

Argumentatie voor huurdersorganisaties bij NIBUD-rapport

21 maart 2025
Marcel Trip

1. Inleiding

Veel corporaties wapperen met een NIBUD-onderzoek om de huurverhoging van 4,5% te rechtvaardigen. Dit document gaat in op het [NIBUD-rapport](#). Wat staat erin, en wat kun je tegen de argumentatie van de corporatie inbrengen dat 4,5% huurverhoging geen probleem zou zijn voor de betaalbaarheid?

2. Argumentatie

De centrale stelling van het NIBUD rapport is dat met een huursomstijging van 4,5% de huren voor de meeste huurders nog steeds betaalbaar zijn en dat de huurquotes voor veel huishoudens dalen. Het NIBUD kijkt daarbij naar maatregelen die de afgelopen jaren positief hebben uitgedaakt aan de inkomenskant (huurtoeslag, loonstijgingen, verhogen minimumloon en uitkeringen) en kijkt naar welke huurquote nog betaalbaar is als je ook kijkt naar andere (noodzakelijke) uitgaven. Voor die uitgaven rekenen ze met normbedragen.

Aan de inkomenskant is het van belang te weten dat de meeste uitkeringen (zoals ook de AOW) gekoppeld zijn aan de stijging van het minimumloon en daarmee ook aan de gemiddelde CAO-loonstijging. Veel mensen hebben dus een positieve inkomensontwikkeling doorgemaakt de afgelopen jaren. Dat draagt bij aan de betaalbaarheid van huren. Hetzelfde geldt voor de eenmalige huurverlaging voor 600.000 huishoudens in 2023.

2.1 Voorbeeldberekeningen

Het NIBUD werkt niet met feitelijke huurprijzen en inkomens, maar rekent voor bepaalde inkomensniveaus uit wat de huurquote is bij een bepaalde geprikte huur. Dat geeft een beeld, maar in de werkelijkheid zijn er natuurlijk ook huurders met een lager inkomen dan het in de voorbeelden gehanteerde niveau of een hogere huur.

2.2 Huurquote

In het rapport kijkt het NIBUD in rekenvoorbeelden naar de ontwikkeling van de huurquote bij een verhoging van 4,5%. Hierbij kijken ze naar wat de huur minus de huurtoeslag opeet aan het netto besteedbaar inkomen.

De huurquote daalt in de meeste voorbeeldberekeningen van het NIBUD bij een stijging van de huur van 4,5%. Let wel, die berekende daling is soms erg klein (0,1%). Waarbij

kleine afwijkingen van deze voorbeeldberekeningen in de praktijk dus als snel kunnen betekenen dat er geen sprake is van een lagere huurquote. En sommige groepen (met name gepensioneerden) gaan er ook in de voorbeeldberekeningen op achteruit.

2.3 Betaalbaarheid

Alhoewel de woonquote (huur plus overige woonlasten) niet expliciet aan bod komt, gaat het NIBUD in de vraag of een huur wel of niet betaalbaar is wel in op onvermijdelijke uitgaven voor zaken als energie. Ze kijken welke huurhoogte nog betaalbaar is bij verschillende inkomensniveaus nadat er (onvermijdelijke) uitgaven zijn gedaan.

Om dit te bepalen rekenen ze de huur uit die iemand met een bepaald inkomen nog kan betalen, waarbij ze rekening houden met de uitgaven die iemand minimaal doet. Bovenop die minimale uitgaven houden ze, al naar gelang de hoogte van het inkomen, rekening met een iets uitgebreider uitgavenpatroon (de zogenaamde normbedragen.) Zo berekenen ze de 'maximaal betaalbare huur'. Oftewel, daarboven is het onbetaalbaar. Dat betekent niet dat corporaties tevreden moeten zijn met alles wat onder de 'onbetaalbaarheidsgrens' zit.

Daarbij gaat het NIBUD ervan uit dat alle vormen van inkomensondersteuning waar recht op is worden gebruikt. Dat is vaak niet zo. En dat er geen grote persoonlijke onvermijdbare uitgaven zijn. Denk bijvoorbeeld extra ziektekosten, extra voedingskosten vanwege een dieet, of hoge energiekosten bij een slecht geïsoleerde woning. Ook aflossingen op leningen zijn buiten beschouwing gelaten. Er valt dus wel een en ander af te dingen op de rekenvoorbeelden, of deze wel wijzen op betaalbare huren. Aan de inkomenskant wordt alles meegerekend en aan de uitgavenkant niet.

De maximaal betaalbare huurniveaus zijn wel erg hoog in 2025. Het NIBUD vindt ditzelf voor huurders vanaf de DAEB-inkomensgrens ook, geven ze in het rapport aan. NIBUD vraagt dan ook of ze niet beter met hogere bedragen voor uitgaven voor deze groepen moeten gaan rekenen.

Nu zorgt een huurverhoging van 4,5% in plaats van 3,1% altijd voor minder betaalbare huren. Hieronder wat argumentatie die in te zetten is rond het NIBUD-rapport. Enkele argumenten tegen een huursomstijging van 4,5% met het NIBUD-rapport als basis:

2.4 Algemeen

- Maatregelen zoals het verruimen van de huurtoeslag en het verhogen van minimumloon, cao-lonen en uitkeringen zijn gedaan om de koopkracht van mensen te verbeteren. 4,5% huurverhoging doet daar meer afbreuk aan dan 3,1%.
- Er is niet pas een probleem als de huur onbetaalbaar is. Corporaties moeten niet inzetten op huurders die volgens de NIBUD-methode net niet in het rood zitten.
- Dat de huurquote **daalt** is ook de bedoeling. En die daalt bij 3,1% meer dan bij 4,5% huurverhoging.

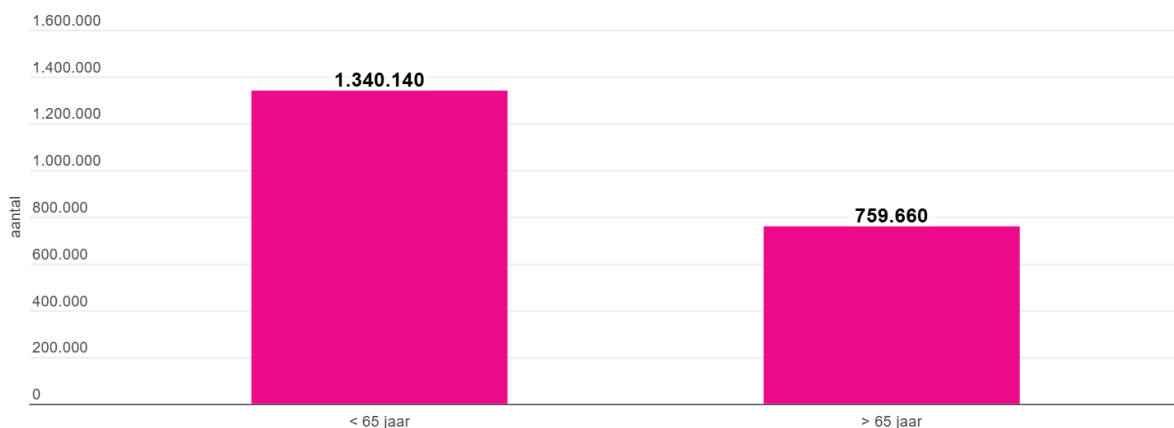
2.5 De rekenvoorbeelden

- Het NIBUD werkt met voorbeeldberekeningen. Het is de vraag hoeveel huishoudens precies in die berekening vallen. Mensen die er qua inkomen op achteruit gaan doordat ze minder zijn gaan werken of met pensioen zijn gegaan en erop achteruit gaan zie je niet terug in dergelijke berekeningen. Ze houden geen rekening met wijzigingen in individuele situaties. Nu kun je dat ook nooit wegpoetsen in het huurbeleid, maar een minder hoge huurstijging helpt wel. Ook extra onvermijdelijke persoonlijke uitgaven bijvoorbeeld vanwege een slechte gezondheid blijven buiten beeld.
- In die voorbeeldberekeningen 'prijkt' het NIBUD inkomensgrenzen voor bepaalde huishoudtypes. Daarnaast kijken ze welke huur een dergelijk huishouden nu zou betalen en kijkt dan of een verhoging van 4,5% een betaalbare huurquote oplevert. Maar huurders kunnen natuurlijk in de praktijk een lager inkomen hebben, of een hogere huur dan in de rekenvoorbeelden.
- Het NIBUD ziet bij alleenstaanden huurquotes van bijna 50% als betaalbaar. Dat is echt heel hoog.

2.6 Gepensioneerden

- Veel mensen met een pensioen gaan er op achteruit (de pensioenen zijn niet even hard gestegen als de lonen en uitkeringen). Het ABP (grootste pensioenfonds van NL) indexeerde de pensioenen in 2024 met 3,03%. In 2025 is dat slechts 1,84%. Zie <https://www.abp.nl/over-abp/financiele-situatie/verhogen2024/gepensioneerden> en <https://www.abp.nl/nieuws-en-pers/nieuws/2024/november/we-verhogen-uw-pensioen>. De AOW steeg wel fors (want gekoppeld aan minimumloon en gemiddelde cao loonstijging). Maar huurders die daarnaast nog een aanvullend (werkgevers)pensioen hebben verliezen dus aan koopkracht (hoge inflatie en nog hogere huurstijging, achterblijvend pensioen). Het CBS laat weten dat in 2022 ruim 70% van de vrouwen en 93% van de mannen die een AOW-uitkering ontvangen ook een aanvullend pensioen hebben.
- Aangezien een fors deel van de huishoudens in de corporatiesector iemand in de pensioengerechtigde leeftijd heeft, geldt dit voor veel huurders. Grofweg een derde van de huishoudens in de corporatiesector viel in 2021 in de leeftijdscategorie 65 jaar of ouder.

Huishoudens in sociale huur, naar leeftijd - Nederland, aantal



Bron: Woononderzoek Nederland

Bron: databank Aedes

2.7 Huurtoeslag

- Ongeveer 1,5 miljoen hurende huishoudens ontvangen huurtoeslag op een gereguleerde sector van ongeveer 2,5 miljoen woningen (corporaties en private huur). De verhoogde huurtoeslag komt dus niet bij iedereen neer die wel een hoge huurverhoging krijgt.
- De huurtoeslag vergoedt boven de kwaliteitskortingsgrens slechts een deel van de huur. Voor de meeste huurtoeslagontvangers geldt dus dat een deel van de huurverhoging niet wordt gedekt door de huurtoeslag.

3. Conclusie

De huurquotes dalen niet voor iedereen. En voor huurders waar de huurquote wel daalt is dat met 4,5% minder het geval dan met 3,1%. Daarmee verdampt een groot deel van de koopkrachtreparatie voor deze huurders. Corporaties moeten ook ambitieus zijn op betaalbaarheid. Met name gepensioneerden met een aanvullend pensioen op de AOW gaan erop achteruit, gelet op de leeftijdsverdeling in de sociale huursector.

Het NIBUD hanteert hoge huurquotes als betaalbaar, met name voor alleenstaanden. En gaat er vanuit dat elke vorm van inkomensondersteuning wordt benut terwijl er geen rekening wordt gehouden met extra persoonlijke uitgaven in verband met gezondheid, een slecht geïsoleerde woning, etc.

Een inflatievolgend huurbeleid verbetert de betaalbaarheid voor huurders meer dan bij de huursomstijging van 4,5%. Bovendien is de groep huurders bij wie die betaalbaarheid dan verbetert, groter.

Bijlage 1:

Maximaal betaalbare huur volgens de normbedragen

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

bron: NIBUD