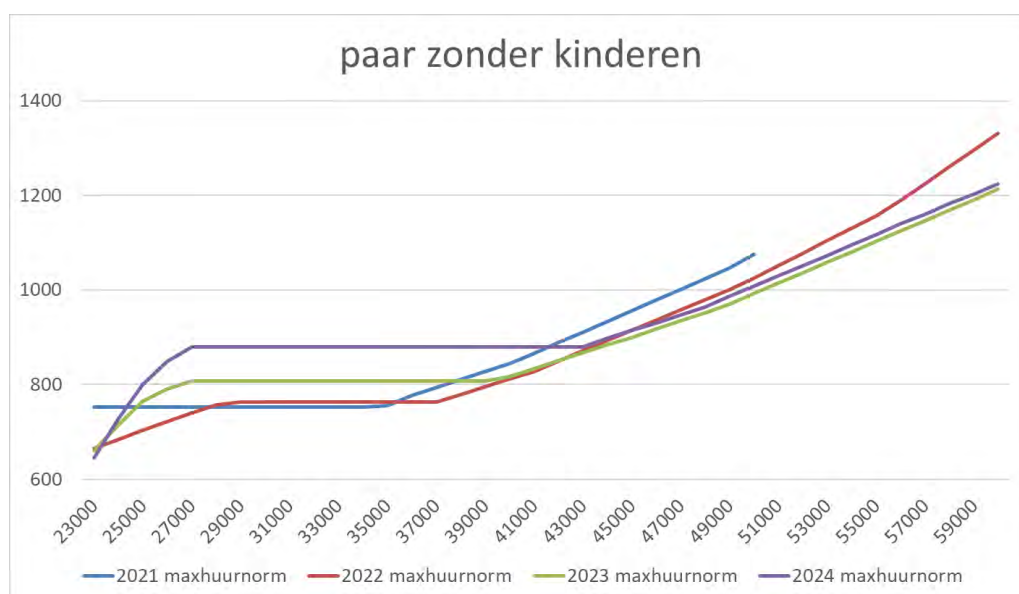
- Bij de alleenstaande (zonder kinderen) zien we dat de maximale huurbedragen tot een inkomen van 35.000 euro per jaar oplopen (m.u.v. de allerlaagste inkomens in 2021). D.w.z., de bedragen van 2022 zijn het laagst, dan 2023 en in 2024 zijn de huurbedragen het hoogst. Bij hogere inkomens zien we dat de maximale huurbedragen o.b.v. normuitgaven in 2023 lager zijn dan in 2021, 2022 en 2024. Dit betekent dat buiten de soms forse stijgingen van jaar op jaar (voornamelijk voor lagere inkomens), het ook voorkomt dat een huishouden een lager bedrag aan maximale huur heeft dan het jaar ervoor en erna.
- Bij het eenoudergezin met twee kinderen zien we dat de maximale huur op basis van normbedragen in 2022 en 2023 niet altijd hoger is dan het voorgaande jaar. In de resultaten van 2021 zien we namelijk dat de maximale huur voor inkomens vanaf 22.000 euro in veel gevallen hoger ligt dan in 2022, en voor inkomens vanaf 34.000 euro zelfs hoger dan in 2023. Toch zijn de grootste schommelingen, van meer dan 100 euro, zichtbaar in 2024 bij inkomens vanaf 37.000 euro.
- Bij de paren zonder kinderen zien we dat de maximale huur van jaar tot jaar redelijk evenredig stijgt tot een inkomen van 38.000 tot 44.000 euro. Boven deze inkomensgrenzen van de huurtoeslag, zien we dat de maximale huur in 2022 hoger lag dan in de jaren daarna.
- Bij de paren met twee kinderen zien we dat de maximale huren in 2024 hoger liggen dan in de jaren ervoor. Wel zien we ook hier dat dit niet ieder jaar evenredig oploopt. De maximale huren waren bijvoorbeeld in 2023 vanaf een inkomen van circa 40.000 euro hoger dan in de jaren daarvoor.



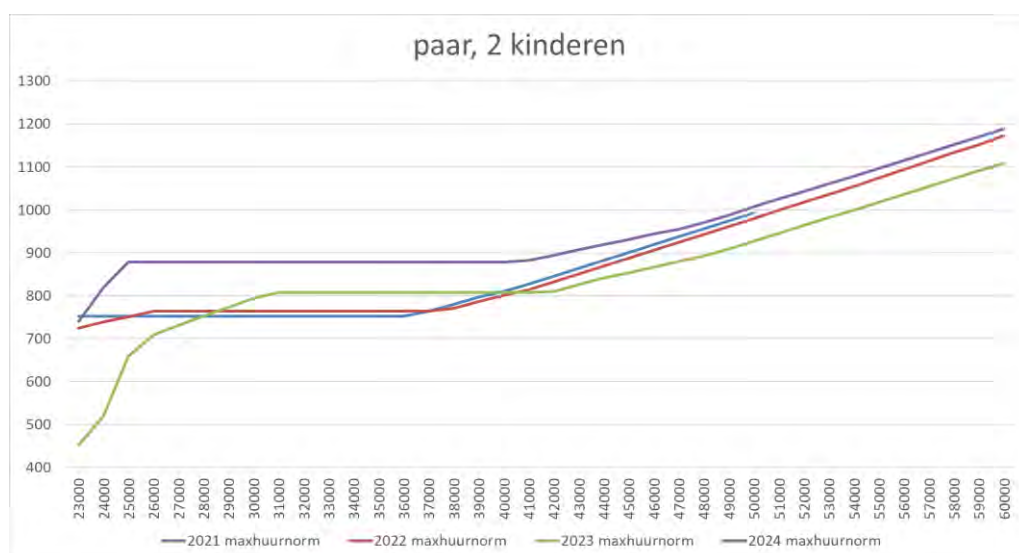
Figuur 20: Maximale huur o.b.v. normbedragen 2021 t/m 2024 - alleenstaande



Figuur 21: Maximale huur o.b.v. normbedragen 2021 t/m 2024 – eenoudergezin met 2 kinderen



Figuur 22: Maximale huur o.b.v. normbedragen 2021 t/m 2024 – paar zonder kinderen



Figuur 23: Maximale huur o.b.v. normbedragen 2021 t/m 2024 – paar met 3 kinderen

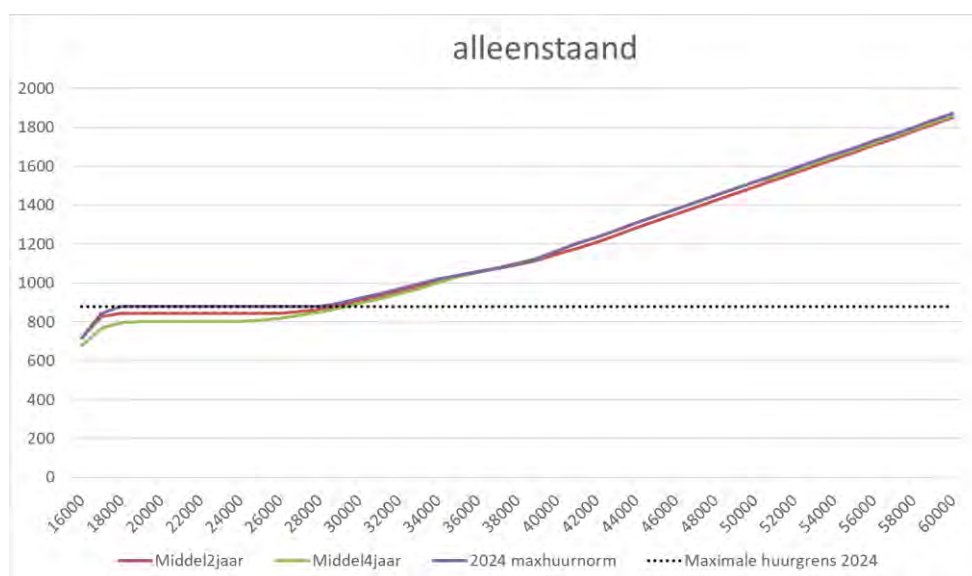
We zien dus in de grafieken (net als in 4.3) dat maximaal huurbedragen van jaar op jaar verschillen. Een middel om schommelingen tegen te gaan, is te middelen over een aantal jaar. Voorwaarde hierbij is dat de uitkomst (maximale huur) het huidige jaar betaalbaar moet zijn. Dat betekent dat het resultaat na middeling nooit boven de resultaten van 2024 kunnen komen. Ten opzichte van de huidige methode (enkel kijken naar het huidige jaar) kan het resultaat na middeling dus alleen lager uitkomen.

In de praktijk kan dit dus ook betekenen dat een huishouden na middeling minder kan huren dan de maximale huurgrens voor de huurtoeslag, die in 2024 wél betaalbaar wordt geacht (879 euro in 2024).

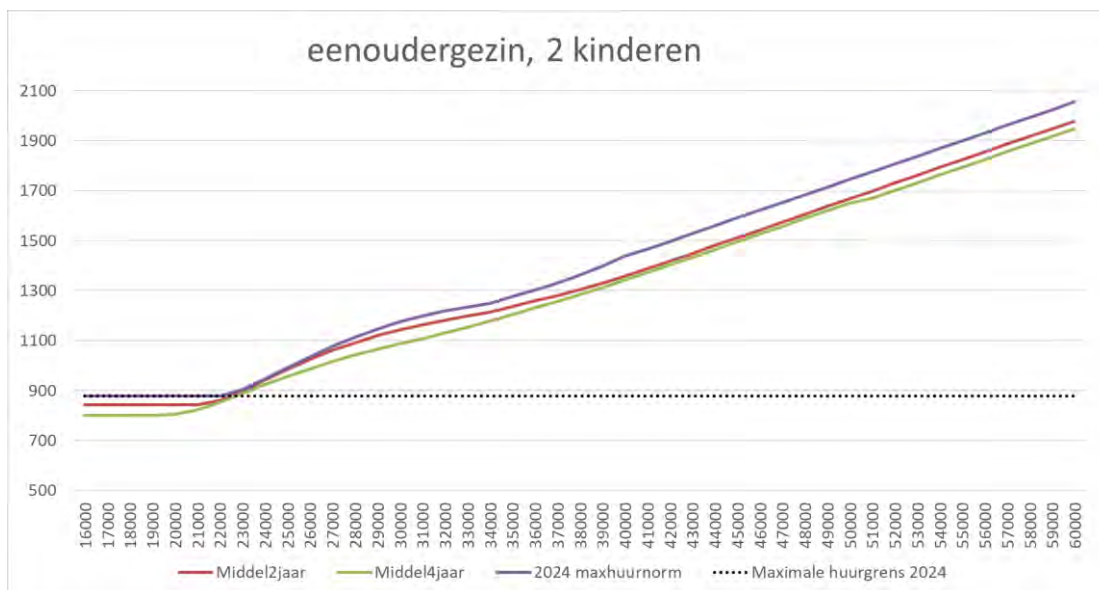
5.8.2 Middelen van de maximale huur over verschillende jaren

In de grafieken hieronder is het resultaat van middeling over 2 jaar, middeling over 4 jaar en geen middeling voor 2024 weergegeven.

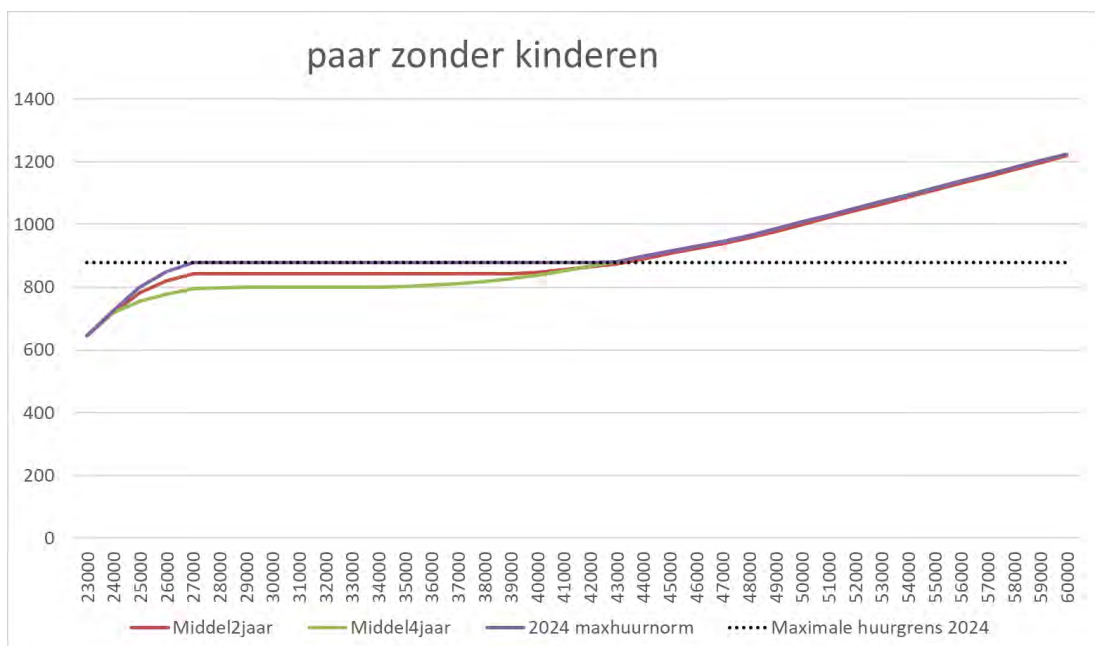
- Bij alleenstaanden zien we dat de maximale huur in 2024 voor inkomens tussen 18.000 en 28.000 euro gelijk is aan de maximale huurgrens. Als het inkomen over 2 jaar gemiddeld wordt genomen, valt de huur ongeveer 35 euro per maand lager uit. Bij een gemiddelde over 4 jaar is dit verschil 60 tot 80 euro per maand. Boven de maximale huurgrens zijn er geen grote verschillen.
- Eenzelfde beeld zien bij het eenoudergezin met twee kinderen. Met een inkomen tot 22.000 euro hebben zij bij middeling over 2 jaar zo'n 35 euro en bij middeling over 4 jaar 60 tot 80 euro aan lagere maximale huur per maand. Door de koopkrachtmaatregelen in 2024 voor gezinnen met kinderen en de hieruit resulterende hogere maximale huur in 2024, liggen de resultaten na middeling (i.t.t. de alleenstaande zonder kinderen) lager. Bij een inkomen van 40.000 euro is het verschil bij middeling over 2 jaar 80 euro en bij middeling over 4 jaar 96 euro.
- Bij het paar zonder kinderen zien we een zelfde resultaat als bij de alleenstaande zonder kinderen: onder de maximale huurgrens liggen de resultaten na middeling 35 tot 80 euro per maand lager. Boven deze grens zijn de verschillen niet groot.
- Bij het paar met twee kinderen zijn de verschillen wat groter. Bijvoorbeeld, bij middeling over 2 jaar is het verschil bij een inkomen van 25.000 euro, 110 euro per maand. Boven de maximale huurgrens liggen de verschillen tussen de 30 en 40 euro per maand.



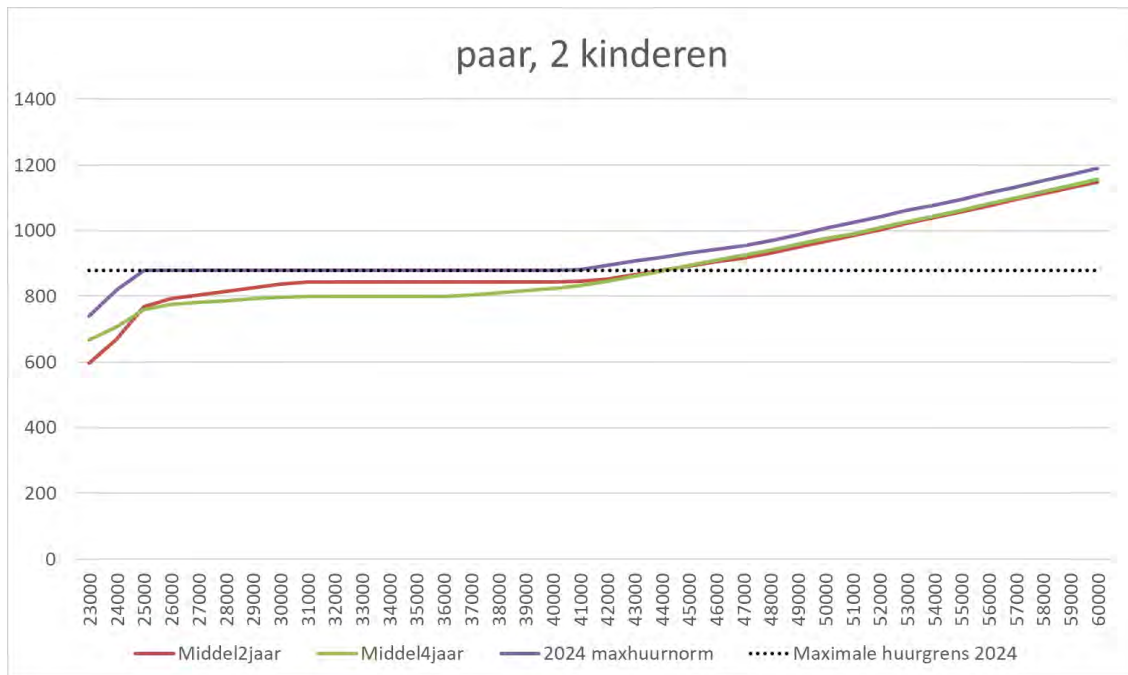
Figuur 24: Maximale huur o.b.v. normbedragen 2024 t.o.v. middeling over 2 en 4 jaar – alleenstaand zonder kinderen



Figuur 25: Maximale huur o.b.v. normbedragen 2024 t.o.v. middeling over 2 en 4 jaar – eenoudergezin met 2 kinderen



Figuur 26: Maximale huur o.b.v. normbedragen 2024 t.o.v. middeling over 2 en 4 jaar – paar zonder kinderen



Figuur 27: Maximale huur o.b.v. normbedragen 2024 t.o.v. middeling over 2 en 4 jaar – paar, 2 kinderen

6. Bespreking

6.1 Inleiding

In de eerdere hoofdstukken hebben we uiteengezet hoe het Nibud de betaalbaarheid van huren berekend. We hebben laten zien hoe hoog de betaalbare huur is en hoe die verschilt van vorig jaar. Verder zijn we ingegaan op de manier waarop de betaalbare huur zich verhoudt tot de maximale hypotheek, zoals die wordt voorgeschreven door de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

De methode die we volgen om de betaalbaarheid van huren te berekenen, kent een drietal basisprincipes: betaalbaarheid, hanteerbaarheid en robuustheid.

Bij elk principe worden een aantal afwegingen gemaakt. Deze afwegingen hebben we besproken met een aantal belanghebbenden:

- Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO);
- Aedes;
- Woonbond;
- 2 woningcorporaties die gebruikmaken van de tabellen met huur-inkomensberekeningen;
- 2 private verhuurders die gebruikmaken van de tabellen.

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van deze gesprekken. In bijlage 3 staat de vragenlijst.

6.2 Belangrijkste bevindingen gesprekken

Het aantal tabellen is groot en de kenmerken waarop ze zich van elkaar onderscheiden kan niet altijd gestuurd worden. Als gebruiker van de tabellen is het wenselijk om advies te krijgen over welke tabellen wanneer gebruikt moeten worden.

- Binnen groepen zijn de verschillen in bestedingsruimte soms groter dan tussen groepen, bijvoorbeeld huishoudens met oudere kinderen vergeleken met jongere kinderen.
- De beperktere set aan tabellen baseren op meest voorkomende situaties.
- Bij keuze voor een beperktere set aan tabellen is het wenselijk om inzicht te hebben in de betaalbaarheid van afwijkende situaties. In hoeverre kunnen zij de basis- en normbedragen nog betalen?

De maximale huren op basis van de normbedragen worden als hoog ervaren, met name bij hogere inkomens. In de praktijk wordt er door verhuurders daarom gekeken naar de voorbeeldbedragen en niet de normbedragen.

- Het blijven weergeven van de basis-, voorbeeld- en normbedragen is zinvol. Wel is het wenselijk om daarover meer advies te krijgen. Welke bedragen hanteren we wanneer?
- We verkennen daarom de mogelijkheid om vanaf een bepaald inkomen de voorbeeldbedragen te hanteren en daar vanaf een lager inkomen "naartoe te groeien". We kijken hiervoor naar bestaande inkomensgrenzen voor passend toewijzen en naar inkomensgrenzen waarboven huishoudens "geld overhouden".

Het clusteren van energielabels is bruikbaar. En het weergeven van het energieverbruik en/of de energiekosten in de tabellen kan helpen bij een vertaalslag richting maatwerk.

- Vooral inzicht in het cluster EFG is gewenst. En daarnaast ook labels A+ t/m A++++.
- Het is belangrijk om hierbij met empirische energieverbruiken te blijven werken, de theoretische verbruiken liggen daar vaak verder vandaan.

Het toevoegen van huurquotes voor beleidsoverwegingen en vergelijkingen is gewenst.

- Naast de absolute bedragen is het wenselijk om inzicht te hebben in huurquotes. Huurquotes kunnen bruikbaar zijn in beleidsmatige discussies en maakt vergelijkingen met andere richtlijnen mogelijk.
- De gehanteerde huurquotes behoeven duiding en toelichting, zeker als het gaat om het type inkomen waarvan uit wordt gegaan.
- Huurquotes kunnen helpen om de verschillen tussen de jaren inzichtelijk te maken.

Verschillen tussen koop en huur zijn logisch en uitlegbaar.

- Aandachtspunt is dat er bij koop rekening wordt gehouden met financiële verplichtingen en bij huur meestal niet. Daarom is het zinvol om bij het bepalen van de betaalbaarheid van de huur aan de voorzichtige kant te gaan zitten en eventuele extra bestedingsruimte in bepaalde situaties niet volledig te benutten.
- Er is inzicht gewenst in de vermogensopbouw bij het aflossen van de hypotheek en hoe zich dat verhoudt tot de situatie van huurders.

Middelen over de jaren is niet wenselijk.

- Het is juist wenselijk om duiding te hebben bij verschillen tussen jaren. Hiermee worden effecten van bijvoorbeeld wijzigingen in beleid en in inflatie duidelijk.
- Bij het uitleggen van de verschillen kan het inzichtelijk zijn om in te gaan op de verschillen in huurquotes, deze verschillen zijn deze waarschijnlijk ook minder groot dan de verschillen in absolute bedragen.

Het meenemen van een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven is wenselijk. De vraag is wel hoe dan en voor wie.

- Alle partijen vinden dit een goed idee. Het stelt huishoudens in staat om tegenvallers op te vangen.
- Het rekening houden met een buffer betekent ook dat hogere inkomens meer keuzevrijheid hebben om hun bestedingspatroon zelf in te richten.
- Het kan huurders in staat stellen om vermogen op te bouwen. Iets dat eigenwoningbezitters automatisch doen als zij hun hypotheek aflossen.
- Het is wel de vraag in hoeverre een buffer voor lagere inkomens moet opwegen tegen het belang van wonen. Verder werd opgemerkt dat de buffer geen standaard onderdeel vormt van de minimumvoorbeeldbegrotingen en daarom niet automatisch opgenomen moet worden in de systematiek van betaalbaar wonen.
- Daarom stellen we voor om de buffer zodanig vorm te geven door vanaf een bepaald inkomen uit te gaan van een hoger uitgavenniveau, dat doen we zoals eerder aangegeven manier.
- Hiermee geven we echter geen extra buffer voor lagere inkomens, waar tegenvallers juist het meest risicovol zijn. Daarom blijft het belangrijk om te wijzen op mogelijke betaalrisico's voor huishoudens met een laag inkomen. Het belang van een toereikend sociaal minimum blijft onverminderd groot.

De bruikbaarheid van de methode en resulterende betaalbare huren kan worden verbeterd door meer duiding te geven bij de uitkomsten en de onderliggende bestedingspatronen van huishoudens. Dit draagt bij aan een grotere acceptatie bij betrokkenen.

- De beperking van het aantal tabellen draagt hieraan bij. De tabellen kunnen ook duidelijker worden opgebouwd door de uitkomsten anders te groeperen.
- De manier waarop we de betaalbare huren in hoofdstuk 4 presenteren wordt als verhelderend ervaren.
- Als duidelijk wordt uitgelegd wat we bedoelen met de aanduiding “betaalbare huur volgens de Nibudmethode”, dan leidt dit niet tot verwarring met andere aanduidingen. Daarnaast is het van belang om aandacht te schenken aan de bestedingsruimte die huishoudens hebben voor de huur, de “maximaal betaalbare bestedingsruimte voor huur”.

6.3 Uitwerking

Hieronder gaan we in op de manier waarop we invulling geven aan de bevindingen die we hebben opgedaan.

6.3.1 Standaard huishoudtypen

Als standaardhuishoudtypen kiezen we voor de volgende situaties:

- alleenstaand tot AOW-leeftijd
- alleenstaand vanaf AOW-leeftijd
- paar zonder kinderen tot AOW-leeftijd
- paar zonder kinderen vanaf AOW-leeftijd
- alleenstaand met 2 kinderen
- paar met 2 kinderen, tweeverdiener

De keuze voor 2 kinderen baseren we op de verdeling dat 44 procent van alle huishoudens in Nederland 1 kind heeft, 41 procent 2 kinderen en 16 procent 3 kinderen of meer. We kiezen dus voor de situatie met 2 kinderen. Voorzichtigheidshalve zouden we ook voor 3 kinderen kunnen kiezen, maar omdat dit echt maar een beperkte groep is, zou dat de andere situaties teveel beperken. Verderop laten we zien hoe deze keuze uitpakt voor situaties met o.a. 3 en 4 kinderen.

De keuze voor tweeverdieners als standaard is ingegeven door het gegeven dat 79 procent van de paren tweeverdiener is. Verderop laten we zien hoe deze keuze uitpakt voor eenverdieners.

6.4 Hogere normbedragen

De algemene consensus is dat er vanaf een bepaald inkomen beter naar de voorbeeldbedragen gekeken kan worden dan naar het gemiddelde van de basis- en voorbeeldbedragen. Voor lage inkomens is het huidige normbedrag passend. Voor de laagste inkomens is het voorbeeldbedrag meestal al gelijk aan het basisbedrag.

De vraag is dan vanaf welk inkomen er uitgegaan kan worden van het voorbeeldbedrag. Hiervoor zijn verschillende aanknopingspunten.

Toewijzingsregels sociale verhuur

Er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar de toewijzingsregels voor passend toewijzen.

Die schrijven voor dat woningcorporaties ten minste 95 procent van de woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de aftoppingsgrens.⁴ De inkomensgrenzen voor 2024 zijn 27.725 euro voor eenpersoonshuishoudens en 37.625 euro voor twee- of meerpersoonshuishoudens. Voor ouderen gelden net iets andere grenzen.

Er zou ook gekeken kunnen worden naar hogere inkomensgrenzen, bijvoorbeeld de DAEB-grenzen. Woningcorporaties mogen hun woningen in het DAEB-segment niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector: de DAEB-doelgroep. Daarom is er al jaren een inkomensgrens, ook wel de DAEB-inkomensgrens genoemd, die jaarlijks wordt geïndexeerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar huishoudgrootte. Voor eenpersoonshuishoudens geldt in 2024 een grens van 47.699 euro en voor meerpersoonshuishoudens een grens van 52.671 euro.

Het merendeel van de huurders van sociale verhuurders valt binnen deze inkomensgrenzen. Uit de kernpublicatie van het Woononderzoek 2021⁵ blijkt dat 49 procent van de huishoudens in huurwoningen valt onder de doelgroep voor passend toewijzen. Daarnaast valt nog eens 23 procent niet binnen de doelgroep passend toewijzen, maar wel in de corporatiedoelgroep. De midden- en hoge inkomens betreft 28 procent van de huishoudens in huurwoningen.

Modaal inkomen

Een andere mogelijkheid is het modale inkomen. Dat is het meest voorkomende inkomen. Voor 2024 is dat 44.000 euro. Het modale inkomen is een persoonlijk inkomen. Voor tweeverdieners wordt vaak gekeken naar een gezamenlijk inkomen van 1,5 of 2 keer modaal.

Inkomensgrens op basis van gemiddelde bestedingen

Deze inkomensgrenzen bieden enig houvast bij een keuze vanaf welk inkomen er gekeken kan worden naar de voorbeeldbedragen. Een nadeel van deze grenzen is dat ze niet direct verband houden met de gemiddelde bestedingen van huishoudens. De Nibud-systematiek biedt hiervoor echter wel mogelijkheden.

De voorbeeldbedragen zijn namelijk grotendeels afgeleid van de zogenaamde referentiebudgetten. Dat zijn de daadwerkelijke gemiddelde bestedingen van huishoudens zoals die blijken uit het Budgetonderzoek van het CBS. In die referentiebudgetten treden er tot een bepaald inkomen tekorten op. Die tekorten hebben verschillende oorzaken. De belangrijkste is waarschijnlijk dat huishoudens spaargeld inzetten voor bepaalde uitgaven. Daarom worden in de voorbeeldbegrotingen de uitgaven voor een aantal uitgavenposten zodanig verlaagd ("sluitend gemaakt") dat er geen tekorten meer optreden. De voorbeeldbegrotingen zijn immers bedoeld als uitgangspunt voor budgetadvies.

We hebben gekeken vanaf welk inkomen de voorbeeldbegrotingen gelijk zijn aan de referentiebudgetten en ze dus niet meer "sluitend" worden gemaakt. Dat verschilt per situatie:

- Alleenstaand: 40.000 euro;
- Paar zonder kinderen eenverdiener: 62.000 euro; tweeverdiener: 48.000 euro;

⁴ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/de-toewijzingsregels>

⁵ <https://www.woononderzoek.nl/document/Kernpublicatie-Wonen-langs--de-meetlat/347>

- Alleenstaand 2 kinderen: 35.000 euro;
- Paar 2 kinderen: 69.000 euro; tweeverdiener: 51.000 euro.

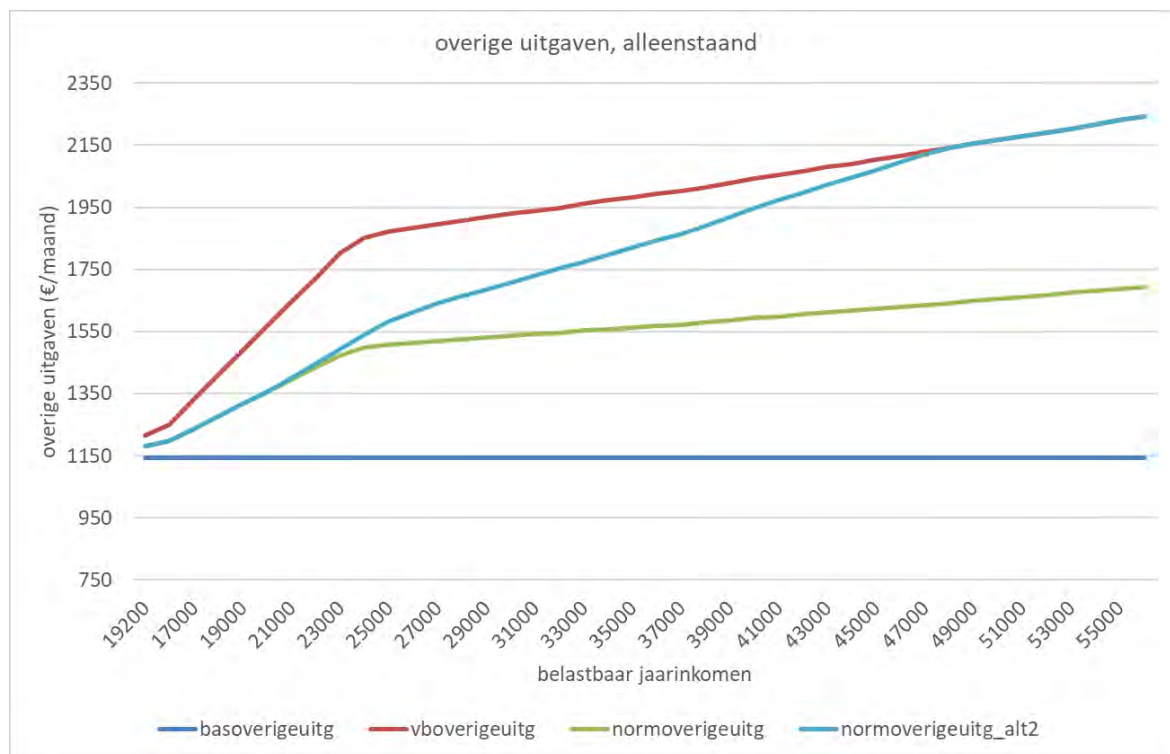
Deze grenzen houden in de meeste gevallen het midden tussen de beleidsmatige grenzen.

Keuze voor een inkomensgrens

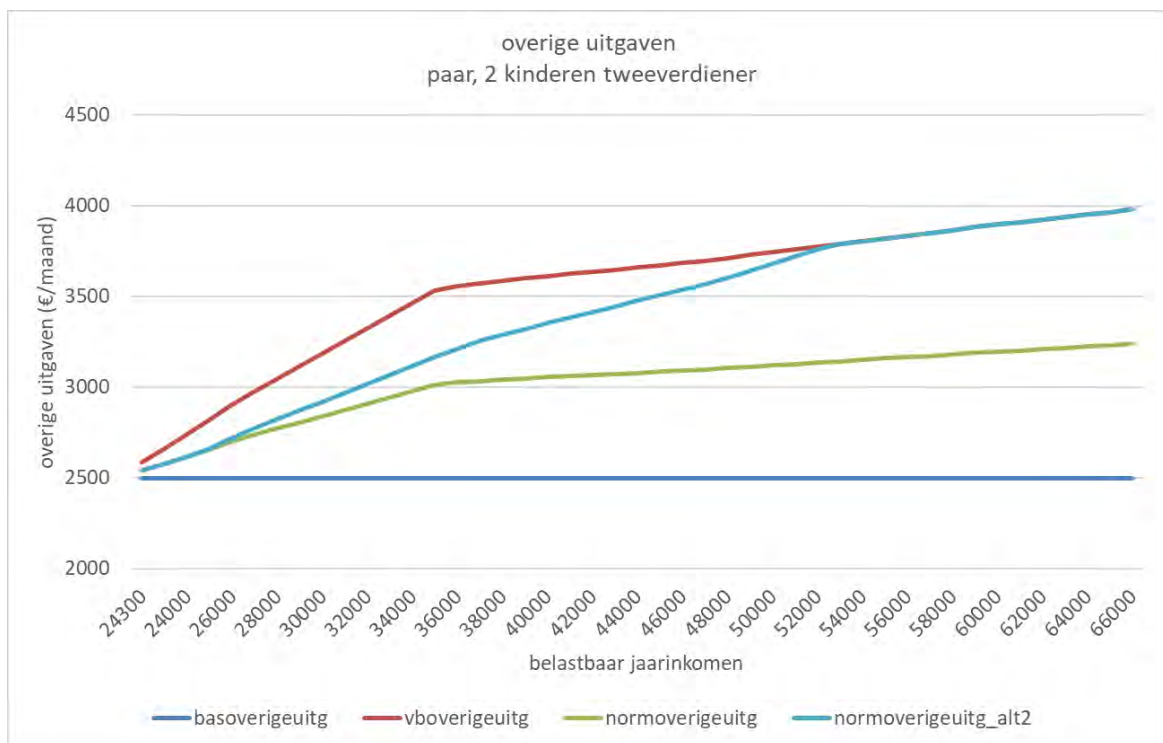
Een impactanalyse wijst uit dat het kiezen voor de inkomensgrenzen op basis van de gemiddelde bestedingen voor lagere inkomens te verkrappend uitwerkt. Daarom kiezen we er vooralsnog voor om de DAEB-grenzen te gebruiken.

De overige uitgaven staan in de volgende twee figuren. De alternatieve normuitgaven stijgen in eerste instantie met de reguliere normbedragen mee. Vanaf het punt dat de stijging van de normbedragen afvlakt, stijgen de alternatieve normbedragen door tot de voorbeeldbedragen.

Ter verfijning zou de stijgingscoëfficiënt direct afgeleid kunnen worden van die van de normbedragen tot het afvlakpunt. Dat hebben we op dit moment nog niet uitgezocht. Hiervoor zouden we ook moeten kijken hoe zich dat verhoudt tot de voorgaande jaren.



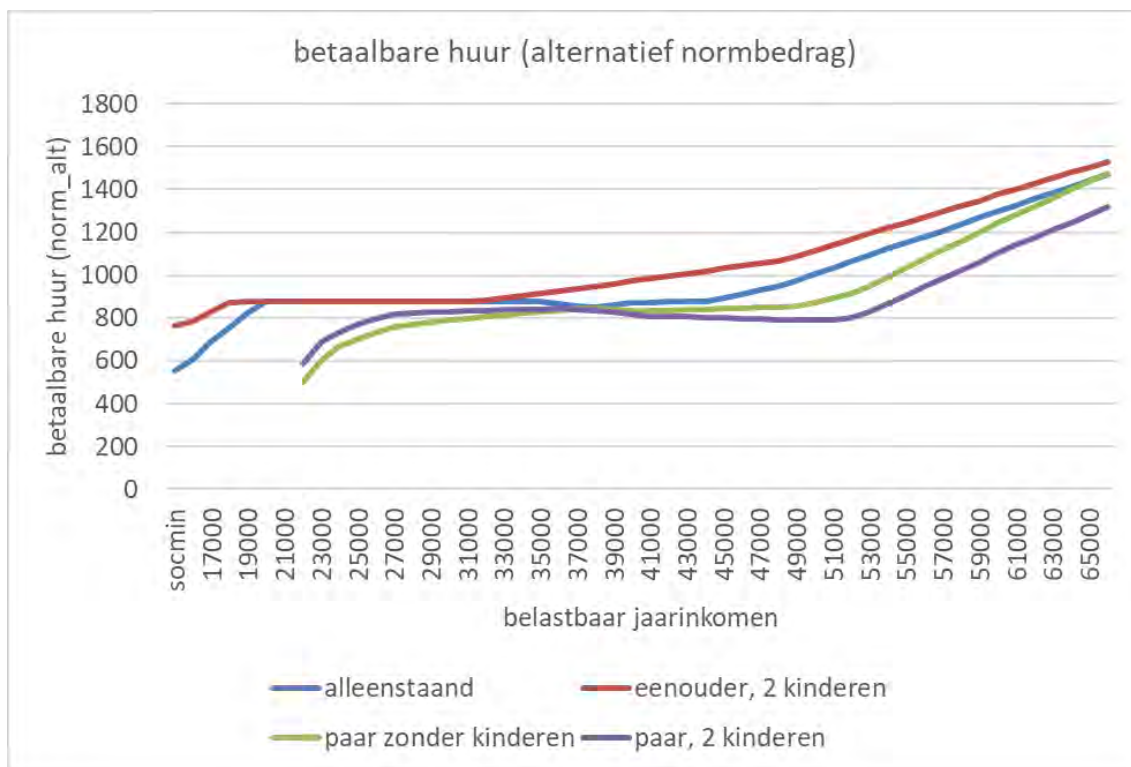
Figuur 28: Overige uitgaven bij verschillende niveaus, alleenstaand



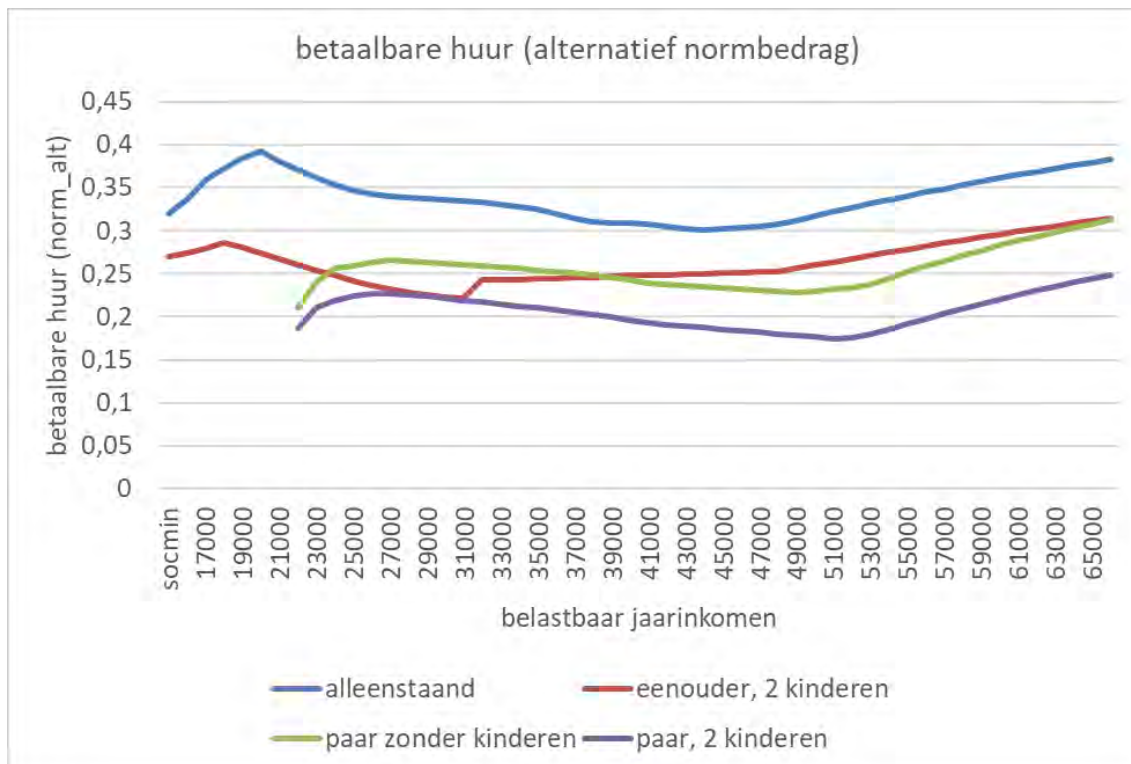
Figuur 29: Overige uitgaven bij verschillende niveaus, paar, 2 kinderen

De betaalbare huur die hieruit resulteert ligt voor alleenstaanden vanaf een inkomen vlak boven het sociaal minimum rond de aftoppingsgrens. Met kinderen ontstaat er vanaf zo'n 33.000 euro meer ruimte dan zonder kinderen.

Voor paren ligt de huur ook al snel op de aftoppingsgrenzen. Vanaf ongeveer 40.000 is er geen recht meer op huurtoeslag, waardoor de huur voor paren met kinderen iets zakt. Vanaf de DAEB-grens neemt het weer toe.



Figuur 30: Maximaal betaalbare huur volgens alternatief normbedrag



Figuur 31: Huurquote maximaal betaalbare huur volgens alternatief normbedrag

Impact van hogere normbedragen

Het verschil tussen de betaalbare huur volgens de huidige en alternatieve normbedragen staat hieronder weergegeven voor een aantal inkomensniveaus.

Wat opvalt is dat de maximale huur voor een paar met kinderen bij een inkomen van 30.000 euro hogere is dan voor een paar zonder kinderen. Dat komt doordat bij dit relatief lage inkomen het gemiddelde uitgavenniveau van beide huishoudens gelijk is aan het inkomen terwijl het huishouden met kinderen wel hogere toeslagen heeft.

Tabel 11. Verschil betaalbare huur volgens huidige normbedragen en alternatieve normbedragen

	Verzamelinkomen	Maximale huur (norm=50%)	Maximale huur (alternatieve norm)
alleenstaand	30000	879	879
alleenstaand AOW	30000	879	879
eenoudergezin, 2 kinderen	30000	1123	879
paar zonder kinderen tweeverd	30000	848	789
paar, 2 kinderen tweeverd	30000	879	830
alleenstaand	55000	1695	1151
alleenstaand AOW	55000	1683	1141
eenoudergezin, 2 kinderen	55000	1899	1245
paar zonder kinderen tweeverd	55000	1641	1033
paar, 2 kinderen tweeverd	55000	1567	906

6.4.1 Betaalbaarheid voor afwijkende huishoudtypes

De standaardtabellen worden voortaan opgesteld voor een beperkt aantal huishoudtypes, met als doel vereenvoudiging en duidelijkheid. De huishoudtypes zijn: alleenstaande <23 jaar, alleenstaande, alleenstaande AOW, paar zonder kinderen <23 jaar, paar zonder kinderen, paar AOW, eenoudergezin met 2 kinderen en paar met 2 kinderen.

In deze paragraaf belichten we de betaalbaarheid van de huur voor andere huishoudtypes dan de standaardhuishoudtypes. Voor alleenstaanden met kinderen tonen we bijvoorbeeld hoe de betaalbare huur voor een alleenstaande met 1, 3 of 4 kinderen afwijkt van de standaard (alleenstaande met 2 kinderen). Voor paren met kinderen vergelijken we een paar met 2 kinderen met paren met 1, 3 of 4 kinderen. Hierbij houden we rekening met overige uitgaven en de maximale huur (inclusief bijpassende huurtoeslag).

De tabellen tonen de buffer, normmarge en basmarge op drie inkomensniveaus.

- Basmarge: verschil tussen de huur op basis van verhoogde normbedragen (standaard huishouden) en basisbedragen.
- Normmarge: verschil tussen de maximale huur o.b.v. de normbedragen van het standaard huishouden en het specifieke huishoudtype.
- Buffer: ruimte tussen de maximale huur op basis van de verhoogde normbedragen en de oude methode (normuitgaven als gemiddelde van basis en voorbeeld).

Uit onderstaande tabel valt af te lezen dat de marge t.o.v. de normbedragen voor een paar, 1 kind, tweeverdiener positief is. Dat weerspiegelt het gegeven dat 1 kind minder kosten met zich meebrengt dan 2 kinderen. Bij 3 of 4 kinderen is de marge t.o.v. de normbedragen negatief. Bij 55.000 euro loopt dat voor 3 kinderen op naar 150 euro en voor 4 kinderen naar 162 euro. Dat is minder dan de buffer die we hebben ingebouwd door bij dit inkomen meer naar de voorbeeldbedragen te kijken, dan naar het gemiddelde van de basis- en de voorbeeldbedragen. Dus alhoewel huishoudens met een maximale huur in deze situatie minder bestedingsruimte hebben dan de standardsituatie, is een maximale huur die volgt uit de standardsituatie niet onverantwoord.

Voor paren met kinderen (eenverdieners) zijn de marges ten opzichte van de normbedragen overal negatief. Bij 25.000 en 45.000 euro is het tekort ongeveer vergelijkbaar met de buffer. Bij 55.000 en 1 en 2 kinderen bedraagt het tekort ten opzichte van de norm vrijwel de hele buffer, en bij 3 of 4 kinderen meer dan de buffer. In alle gevallen is de marge ten opzichte van de basisbedragen en de buffer positief.

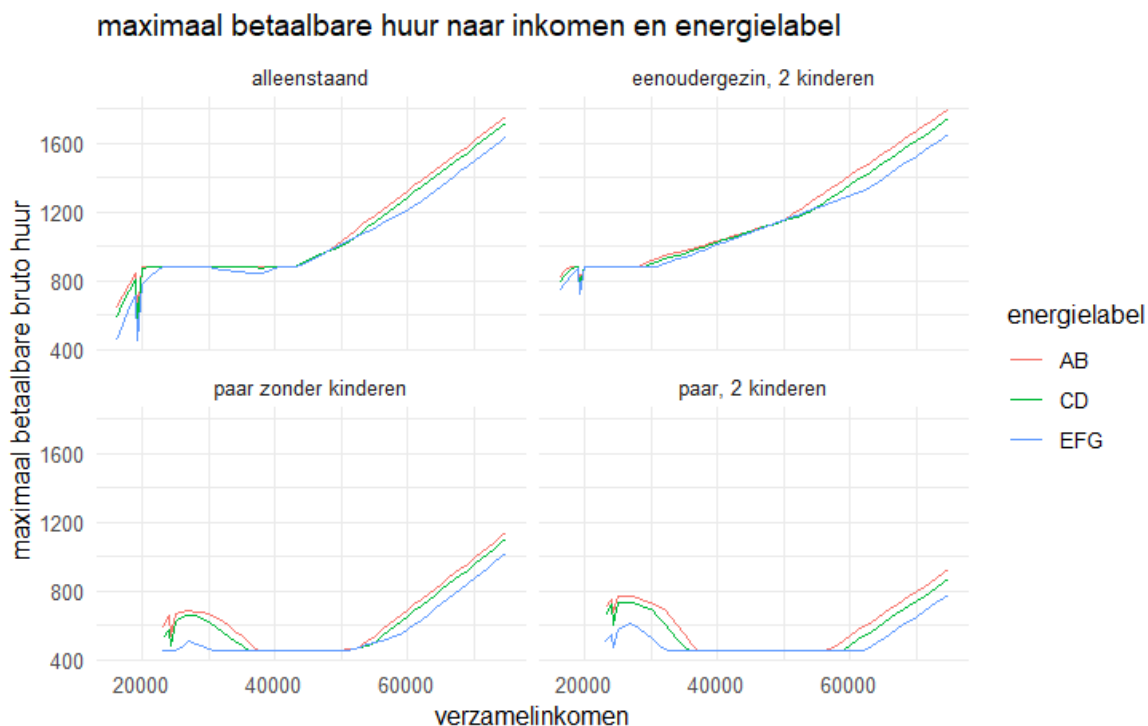
Voor eenoudergezinnen met kinderen zien we een vergelijkbaar patroon als bij paren (tweeverdieners). Bij een eenoudergezin met 1 kind zijn de marges ten opzichte van de normbedragen positief. Voor gezinnen met 3 of 4 kinderen worden de marges bij inkomens van 45.000 en 55.000 euro negatief. Deze negatieve marges blijven echter overal binnen de ingebouwde buffer, en de marges ten opzichte van de basisbedragen blijven positief.

Tabel 12. Marges ten opzichte van de norm- en basisbedragen (€/maand)

huishouden	verzamelinkomen	buffer	normmarge	basimarge
paar, 1 kind tweeverdiener	25000	0	4	108
paar, 1 kind tweeverdiener	45000	300	58	910
paar, 1 kind tweeverdiener	55000	627	71	1324
paar, 2 kinderen tweeverdiener	25000	3	0	108
paar, 2 kinderen tweeverdiener	45000	320	0	909
paar, 2 kinderen tweeverdiener	55000	661	0	1322
paar, 3 kinderen tweeverdiener	25000	45	-74	102
paar, 3 kinderen tweeverdiener	45000	400	-187	845
paar, 3 kinderen tweeverdiener	55000	705	-150	1260
paar, 4 kinderen tweeverdiener	25000	21	-15	108
paar, 4 kinderen tweeverdiener	45000	411	-171	915
paar, 4 kinderen tweeverdiener	55000	746	-162	1329
eenverdiener				
paar, 1 kind	25000	31	-49	108
paar, 1 kind	45000	329	-346	359
paar, 1 kind	55000	513	-452	583
paar, 2 kinderen	25000	43	-62	108
paar, 2 kinderen	45000	321	-346	356
paar, 2 kinderen	55000	476	-452	582
paar, 3 kinderen	25000	197	-248	58
paar, 3 kinderen	45000	289	-346	294
paar, 3 kinderen	55000	369	-452	518
paar, 4 kinderen	25000	67	-82	108
paar, 4 kinderen	45000	324	-346	363
paar, 4 kinderen	55000	395	-452	589
eenoudergezin, 1 kind	25000	0	0	435
eenoudergezin, 1 kind	45000	527	93	1185
eenoudergezin, 1 kind	55000	616	99	1331
eenoudergezin, 2 kinderen	25000	0	0	412
eenoudergezin, 2 kinderen	45000	560	0	1163
eenoudergezin, 2 kinderen	55000	654	0	1308
eenoudergezin, 3 kinderen	25000	0	0	339
eenoudergezin, 3 kinderen	45000	596	-152	1089
eenoudergezin, 3 kinderen	55000	696	-156	1235
eenoudergezin, 4 kinderen	25000	0	0	443
eenoudergezin, 4 kinderen	45000	625	-110	1194
eenoudergezin, 4 kinderen	55000	728	-115	1340

6.4.2 Huurquotes en energie

We hebben de maximaal betaalbare huur opnieuw berekend voor woningen met een verschillend energielabel volgens het opgehoogde uitgavenniveau. De figuur hierboven laat zien dat de bestedingsruimte bij een slechter energielabel lager ligt dan bij een beter energielabel.



Figuur 32: Maximaal betaalbare huur naar energielabel volgens alternatief normbedrag

De figuur hierboven laat zien wat er gebeurt met de maximale bruto normhuur als rekening wordt gehouden met verschillende energielabels. Wat hier opvalt is dat er bij paren met en zonder kinderen op een lager inkomen een hogere bruto huur mogelijk is dan bij een verzamelinkomen tussen grofweg 35.000 en 50.000/55.000 euro. Deze vertekening wordt veroorzaakt door het afbouwen van de huurtoeslag terwijl de bestedingsruimte onvoldoende toeneemt.

6.5 Een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven

Bij het heroverwegen van de methode voor betaalbare huren hebben we onder andere stilgestaan bij het gegeven dat we kijken naar de minimale uitgaven van huishoudens. Hierbij hebben we opgemerkt dat we niet kijken naar mogelijk hoge persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Die moeten worden opgevangen doordat we bovenop de basisbedragen een opslag doen en uitkomen op de zogenaamde normbedragen.

Bij een laag inkomen is die opslag echter vaak nihil. Huishoudens die te maken hebben met persoonlijk onvermijdbare uitgaven moeten hierdoor onder de basisbedragen terecht. In de gesprekken die we hebben gevoerd hebben we besproken of en hoe dit element opgenomen moet worden in de berekening van de betaalbare huur. De algemene consensus was dat het goed zou zijn om rekening te houden met een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven, zeker voor hogere inkomens. Voor lagere inkomens ligt het voor de hand om dit te beschouwen als een inkomensprobleem. Het is niet voor

niks dat de Commissie sociaal minimum heeft geadviseerd om rekening te houden met een zogenaamd flexbudget.

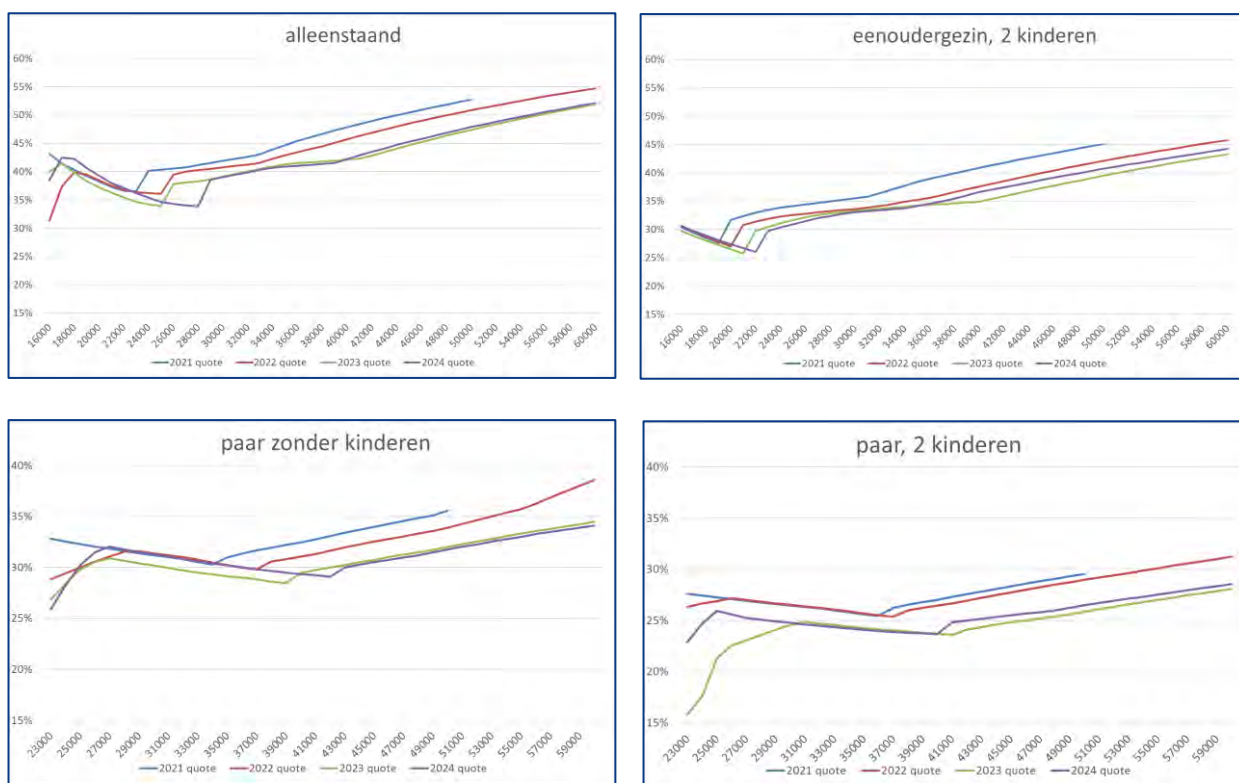
We kiezen er daarom voor om niet expliciet rekening te houden met een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven. In plaats daarvan hebben we de normbedragen opgehoogd door in grotere mate uit te gaan van de voorbeeldbedragen. Op die manier ontstaat er meer ruimte voor het opvangen van persoonlijk onvermijdbare uitgaven.

Hiermee blijft het van belang dat het wettelijk sociaal minimum voldoende ruimte biedt om persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te kunnen vangen. Als het sociaal minimum hiervoor ontoereikend is, dan moet het verhoogd worden. Dit probleem kan niet alleen worden opgelost via de huren.

6.6 Verschillen van jaar op jaar

In paragraaf 4.3 zijn de verschillen in betaalbare huur tussen 2023 en 2024 beschreven. In de exploratieve analyses van paragraaf 5.8, zijn de betaalbare huren van 2021, 2022, 2023 en 2024 bij elkaar gezet. Vervolgens is gekeken naar het effect van middeling over 2 of 4 jaren.

Uit de gesprekken met stakeholders is naar voren gekomen dat middeling over een aantal jaren niet wenselijk is. De voorkeur gaat uit naar inzicht in de betaalbare huurprijzen van het huidige jaar. Tegelijkertijd is er behoefte aan inzicht in de verschillen met voorgaande jaren. Deze verschillen worden hieronder weergegeven in de vorm van huurquotes: *nbi incl. huurtoeslag t.o.v. betaalbare huur op basis van de normbedragen* (volgens de huidige systematiek).



Figuur 33: Huurquotes (netto besteedbaar inkomen t.o.v. rekenhuur) in 2021, 2022, 2023, 2024

Uit de vergelijking van de huurquotes valt op te maken dat de huurquote in de afgelopen 4 jaar soms met 5 procentpunt kan verschillen. Bij de laagste inkomens soms meer. Van jaar op jaar zijn de verschillen meestal een stuk kleiner, al kan de huurtoeslag soms bijdragen aan relatief grote verschillen. Over het algemeen zijn deze verschillen dan bedoelde effecten.

6.7 Verschil met de situatie koop

In de gesprekken met betrokkenen hebben we de vraag voorgelegd hoe de betaalbaarheid van huren zich verhoudt tot kopen. De algemene consensus was dat er in de basis hetzelfde gekeken zou kunnen worden naar de betaalbaarheid van kopen en huren, maar dat er een aantal verschillen zijn waar rekening mee gehouden moet worden. Ten aanzien van de maandlasten moet er rekening gehouden worden met de bijkomende woonlasten die een eigenwoningbezitter zelf draagt, en die voor de huurder grotendeels in de huurprijs zit. Ten aanzien van de maandlast gaat het bij eigenwoningbezitters om een financiële verplichting met een ander karakter dan de huur die huurders betalen. Hierdoor zijn andere afwegingen belangrijk.

In de discussie over betaalbaarheid is het behulpzaam als kan worden uitgelegd hoe die maandlasten zich tot elkaar verhouden en waarom verschillende afwegingen worden gemaakt. Hiertoe hebben we een vergelijking tussen beide situaties opgenomen in hoofdstuk 3 van dit rapport.

Vermogensopbouw

Een ander aspect dat we besproken hebben is het verschil tussen vermogensopbouw bij kopers en huurders. Kopers lossen af op hun hypotheekschuld en bouwen daardoor (verplicht) vermogen op. In de gesprekken kwam naar voren dat dit niet per sé een aspect is dat terug moet komen bij de berekening van betaalbare huren. Het is niet wenselijk om ruimte in te bouwen zodat huurders “verplicht” moeten sparen.

Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat de huren zoals die uit de huidige methodiek volgen erg hoog zijn. Daarom hebben we gekeken naar de mogelijkheid van een alternatief normbedrag (zie 6.4). Door hiernaar te kijken, ontstaat er meer ruimte voor huishoudens om andere uitgaven te kunnen doen, waaronder sparen.

Een voorbeeld: De buffer die ontstaat doordat we vanaf een bepaald inkomen kijken naar de voorbeeldbedragen in plaats van gemiddelde van de basis- en voorbeeldbedragen, bedraagt bij een inkomen van 55.000 euro voor een paar met 2 kinderen (tweeverdiener) 661 euro. De aflossing bij een maximale hypotheek (rente 3,75 procent) bij dit inkomen bedraagt 357 euro per maand in het eerste jaar. Zoals we hebben laten zien, verschilt de buffer weliswaar per huishoudtype, maar ontstaat er in veel situaties meer bestedingsruimte. Het meer kijken naar de voorbeeldbedragen maakt het dus mogelijk dat huurders meer kunnen sparen.

7. Conclusie

De betaalbaarheid van huren is een belangrijk onderwerp in het beleid rondom wonen. Het Nibud heeft een methode ontwikkeld om inzicht te bieden in de betaalbaarheid van woonlasten. Deze methode wordt toegepast door woningcorporaties, het Ministerie van Volkshuisvesting, en verhuurders in de vrije sector. De methode richt zich op drie pijlers: betaalbaarheid, hanteerbaarheid en robuustheid.

Discussiepunten

Ten aanzien van de methode zijn er een aantal belangrijke discussiepunten: Het is ten eerste de vraag of de resultaten bruikbaar en herkenbaar zijn. Zijn de normbedragen, waar in de hypotheeknormen naar gekeken wordt, ook het beste uitgangspunt voor het vaststellen van de betaalbare huur?

Een tweede discussiepunt is in hoeverre rekening gehouden moet worden met de invloed van persoonlijk onvermijdbare uitgaven, zoals hoge zorgkosten of energielasten, op de betaalbaarheid.

Ten derde is het de vraag of er bij het vaststellen van een betaalbare huur rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid van vermogensopbouw, vergelijkbaar met eigenwoningbezitters.

Vergelijking met hypotheeknormen

Hoewel de Nibud-methode grotendeels overeenkomt met de systematiek voor hypotheeknormen, zijn er fundamentele verschillen. Hypotheeklasten kennen meer zekerheid over de lange termijn, terwijl huren flexibeler zijn. Ook houdt de hypotheeksystematiek rekening met persoonlijke schulden en vermogensopbouw, wat niet standaard in de huurmethodiek is opgenomen.

De methode biedt een stevig fundament

Deze discussies hebben we in het kader van dit onderzoek gevoerd met diverse betrokkenen. Als input voor de gesprekken diende een uitleg van de systematiek, diverse uitkomsten daarvan en een vergelijking met de hypotheeknormen.

Uit de discussies bleek dat de methode een stevig fundament biedt voor het bepalen van betaalbare huren, maar er zijn diverse punten van verbetering geïdentificeerd die de methodiek effectiever en eerlijker kunnen maken.

Verbeterpunt: verhogen van het uitgavenniveau waar rekening mee gehouden moet worden

De huren die volgens de huidige methodiek gepresenteerd worden leiden in sommige situaties tot huren die mogelijk te hoog zijn om realistisch als "betaalbaar" te worden beschouwd. In die gevallen wordt er in de praktijk vaak naar de voorbeeldbedragen gekeken in plaats van naar de normbedragen. Het is hiermee dus niet altijd duidelijk naar welke bedragen het beste gekeken kan worden.

We stellen daarom voor om de methode aan te passen en de normbedragen inkomensafhankelijk meer te laten stijgen dan nu het geval is. Hiermee houden we naarmate het inkomen stijgt rekening met een hoger uitgavenniveau. Dit zorgt ervoor dat de betaalbare huur lager wordt en een meer realistisch niveau bereikt.

Verbeterpunt: meer rekening houden met persoonlijk onvermijdbare uitgaven en de mogelijkheid voor huurders om vermogen op te bouwen

Alle stakeholders vinden het belangrijk dat een betaalbare huur betekent dat huishoudens niet alleen alle noodzakelijke uitgaven kunnen doen, maar daarnaast ook ruimte hebben om persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te vangen. Er is geen behoefte om persoonlijk onvermijdbare uitgaven diepgravend op individuele basis te onderzoeken en de huur daarop aan te passen. Daarnaast moeten huurders in de gelegenheid zijn om vermogen op te kunnen bouwen.

Deze twee aspecten komen onvoldoende tot uitdrukking als strikt gekeken wordt naar de huurbedragen die volgen uit de normbedragen volgens de huidige systematiek. Door de methode aan te passen en het uitgavenniveau waar rekening mee gehouden moet worden te verhogen, bieden we meer ruimte om persoonlijk onvermijdbare uitgaven op te kunnen vangen en vermogen op te kunnen bouwen. Voor de lagere inkomens is er niet of nauwelijks ruimte om het uitgavenniveau te verhogen zonder een erg lage huur te veronderstellen. In dat geval heeft een (betaalbare) woning een hogere prioriteit dan de mogelijkheid om een buffer op te kunnen bouwen. Ook voor hen is het echter belangrijk om een buffer te kunnen opbouwen voor onvoorziene uitgaven. Dit probleem moet echter opgevat worden als een inkomensprobleem en ook als zodanig worden opgelost.

Verbeterpunt: minder differentiatie naar huishoudsituaties

De methode houdt rekening met diverse huishoudtypes, maar kan verder verbeterd worden door meer aandacht te besteden aan elementen waarop beleidsmakers en verhuurders kunnen sturen. Daarom gaan we minder situaties presenteren, waarbij we wel oog houden voor afwijkende gevallen. Minder differentiatie naar huishoudsituatie helpt beleidsmakers en verhuurders, zolang er aandacht blijft voor situaties waarin huishoudens kwetsbaar kunnen zijn, zoals huishoudens met meerdere kinderen of met inkomens uit andere bronnen dan arbeid.

Verbeterpunt: clustering van parameters

Het verminderen van de detaillering in energielabels en woningtypen maakt de methode toegankelijker. Een clustering naar brede categorieën, zoals EFG en AB/CD, helpt hierbij zonder wezenlijke verschillen te verdoezelen.

We presenteren daarom voortaan betaalbare huren waarbij onderscheid wordt gemaakt in woningen met energielabels EFG en AB/CD.

De toekomst van een breed gedragen methodiek

Deze verkenning benadrukt het belang van een breed gedragen, uniforme methodiek voor het vaststellen van betaalbare huren. Hoewel de huidige Nibudmethode een goede basis biedt, zijn er duidelijke mogelijkheden om de methodiek te verbeteren en aan te passen aan de realiteit van diverse huishoudens en marktomstandigheden. De invoering van buffers en verbeterde clustering dragen er aan bij dat de methode nog bruikbaar wordt in de discussie over betaalbaarheid van woonlasten.

Ook in de toekomst blijft het belangrijk om diverse partijen zoals huurdersorganisaties, beleidsmakers en verhuurders te betrekken bij de keuzes en verbeteringen. Op deze manier kunnen we de betaalbaarheid van huren op een duurzame en breed gedragen manier blijven waarborgen. Deze samenwerking zorgt ervoor dat de methodiek aansluit bij de praktijk, verschillende belangen in balans brengt en kan inspelen op veranderingen in de woningmarkt en sociaal-economische omstandigheden. We stellen daarom voor om, net zoals bij de in het proces om te komen tot de hypotheeknormen, jaarlijks af te stemmen met alle betrokkenen. Op deze manier kunnen eventuele knelpunten tijdig

worden gesignaleerd en oplossingen worden ontwikkeld die zowel haalbaar als effectief zijn. Dit versterkt de transparantie en het draagvlak voor de gekozen aanpak.

Bijlage 1 | Begrippen

In de tabellen met betaalbare huren en in de methode worden verschillende begrippen gebruikt. Voor de duidelijkheid worden die hieronder beschreven.

Verzamelinkomen

Het totale bruto jaarinkomen van het huishouden van het huidige kalenderjaar, verminderd met de werknemerspremies voor pensioen. In de berekeningen komt dit overeen met het toetsinkomen (is dit het juiste begrip?) voor o.a. de huurtoeslag.

Netto besteedbaar inkomen (nbi)

Het totale netto huishoudinkomen inclusief toeslagen. Bij het berekenen van de maximale huur is de huurtoeslag hier nog niet in opgenomen. Die wordt apart getoond. Meestal wordt dit weergegeven als een maandbedrag.

Overige uitgaven

Alle uitgaven aan alle posten op de huishoudbegroting exclusief de huur. Meestal wordt dit weergegeven als een optelsom van alle uitgaven per maand.

Minimumbedrag (minimum overige uitgaven)

Alle minimaal noodzakelijke uitgaven van de huishoudbegroting exclusief uitgaven in het kader van sociale participatie en exclusief de huur.

Basisbedrag (basis overige uitgaven)

Alle minimaal noodzakelijke uitgaven van de huishoudbegroting inclusief uitgaven in het kader van sociale participatie exclusief de huur.

Voorbeeldbedrag (voorbeeld overige uitgaven)

Alle gemiddelde bestedingen van een huishouden exclusief de huur.

Normbedrag (norm overige uitgaven)

Een bedrag dat precies tussen het basisbedrag en het voorbeeldbedrag ligt.

Alternatief normbedrag (verhoogde norm overige uitgaven)

Een bedrag dat in de basis precies tussen het basisbedrag en het voorbeeldbedrag ligt, maar vanaf een bepaald inkomensniveau gelijk is aan het voorbeeldbedrag. In de aanloop naar dat inkomensniveau groeit het normbedrag gelijkmatig naar het voorbeeldbedrag toe. De inkomensgrens is vooralsnog gelijkgesteld aan de DAEB-inkomensgrens.

Bestedingsruimte (ruimte)

Het bedrag dat overblijft als het netto besteedbaar inkomen wordt verminderd met de overige uitgaven.

Maximale (betaalbare) huur

De huur die maximaal betaalbaar is volgens de verschillende niveaus van overige uitgaven (minimum, basis, etc.). Over dit bedrag wordt berekend welke huurtoeslag mogelijk is.

Bijlage 2 | Resultaten betaalbare huren 2024

Behorend bij 4.2.

Label C							
	<23	ZK	1K	2K	3K	4K	AOW
<u>Paar eenverdiener</u>							
Sociaal minimum	454	543	706	704	537	711	879
Minimumloon	454	843	879	879	872	879	1057
Modaal	855	879	881	888	879	896	1664
<u>Paar tweeverdiener</u>							
Sociaal minimum		543	706	704	537	711	
Minimumloon		879	879	879	879	879	
Modaal		1134	1152	1153	1128	1168	
<u>Alleenstaand</u>							
Sociaal minimum	454	654	879	879	838	879	879
Minimumloon	816	879	1028	1029	997	1050	879
Modaal	1215	1215	1541	1480	1365	1435	1370

ZK = zonder kinderen, 1K = 1 kind, enz.

Bijlage 3 | Gesprekken

Gespreksleiddraad

Onderstaande vragen hebben we voorgelegd aan de volgende organisaties:

- Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
- Woonbond
- Aedes
- Woningcorporatie Mooiland
- Woningcorporatie Habion
- Verhuurder Amvest
- Verhuurder Vesteda

Er is gekozen voor deze verhuurders omdat zij recent gebruik hebben gemaakt van de tabellen met maximaal betaalbare huren.

Inleiding

Momenteel voert het Nibud gesprekken met verhuurders, vertegenwoordigers van huurders en beleidsmakers over de betaalbaarheid van huren en hoe de manier waarop het Nibud hier tegenaan kijkt behulpzaam kan zijn. Hiervoor hebben we de methode uiteengezet die het Nibud al jaren toepast om de maximaal betaalbare huur vast te stellen. Zie hiervoor het begeleidende document. Graag bespreken we met u een aantal dilemma's bij deze methode. Het doel hiervan is om tot een breed gedragen systematiek te komen die voor iedereen begrijpelijk en toepasbaar is.

Vragen

1. Wat is uw algemene indruk van de Nibud systematiek van betaalbare huren?
2. Wat vindt u van de hoogte van de maximaal betaalbare huur die volgt uit de systematiek?
3. We stellen voor om rekening te houden met een buffer voor persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Hierdoor daalt de maximaal betaalbare huur.

Toelichting:

Momenteel wordt de maximaal betaalbare huur berekend door te kijken naar de minimaal noodzakelijke uitgaven (basisbedragen) en een inkomensafhankelijke opslag. De opslag houdt het midden tussen de gemiddelde bestedingen van huishoudens (voorbeeldbedragen) en de basisbedragen. Dat noemen we het normbedrag. In de basisbedragen houden we geen rekening met persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Voor huishoudens met een minimuminkomen heeft de Commissie sociaal minimum geadviseerd om hiervoor rekening te houden met een extra flexbudget. We volgen dat advies d.m.v. introductie van een inkomensafhankelijke buffer.

4. We vragen ons af of het wenselijk is om rekening te houden met de verschillen in vermogensopbouw tussen kopers en huurders.

Toelichting:

Een belangrijk verschil tussen kopers en huurders is dat je met een koopwoning vermogen opbouwt en met een huurwoning niet. We zijn benieuwd of deze verschillen een plek moeten krijgen in de berekeningen voor betaalbare huur door middel van een extra (inkomensafhankelijke) opslag.

5. We stellen voor om de tabellen voor minder situaties op te gaan stellen dan tot nu toe het geval is. We denken hierbij aan huishoudens met 3 kinderen en het laten vervallen van het onderscheid tussen 1- en 2-verdieners.

Toelichting:

Momenteel stellen we tabellen op voor ongeveer 20 situaties, waaronder voor alleenstaanden en paren met 1, 2, 3 en 4 kinderen. We hebben gezien dat er weliswaar verschillen bestaan in maximale huur tussen deze groepen, maar dat de verschillen binnen deze groepen soms minstens net zo groot kunnen zijn, bijvoorbeeld door de leeftijden van de kinderen. Verder vragen we ons af of het onderscheid in al deze situaties daadwerkelijk gebruikt wordt door de afnemers van de tabellen.

Onderliggend blijft het bij koppeling van de tabellen aan databestanden, zoals de Woonbase mogelijk om een uitgebreide uitsplitsing te maken.

6. We stellen voor om in de tabellen onderscheid te maken naar woningen met energielabel AB, CD en EFG, waarbij we kiezen voor een standaard woningtype.

Toelichting:

Onderscheid naar individuele energielabels lijkt nauwkeuriger dan dat het waarschijnlijk is. De clustering ondervangt dat en sluit aan op de indeling die bij de hypotheeknormen gevolgd wordt.

7. We vragen ons af of het wenselijk is om huurquotes op te nemen in de tabellen. En welke quote dat dan zou moeten zijn.

Toelichting:

Huurquotes op basis van netto besteedbaar inkomen, netto inkomen (loon/uitkering), inclusief of exclusief huurtoeslag, of op basis van bruto inkomen.

8. We vragen ons af of het wenselijk is om de relatief grote overgangen van jaar op jaar te verkleinen. Bijvoorbeeld door de maximale huren te middelen over meerdere jaren.

Toelichting:

Dit kan betekenen dat de maximale huur onder de grenzen in de huurtoeslag komen te liggen.

9. Heeft u nog aanvullende opmerkingen?

Bijlage 4 | Vergelijking huur en hypotheeklasten

Zowel de hypotheeknormen als de maximale huren zijn gebaseerd op dezelfde uitgavencijfers. Bij de hypotheeknormen wordt er echter rekening gehouden met extra buffers. Zonder deze buffers resulteert dezelfde bestedingsruimte voor de maximale huur als voor de maximale hypotheeklasten plus bijkomende eigenaarslasten.

Onderstaande berekening illustreert dit voor de situatie paar zonder kinderen, eenverdiener, met een inkomen rond het minimumloon. Af te lezen valt dat de overige niet-woongerelateerde uitgaven in beide gevallen gelijk is, namelijk 1.825 euro per maand. Voor huur komt hier nog een bedrag bij voor klein onderhoud. Voor hypotheek valt dit onder de bijkomende eigenaarslasten die afhangen van de waarde van de woning. Dat staat verderop in de berekening. Vervolgens tellen we daar de bijkomende maandlasten voor een flatwoning met label EFG bij op. Het verschil tussen het netto inkomen minus de normbedragen is de ruimte die resteert voor de woonlasten.

Vervolgens kijken we naar de huur of hypotheeklasten die bij de bestedingsruimte past. Dat doen we door middel van een iteratief proces waarbij berekend wordt hoe hoog de huur kan zijn als die, verminderd met de huurtoeslag, lager is dan de bestedingsruimte. Voor de hypotheeklasten wordt er rekening gehouden met het fiscaal voordeel van renteaftrek en zorgtoeslagvoordeel. Vervolgens worden de bijkomende eigenaarslasten voor onderhoud, verzekering en belastingen erbij opgeteld. Die zijn afhankelijk van de waarde van de woning. Het uitgangspunt hierbij is dat de waarde van de woning gelijk is aan de hypotheek.

Het bedrag voor huur minus huurtoeslag plus klein onderhoud is gelijk aan de bruto hypotheeklasten minus fiscaal voordeel plus bijkomende eigenaarslasten, namelijk 458 euro.

Tabel 4.1. Maandlasten maximale huur en hypotheek, paar zonder kinderen, eenverdiener, 2024, wml

	Maximale huur	Maximale hypotheeklasten
Bruto loon	27.000	27.000
Netto loon	2.073	2.073
Zorgtoeslag	+ 236	+ 236
Netto besteedbaar inkomen	= 2.309	= 2.309
Norm overige uitgaven	1.825	1.825
Opslag klein onderhoud huurwoning	+ 22	0
Opslag energielabel EFG *	+ 26	+ 26
Norm overige uitgaven	= 1.873	= 1.851
Ruimte	= 436	= 458
Huur/ bruto hypotheeklasten (r=4,25%) **	825	458
Huurtoeslag	- 389	- 0
Bijkomende eigenaarslasten	+ 0	+ 98
Fiscaal voordeel eigen woning ***	- 0	- 96
Huur-huurtoeslag/ netto hypotheeklasten	= 436	= 460
Verschil met ruimte	= 0	= 0

* huur = flat label C. hypotheek = gemiddelde woning label C

** berekend d.m.v. iteratief proces

*** hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait, plus eventueel toeslagenvoordeel

Vergelijking maximale huur en hypotheek (ander half modaal)

Bij dit inkomen is er geen recht op zorgtoeslag. De overige uitgaven bedragen 2.356 euro. Voor huur komt hier nog een bedrag bij voor klein onderhoud. Voor hypotheek valt dit onder de bijkomende eigenaarslasten die afhangen van de waarde van de woning. Dat staat verderop in de berekening. Vervolgens tellen we daar de bijkomende maandlasten voor een flatwoning met label EFG bij op. Omdat we bij huur al uitgaan van een flatwoning met label C en bij hypotheek met een gemiddeld woningtype, zit er een klein verschil tussen de bedragen bij huur en hypotheek.

Vervolgens kijken we naar de huur of hypotheeklasten die bij de bestedingsruimte past. Dat doen we door middel van een iteratief proces waarbij berekend wordt hoe hoog de huur kan zijn als die lager is dan de bestedingsruimte.

Voor de hypotheeklasten wordt er rekening gehouden met het fiscaal voordeel van renteaftrek. Vervolgens worden de bijkomende eigenaarslasten voor onderhoud, verzekering en belastingen erbij opgeteld. Die zijn afhankelijk van de waarde van de woning. Het uitgangspunt hierbij is dat de waarde van de woning gelijk is aan de hypotheek.

Het bedrag voor huur plus klein onderhoud (1.208 euro) is vrijwel gelijk aan de netto hypotheeklasten plus bijkomende eigenaarslasten, namelijk 1.204 euro.

Tabel 4.2. Maandlasten maximale huur hypotheek, paar zonder kinderen, eenverdiener, 2024, 1,5x modaal

	Maximale huur	Maximale hypotheeklasten
Bruto loon	60.000	60.000
Netto loon	3.590	3.590
Zorgtoeslag	+ 0	+ 0
Netto besteedbaar inkomen	= 3.590	= 2.590
Norm overige uitgaven	2.356	2.356
Opslag klein onderhoud huurwoning	+ 37	+ 0
Opslag energielabel EFG*	+ 26	+ 30
Norm overige uitgaven	= 2.419	= 2.386
Ruimte	= 1.171	= 1.204
Huur/bruto hypotheeklasten (r=4,25%)**	1.171	1.301
Huurtoeslag	- 0	- 0
Bijkomende eigenaarslasten	+ 0	+ 278
Fiscaal voordeel eigen woning***	- 0	- 375
Huur-huurtoeslag/netto hypotheeklasten	= 1.171	= 1.204
Verschil met ruimte	= 0	= 0

* huur = flat label C. hypotheek = gemiddelde woning label C

** berekend d.m.v. iteratief proces

*** hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait, plus eventueel toeslagenvoordeel

Vergelijking maximale huur en hypotheek (alleenstaand, minimumloon)

De ruimte voor woonlasten is voor huur en koop vrijwel gelijk. Er ontstaat een klein verschil door de manier waarop de kosten voor klein onderhoud zijn meegenomen en door de manier waarop rekening wordt gehouden met de energieprestatie van de woning.

De bruto hypotheeklasten van 456 euro worden bepaald door het uitgangspunt dat de hypotheeknormen worden berekend op basis van een paar zonder kinderen. Hierdoor heeft een alleenstaande nog 361 euro per maand over ten opzichte van de bestedingsruimte die er is. Doordat alleenstaanden zoveel extra ruimte hebben, is het mogelijk om een extra bedrag van 16.000 euro te lenen.⁶ De maandlasten hiervan bedragen 67 euro.

De maximale huur bedraagt in dit geval 879 euro. Hier gaat nog 341 euro huurtoeslag vanaf. De eigen betaling aan huur bedraagt vervolgens 538 euro. Dit is iets meer dan de netto hypotheeklasten van 525 euro bij een maximale hypotheek. De huurtoeslag draagt bij aan dit positieve verschil.

Tabel 4.3. Maximale huur en maandlasten maximale hypotheek, alleenstaande, 2024

	Maximale huur	Maximale hypotheeklasten
Bruto loon	27.000	27.000
Netto loon	2.073	2.073
Zorgtoeslag	+ 124	+ 124
Netto besteedbaar inkomen	= 2.197	= 2.197
Norm overige uitgaven	1.354	1.354
Opslag klein onderhoud huurwoning	+ 22	0
Opslag energielabel EFG*	+ 26	+ 26
Norm overige uitgaven	= 1.402	= 1.380
Ruimte	= 795	= 817
Bruto hypotheeklasten (r=4,25%)/Huur**	879	456
Huurtoeslag	- 341	- 0
Bijkomende eigenaarslasten	+ 0	+ 98
Fiscaal voordeel eigen woning***	- 0	- 96
Maandlasten van extra opslag hypotheek alleenstaanden (16.000)****	0	+ 67
Huur-huurtoeslag/ netto hypotheeklasten	= 538	= 525
Verskil met ruimte	= 257	= 361

* huur = flat label C. hypotheek = gemiddelde woning label C

** berekend d.m.v. iteratief proces o.b.v. een paar zonder kinderen

*** hypotheekrenteaf trek minus eigenwoningforfait, plus eventueel toeslagenvoordeel

**** voor alleenstaanden mag de maximale hypotheek verhoogd worden met 16.000 euro in 2024

⁶ In principe geldt dat voor een inkomen vanaf 28.000 euro. Voor dit voorbeeld is gerekend met 27.000 euro.