

Betaalrisico's in de corporatiesector anno 2024 en effecten van beleidsopties



In opdracht van

Aedes, vereniging van woningcorporaties

Datum

8 april 2025

In opdracht van
Aedes, vereniging van woningcorporaties

Datum
8 april 2025

Auteurs
Michael Stuart-Fox en Emma van der Leeden

Kenmerk
r2025-0015ELE



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2025 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

	Samenvatting	4
01	Data en methodiek	7
	1.1 Brondata en peildata	8
	1.2 Definitie en methodiek berekening betaalrisico	9
	1.3 Selecties	11
02	Betaalrisico's anno 2024	13
	2.1 Betaalrisico's van groepen huurders	14
	2.2 Hoogte van betaalrisico (doorsnee tekort)	17
	2.3 Betaalrisico t.o.v. inkomen	20
	2.4 Opbouw woonlasten en inkomens	21
	2.5 Vermogen van huurders	23
	2.6 Betaalrisico bij opslag op overige uitgaven	25
	2.7 Effect eenmalige huurverlaging 2023	25
03	Effecten beleidsopties op betaalrisico's	27
	3.1 Overzicht beleidsopties	28
	3.2 Effecten beleidsoptie 1: verhoging huurtoeslag	29
	3.3 Effecten beleidsoptie 2: matiging huurverhoging	30
	3.4 Effecten beleidsoptie 3: verhoging bijstand	31

Samenvatting

In opdracht van Aedes heeft ABF Research een onderzoek uitgevoerd naar de betaalrisico's onder huurders in de corporatiesector in 2024 en de effecten van drie beleidsopties. Een huishouden heeft een betaalrisico als het huishoudinkomen ontoereikend is om de netto huur (rekenhuur minus huurtoeslag), de overige woonlasten (energie en lokale heffingen) en de overige door Nibud noodzakelijk geachte uitgaven (zoals kleding en voeding) te betalen. De berekening van de betaalrisico's betreft een schatting omdat niet met alle inkomsten en uitgaven van huurders rekening kan worden gehouden en sommige data zijn geïndexeerd. Zo wordt er bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de regelingen en voorzieningen die er zijn in armoedebeleid van gemeenten. Een betaalrisico betekent bovendien niet per definitie dat een huurder een betaalachterstand heeft of dat de huur of overige woonlasten te hoog zijn. Het hebben van een betaalrisico is wel een signaal dat inkomen en uitgaven mogelijk niet in balans zijn. Dat is een ongewenste situatie, zeker als die langere tijd aanhoudt. Het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico is een goede maatstaf voor de mate van betaalbaarheid in de corporatiesector. Betaalrisico's komen ook voor in de koop- en private huursector maar dit onderzoek gaat uitsluitend over de corporatiesector. Enkele groepen huurders blijven daarbij buiten beschouwing¹.

Stand van zaken betaalrisico's in 2024 (hoofdstuk 2)

- In 2024 heeft naar schatting 7,6% van de huishoudens in zelfstandige corporatiewoningen een betaalrisico.
- In 2019/2020 had nog ca. 18% van de corporatiehuurders een betaalrisico². De betaalbaarheid is sindsdien dus verbeterd, onder meer door inkomensstijgingen, verduurzaming van woningen, een hogere huurtoeslag, de huurbevriezing in 2021 en de eenmalige huurverlaging in 2023. Ondanks de verbetering van de betaalbaarheid is er dus nog steeds een aanzienlijke groep corporatiehuurders voor wie inkomen en uitgaven onvoldoende in balans zijn.
- Huishoudens met een betaalrisico komen in 2024 in doorsnee ruim € 200 per maand tekort. In 2019/2020 was dat nog ca. € 100 per maand (€ 126 uitgedrukt in prijspeil 2024)³. Betaalrisico's komen nu dus duidelijk minder vaak voor maar bij de huurders die een betaalrisico hebben is het doorsnee inkomenstekort wel groter.

¹ Het gaat om groepen voor wie de betaalrisico's niet betrouwbaar berekend kunnen worden, zoals woningde-
lens en huishoudens met onvolledige inkomensdata. Meer toelichting staat in hoofdstuk 1.

² Bron: ABF-onderzoek in opdracht van Aedes (februari 2022). De meeste data in dat onderzoek hadden be-
trekking op 2019 of 2020. Wel is er toen al rekening gehouden met de eenmalige huurverlaging van 2021. Er
zijn overigens wel kleine methodologische verschillen tussen het vorige onderzoek en het huidige onderzoek,
bijvoorbeeld als het gaat om welke huishoudens buiten de berekeningen blijven. Voor een globale vergelijking
(ordegrootte) is dat geen belemmering

³ Het gaat om het mediane (en niet het gemiddelde) oftewel het doorsnee tekort. Het gemiddelde is gevoeliger
voor uitschieters en is hier minder geschikt. Het bedrag uit 2019/2020 is omgerekend naar prijspeil 2024 (ge-
corrigeerd voor inflatie).

- Het hogere doorsnee tekort – ten opzichte van het vorige onderzoek – wordt verklaard doordat de samenstelling van de groep huishoudens met een betaalrisico is veranderd. Er zijn nu immers minder huurders met een betaalrisico dan in 2019/2020. Met andere woorden: er worden twee verschillende groepen met elkaar vergeleken. De toename van het doorsnee tekort moet dus in samenhang worden gezien met de daling van het aantal huurders met een betaalrisico. Uit enkel de toename van het doorsnee tekort kan dan ook niet de conclusie worden getrokken dat de betaalbaarheid (van een groep huurders) is verslechterd.
- Huurders met een betaalrisico hebben gemiddeld gezien met name hogere overige uitgaven (niet-woonuitgaven) en lagere inkomens dan huurders zonder betaalrisico. Deze twee componenten zijn gemiddeld genomen meer doorslaggevend dan de huurprijs in het bepalen of een huurder wel of geen betaalrisico heeft. Bekeken per inkomensgroep ligt de gemiddelde huur wel hoger bij huurders met een betaalrisico maar dit verschil is kleiner dan het verschil in overige uitgaven en inkomen. Bij de inkomens tussen 90% en 120% van sociaal minimum bijvoorbeeld betalen huurders met een betaalrisico gemiddeld € 40 meer aan kale huur dan huurders zonder betaalrisico. Maar de gemiddelde overige uitgaven (niet-woonuitgaven) liggen € 446 hoger en het gemiddelde inkomen ligt € 215 lager.
- Er is een groep huurders die net geen betaalrisico heeft. Ruim 2% van alle corporatiehuurders heeft een maandelijks 'overschot' van maximaal € 50. Aan de andere kant is er ook een groep huurders (1,4% van totaal) die maximaal € 50 tekortkomen.
- Vermogen blijft buiten beschouwing bij de berekening van de betaalrisico's. In een aanvullende analyse is wel gekeken in hoeverre huurders met een betaalrisico beschikken over financiële bezittingen (bank- en spaartegoeden en effecten⁴). Ruim 17% van de huishoudens met een betaalrisico kan, indien het inkomen volledig wegvalt (ook geen bijstand), minstens 12 maanden aan totale lasten (woonlasten plus overige uitgaven) betalen uit de financiële bezittingen. Bij een op de drie huurders met een betaalrisico is het vermogen echter zo klein dat ze daar minder dan een halve maand aan lasten uit kunnen betalen.
- De eenmalige huurverlaging 2023 heeft slechts een beperkt effect gehad op de betaalrisico's. Dat kwam mede doordat huurders door de huurverlaging ook minder huurtoeslag kregen. Voor veel huurders met een betaalrisico was het uiteindelijke financiële voordeel te klein. De huurverlaging kwam bovendien ook terecht bij huurders zonder betaalrisico.

Verschillen tussen groepen huurders (par. 2.1 en 2.2)

- Er zijn grote verschillen tussen groepen huishoudens. In het onderzoek is onderscheid gemaakt naar inkomensgroepen, type huishouden en huurprijsklassen.
- Er is een heel duidelijke relatie met inkomen: bijna alle huurders met een betaalrisico hebben een relatief laag inkomen (tot 120% van de minimuminkomensgrens uit de huurtoeslag).

⁴ Obligaties en aandelen.

- Bekeken naar type huishouden is het aandeel met een betaalrisico (29%) duidelijk het grootst bij grote gezinnen (≥ 3 kinderen). Ook bij kleinere gezinnen en eenoudergezinnen komen betaalrisico's vaker voor dan gemiddeld, vaak omdat de overige uitgaven (niet-woonuitgaven) bij deze groepen relatief hoog liggen. In absolute aantallen vormen alleenstaanden tot de AOW-leeftijd nog wel de grootste groep huurders met een betaalrisico. Ouderenhuishoudens (met een AOW) hebben juist minder vaak dan gemiddeld een betaalrisico. Dat komt onder meer doordat de AOW (en vaak nog een aanvullend pensioen) hoger ligt dan bijstandsniveau.
- Betaalrisico's komen *naar verhouding* vaker dan gemiddeld voor bij huurders met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en € 578 en bij huurders met een huur in het midden- en dure huursegment. Bij de midden- en dure huur gaat het wel om kleine aantallen. In absolute zin heeft het merendeel van de huurders met een betaalrisico (ca. 80%) een kale huur onder de € 578.

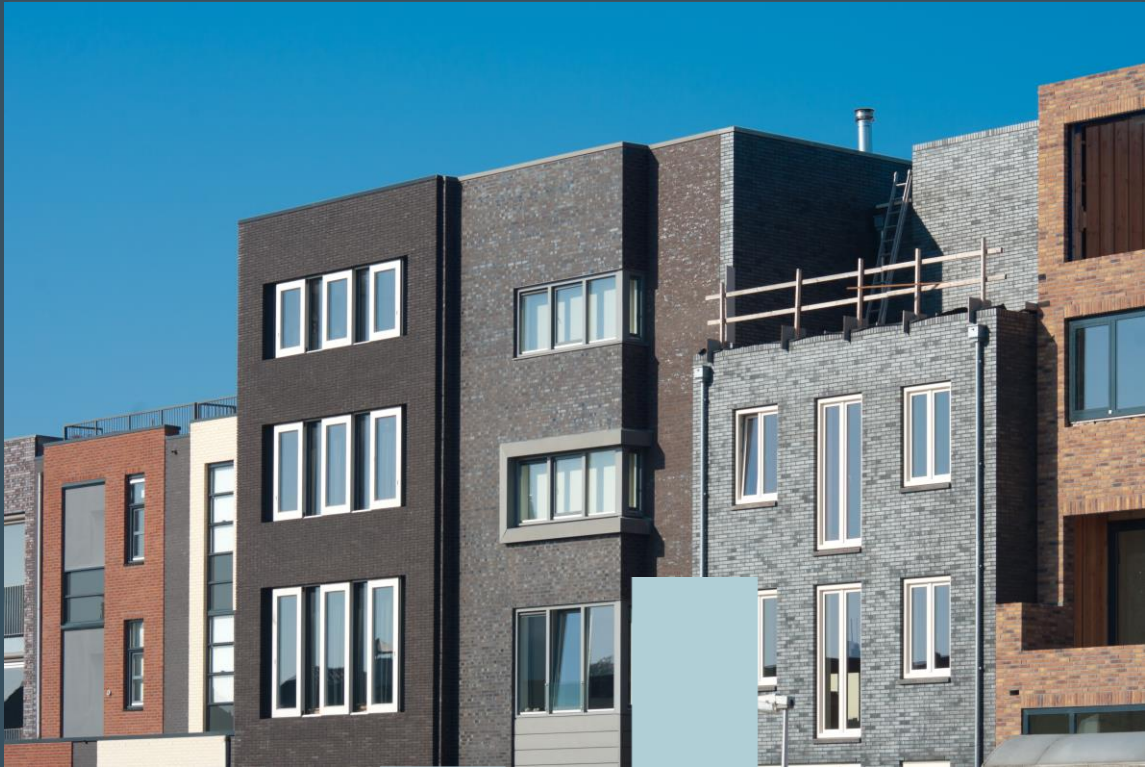
Effecten van beleidsopties (hoofdstuk 3)

- In het onderzoek zijn de effecten op de betaalrisico's van drie beleidsopties in beeld gebracht: (1) verhoging van de huurtoeslag met ca. € 27 per maand, (2) huurbevrozing in plaats van een reguliere huurverhoging⁵ (met compensatie voor corporaties door het Rijk) en (3) verhoging van de bijstand met ruim 11%. In elk scenario bedraagt het netto saldo voor het Rijk in totaal €500 miljoen aan extra uitgaven per jaar. Dat wil zeggen: het saldo van hogere uitgaven en (indien van toepassing) lagere huurtoeslaguitgaven.
- Beleidsoptie 1 leidt tot een daling van het aandeel huurders met een betaalrisico met 0,7%-punt (van 7,6% van alle huurders tot 6,9%). Bij beleidsoptie 2 is het effect nog iets kleiner (0,5%-punt). Een iets hogere huurtoeslag of een huurbevrozing heeft dus een relatief klein effect op het aantal huurders met een betaalrisico. Dat komt door het generieke karakter van deze maatregelen.
- Beleidsoptie 3 heeft duidelijk het meest effect. Het verhogen van de bijstandsuitkeringen met ruim 11% leidt tot een afname van het totale aandeel huishoudens met een betaalrisico van 7,6% naar 6,3% (afname van 1,3%-punt). Onder de huishoudens die voor hun inkomen voornamelijk (of uitsluitend) van de bijstand afhankelijk zijn, halveert het aandeel huurders met een betaalrisico (van 22% naar 11%).
- Het grotere effect komt doordat deze maatregel het meest gericht is. Dat wil zeggen dat deze maatregel, meer dan de andere twee maatregelen, terechtkomt bij huishoudens die een betaalrisico hebben. Bovendien is het maandelijkse financiële voordeel voor deze huishoudens groter dan bij de andere twee maatregelen.

⁵ Een scenario met nagenoeg een huurbevrozing in 2024 (verhoging met 0,02%) is vergeleken met een scenario waarbij de gemiddelde huurverhoging van 2024 is toegepast (4,9%, exclusief harmonisatie).

01

Data en methodiek



In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de gebruikte data en de gehanteerde methodiek bij het berekenen van de betaalrisico's.

1.1 Brondata en peildata

De basis voor de berekening van de betaalrisico's anno 2024 is het onderzoeksbestand van de meest recente versie van de Lokale Monitor Wonen (LMW) dat is samengesteld via koppelingen van diverse CBS-microdatabestanden op adres- en huishoudensniveau. Ten behoeve van dit onderzoek is dat bestand zoveel mogelijk geactualiseerd naar de stand per 1-1-2024. Voor wat betreft de woningvoorraad van corporaties en de verdeling van huishoudens over die woningen (wie woont waar) is uitgegaan van de stand per ultimo 2022. Veranderingen in de voorraad (zoals nieuwbouw en sloop) en verhuizingen die sindsdien hebben plaatsgevonden zijn dus niet meegenomen in het onderzoek. Belangrijke kenmerken zoals huurprijs, inkomen en Nibud-uitgaven hebben als peildatum eind 2023 of begin 2024. Samenvattend kan worden gesteld dat het onderzoeksbestand een goed beeld geeft van de situatie in 2024.

In onderstaande tabel staat een overzicht van de brondata en het peilmoment van de verschillende variabelen die zijn gebruikt.

Tabel 1-1: Overzicht peildata en bronbestanden

Variabele	Peildatum/jaar	Bron
Woningvoorraad en verdeling van huishoudens over woningen (en huishoudtype)	Eind 2022	BAG en BRP (CBS)
Kale huren	Eind 2023	dVi 2023
Subsidiabele servicekosten	Eind 2023	Inschatting o.b.v. CBS Huurenquête
Huurtoeslag (berekende recht)	Begin 2024	Berekend o.b.v. rekenhuur en huishoudenskenmerken uit registraties (inkomen, type, leeftijd) en regels die golden in 2024
Energiekosten	2024	Inschatting o.b.v. werkelijk energieverbruik uit registraties (2022) en gemiddelde energietarieven in 2024 (CBS). Hierbij is rekening gehouden met zonnepanelen (lager netto stroomverbruik).
Heffingen gemeente en waterschap (lokale heffingen)	2024	COELO (per gemeente)
Overige uitgaven (anders dan huur, energie en lokale heffingen) volgens Nibud-basisbedragen	2024	Nibud (gekoppeld per huishouden, o.b.v. leeftijd en samenstelling huishouden)
Besteedbaar huishoudinkomen exclusief huurtoeslag	2024 (geïndexeerd van 2022 naar 2024)	Belastingdienst / CBS

1.2 Definitie en methodiek berekening betaalrisico

Definitie betaalrisico

Er is sprake van een betaalrisico indien het besteedbaar huishoudinkomen ontoereikend is om de volgende uitgaven te doen: netto huur (rekenhuur minus huurtoeslag), overige woonlasten (energie en lokale heffingen⁶) en overige door Nibud noodzakelijk geachte uitgaven (zoals voeding, kleding en verzekeringen). Deze laatste uitgaven noemen we 'overige uitgaven' en betreffen dus de optelsom van alle niet-woonuitgaven. Bij de netto huur en overige woonlasten gaat het zoveel mogelijk om de uitgaven die huurders daadwerkelijk doen. Bij de overige uitgaven gaat het uitdrukkelijk niet om uitgaven die huurders daadwerkelijk doen⁷ maar om referentiebedragen bedragen die Nibud jaarlijks publiceert. We maken daarbij gebruik van de zogenoemde basisbedragen, inclusief sociale participatie⁸. De basisbedragen zijn de laagst mogelijke bedragen voor de verschillende kostenposten⁹. Minder uitgeven dan de basisbedragen is volgens het Nibud lastig en onwenselijk, zeker op langere termijn. De basisbedragen zijn afhankelijk van type huishouden en leeftijd maar onafhankelijk van inkomen.

Een betaalrisico betekent niet per definitie dat een huurder een betaalachterstand heeft (bij de corporatie of andere organisatie) of dat de huur of overige woonlasten te hoog zijn. Het hebben van een betaalrisico is wel een signaal dat inkomen en uitgaven mogelijk niet in balans zijn. Dat is een ongewenste situatie, zeker als die langere tijd aanhoudt. Bij de berekening van betaalrisico's zijn verschillende methodologische keuzes te maken die een grote impact kunnen hebben op de uitkomsten en de conclusies die daaraan verbonden kunnen worden. In overleg met Aedes is ervoor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de keuzes die in het vorige onderzoek van ABF zijn gemaakt¹⁰. In onderstaande tabel zijn deze keuzes samengevat¹¹.

Kanttekeningen

De berekening van het aantal huishoudens met een betaalrisico is een schatting omdat er zowel aan de inkomsten- als uitgavenkant onzekerheden zijn. Zo zijn de energielasten van huishoudens een schatting¹² en gaan we ervan uit dat alle huurders met recht op huurtoeslag daar ook gebruik van maken terwijl dat in de praktijk niet zo is¹³. Ook hebben we de inkomens geïndexeerd van 2022 naar 2024 omdat de daadwerkelijke inkomensgegevens over 2024 nog niet beschikbaar zijn. Daarnaast

⁶ Heffingen van gemeente en waterschap.

⁷ Er zijn geen data op huishoudensniveau over de daadwerkelijke uitgaven aan deze kostenposten (niet-woonuitgaven).

⁸ Meer informatie over de Nibud-referentiebedragen is te vinden in onder meer het rapport "Wat betekenen betaalrisico's in de praktijk?" van Nibud (2022).

⁹ De normbedragen en voorbeeldbedragen liggen hoger dan de basisbedragen. De normbedragen worden gebruikt voor het opstellen van de financieringslastpercentages t.b.v. de regels omtrent de maximale hypotheek.

¹⁰ De keuzes zijn destijds gemaakt om op die manier zoveel mogelijk aan te sluiten bij een eerder door Nibud uitgevoerd onderzoek (2019) en ook om praktische redenen (beschikbaarheid van data).

¹¹ Deze keuzes komen nagenoeg volledig overeen met de methodiek van de Lokale Monitor Wonen (LMW). Het enige verschil is dat in de LMW het aftoppen / verlagen van de met * gemarkeerde posten in Budgethandboek wel gebeurt indien nodig. Dat heeft een licht dempend effect op het aandeel huishoudens met een betaalrisico.

¹² Het werkelijke energieverbruik uit registraties is bekend (per woning) maar niet bekend is welk energiecontract (met welke leveringstarieven voor gas en stroom) een huishouden heeft.

¹³ Naar schatting ca. 10% van de huurders met recht op huurtoeslag maakt daar geen gebruik van (niet-gebruik). CPB heeft hier onlangs onderzoek naar gedaan.

zijn er zaken waar we helemaal geen rekening mee houden omdat betrouwbare data op huishoudensniveau ontbreken. Zo is geen rekening gehouden met niet-geregistreerde inkomsten, hulp van familie en vrienden en het Tijdelijk Noodfonds Energie. Evenmin is rekening gehouden met lokale voorzieningen, zoals de voedsel- en kledingbank, kwijtschelding van lokale heffingen, bijzondere bijstand en andere vormen van lokaal minimabeleid. Deze vormen van ondersteuning kunnen leiden tot lagere uitgaven van huishoudens dan is aangenomen in de berekening. Andersom kunnen huishoudens ook hogere kosten hebben dan het Nibud veronderstelt, bijvoorbeeld als sprake is van persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Dit zijn uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor individuele huishoudens. Deze uitgaven zitten niet in het door Nibud samengestelde pakket overige uitgaven en worden dus niet meegenomen bij de berekening van betaalrisico's. Voorbeelden zijn afbetalingen van leningen, arbeidsgerelateerde kosten (woon-werkverkeer en kinderopvang), extra kosten vanwege chronische ziekte of handicap en ondersteuning van familieleden (zoals kinderalimentatie¹⁴). Bovendien wordt, vanwege een gebrek aan data, geen rekening gehouden met niet-subsidiabele servicekosten¹⁵ die sommige huurders moeten betalen. Vanwege de diverse kanttekeningen betreft het aantal/aandeel corporatiehuurders met een betaalrisico dus een schatting. Bovendien konden niet alle huishoudens worden meegenomen in de analyses (zie volgende paragraaf).

Tabel 1-2: Overzicht gemaakte keuzes bij berekening betaalrisico's

Onderdeel berekening betaalrisico	Keuze in dit onderzoek
Hoogte van overige uitgaven volgens Nibud (minimaal noodzakelijke niet-woonuitgaven van huishouden)	Basisbedragen (laagst mogelijke bedragen)
Uitgaven aan sociale participatie (als onderdeel van de overige uitgaven, zoals contributies, abonnementen en op bezoek gaan)	Inclusief
Aftoppen / verlagen van de met * gemarkeerde posten in Budgethandboek indien nodig (inkomen < som van uitgaven van minimumvoorbeeldbegroting)	Niet toepassen. Dus voor alle huurders het totale pakket van 'gewone' basisbedragen gebruiken.
Huurtoeslag	Berekend waar huurders in 2024 recht op hebben gegeven huurprijs (rekenhuur) en huishoudenskenmerken (dus 0% niet-gebruik)
Energiekosten	Zoveel mogelijk o.b.v. registraties van het werkelijke energieverbruik, in combinatie met gemiddelde energietarieven.
Heffingen gemeente en waterschap	Inschatting o.b.v. woongemeente. Er wordt geen rekening gehouden met kwijtschelding heffingen.

¹⁴ Partneralimentatie wordt door CBS reeds in mindering gebracht op het besteedbaar inkomen en wordt op die manier wel al meegenomen bij berekening van betaalrisico's. Bij kinderalimentatie is dat niet het geval.

¹⁵ Het gaat dan om servicekosten waarvoor geen vergoeding vanuit de huurtoeslag mogelijk is. Bijvoorbeeld servicekosten voor zonnepanelen.

1.3 Selecties

Niet alle huurders zijn meegenomen in de uitkomsten. In de onderstaande tabel staan de groepen die buiten beschouwing zijn gelaten in de tabellen die gaan over de betaalrisico's (zie volgend hoofdstuk). De groepen zijn buiten beschouwing gelaten omdat er voor deze huishoudens niet betrouwbaar een inschatting van de betaalrisico's kan worden gemaakt, bijvoorbeeld omdat het inkomen niet (volledig) bekend is of niet duidelijk is welk huishouden (welk deel van) de huur betaalt. In de tabel is ook vermeld hoe met deze groepen is omgegaan in de Lokale Monitor Wonen¹⁶ (LMW). In de LMW zijn immers ook cijfers over betaalrisico's opgenomen (ook per gemeente). Verschillen in de gehanteerde selecties verklaren vaak mede de verschillen in uitkomsten (nog los van verschillen in peildatum). In de laatste kolom staat het totaal aantal huishoudens per groep. Merk op dat de groepen sterk overlappen: veel studentenhuishoudens zijn bijvoorbeeld lage inkomens en woningdelers. De aantallen in de laatste kolom betreffen de totalen per groep, dus zonder rekening te houden met de overlap. Het totaal aantal huishoudens in de corporatiesector dat vanwege één of meerdere van de vier criteria (vier groepen) buiten beschouwing blijft, bedraagt 226.000 huishoudens, oftewel 10% van het totaal aantal huishoudens in corporatiewoningen (2,28 miljoen huishoudens). Doordat niet alle huishoudens worden meegenomen kan zowel het totale aantal als het aandeel huishoudens met een betaalrisico hoger liggen dan in dit onderzoek is aangegeven. Om dezelfde reden kunnen ook andere cijfers in dit rapport (zoals de gemiddelde huur) afwijken van andere bronnen.

¹⁶ De Lokale Monitor Wonen is te raadplegen via <https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/dashboard/lokale-monitor-wonen>. De meest recente versie van de LMW die op het moment van schrijven beschikbaar is, gaat over 2022 (peildatum 31-12-2022). De cijfers in de LMW lopen dus achter bij de cijfers in dit onderzoek (die 1-1-2024 als peildatum hebben).

Tabel 1-3: Overzicht groepen huishoudens die bij berekening betaalrisico's niet zijn meegenomen

Groep huishoudens	Dit onderzoek	Lokale Monitor Wonen	Aantal huishoudens en percentage van totaal
Huishoudens die hun woning delen met andere huishoudens ¹⁷ Bijvoorbeeld: woningen met Friends-contract of tijdelijk inwonende familie of vrienden	Niet meegenomen	Niet meegenomen	128.000 (5,6%)
Huishoudens met zeer laag besteedbaar huishoudinkomen ¹⁸ : Eenpersoonshuishouden: € 8.000 Tweepersoonshuishouden: € 12.000 Drie- of meerpersoonshuishouden: € 14.000	Niet meegenomen	Niet meegenomen	47.000 (2,1%)
Studentenhuishoudens: huishoudens die studiefinanciering ontvangen	Niet meegenomen	Niet meegenomen indien inkomen > 90% sociaal minimum	52.000 (2,3%)
Huishoudens met onvolledige of onbekende jaarinkomens of institutioneel huishoudens	Niet meegenomen	Idem	121.000 (5,3%)

¹⁷ Dit is het geval wanneer er volgens het CBS twee of meer huishoudens op één (woning)adres wonen. In deze situaties is niet duidelijk welk huishouden (dus eigenlijk: welk inkomen) welk deel van de huur- en overige woonlasten betaalt en is het dus niet goed mogelijk om betaalrisico's te berekenen.

¹⁸ Deze grenzen betreffen prijspeil 2021 en zijn gehanteerd in het vorige onderzoek. De grenzen zijn voor dit onderzoek geïndexeerd van 2021 naar 2024.

02

Betaalrisico's anno

2024



In dit hoofdstuk kijken we naar de status anno 2024 van het aantal huishoudens met een betaalrisico in de corporatiesector. Hierbij maken we uitsplitsingen naar diverse huishoudens- en woningkenmerken: inkomen, type huishouden, huurprijs en energielabel (2.1). Daarna kijken we naar de hoogte van het maandelijkse tekort van deze huishoudens (2.2) en hoe hoog dit bedrag is ten opzicht van het inkomen (2.3). Vervolgens kijken we naar de opbouw van de woonlasten, overige uitgaven en inkomens van huurders (2.4) en brengen we de financiële bezittingen van huurders met een betaalrisico in beeld (2.5). Tot slot kijken we naar het effect op de betaalrisico's als er een opslag op de Nibud-uitgaven wordt geplaatst (2.6) en naar het effect van de eenmalige huurverlaging van 2023 (2.7).

2.1 Betaalrisico's van groepen huurders

In deze eerste paragraaf kijken we naar het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico uitgesplitst naar verschillende groepen huurders.

- In 2024 heeft naar schatting 7,6% van de huishoudens in zelfstandige corporatiewoningen een betaalrisico. Dat komt neer op 153.000 huishoudens.
- Zoals toegelicht in par. 1.3 worden niet alle huishoudens meegenomen in de berekeningen. Het totale aantal huishoudens met een betaalrisico ligt daardoor in werkelijkheid zeer waarschijnlijk hoger. Het aantal van 153.000 huishoudens moet dus worden beschouwd als 'minstens 153.000 huishoudens'.
- In 2020 had nog ca. 18% van de corporatiehuurders een betaalrisico¹⁹. De betaalbaarheid is sindsdien dus verbeterd, onder meer door inkomensstijgingen, verduurzaming van woningen, een hogere huurtoeslag, de huurbevriezing in 2021 en de eenmalige huurverlaging in 2023.

Er zijn grote verschillen tussen groepen huurders. In de volgende tabellen maken we onderscheid naar inkomen, type huishouden, huurprijsklasse en energielabel.

In [Tabel 2-3](#) staat de verdeling van het aantal huishoudens met en zonder een betaalrisico per inkomensklasse.

- Er is een sterke relatie zichtbaar tussen inkomen en het hebben van een betaalrisico. Hoe lager het inkomen hoe hoger het percentage huishoudens met een betaalrisico.
- Bij huishoudens met een inkomen boven 120% van het sociaal minimum (minimuminkomensgrens huurtoeslag) komen betaalrisico's nauwelijks voor.

¹⁹ Bron: ABF-onderzoek in opdracht van Aedes (gepubliceerd in februari 2022). De meeste data in dat onderzoek hadden betrekking op 2019 of 2020. Wel is er toen al rekening gehouden met de eenmalige huurverlaging van 2021. Er zijn overigens wel kleine methodologische verschillen tussen het vorige onderzoek en het huidige onderzoek, bijvoorbeeld als het gaat om welke huishoudens buiten de berekeningen blijven. Voor een globale vergelijking (ordegrootte) is dat geen belemmering.

Tabel 2-1: Aantal huishoudens met/zonder betaalrisico in de corporatiesector per inkomensklasse, 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Inkomensklasse	Geen betaalrisico	Wel betaalrisico	Totaal	Percentage betaalrisico
< 90 % sociaal minimum ²⁰	900	45.000	45.900	98,0%
< 120% sociaal minimum (minimuminkomensgrens huurtoeslag) ²¹	1.028.000	104.000	1.132.000	9,2%
< DAEB-doelgroep inkomensgrens	436.000	4.000	440.000	0,9%
> DAEB-doelgroep inkomensgrens	382.000	400	382.400	0,1%
Totaal	1.847.000	153.000	2.000.000	7,6%

Een soortgelijk overzicht maar dan op basis van het type huishouden staat in Tabel 2-2.

- Het percentage huishoudens met een betaalrisico ligt duidelijk het hoogst bij de grote gezinnen met 3 of meer kinderen.
- Ook bij kleinere gezinnen en eenoudergezinnen komen betaalrisico's vaker voor dan gemiddeld, vaak omdat de overige uitgaven (niet-woonuitgaven) bij deze groepen relatief hoog liggen.
- Het percentage huishoudens met een betaalrisico ligt het laagst onder huishoudens vanaf de AOW-leeftijd. Dat komt onder meer doordat de AOW (en vaak nog een aanvullend pensioen) hoger ligt dan bijstandsniveau.
- In absolute aantallen vormen alleenstaanden tot de AOW-leeftijd de grootste groep huurders met een betaalrisico

Tabel 2-2: Aantal huishoudens met/zonder betaalrisico in de corporatiesector per type huishouden, 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Type huishouden	Geen betaalrisico	Wel betaalrisico	Totaal	Percentage betaalrisico
Alleenstaand tot AOW	588.000	48.000	636.000	7,5%
Alleenstaand vanaf AOW	412.000	18.000	430.000	4,2%
Paar tot AOW (incl. overig)	178.000	15.000	193.000	8,0%
Paar vanaf AOW (incl. overig)	206.000	7.000	213.000	3,3%
Gezin <= 2 kinderen	176.000	18.000	194.000	9,3%
Gezin >= 3 kinderen	48.000	20.000	68.000	29,1%
Eenoudergezin	239.000	27.000	266.000	10,2%
Totaal	1.847.000	153.000	2.000.000	7,6%

²⁰ Het gaat om huishoudens met een inkomen tot 90% van het inkomensniveau in de minimum-voorbeeldbegrotingen van Nibud. Het inkomensniveau verschilt per type huishouden. Het gaat om het bijstandsniveau- of AOW-niveau (afhankelijk van leeftijd huishouden), aangevuld met zorgtoeslag en (indien van toepassing) kinderbijslag en kindgebonden budget. Deze afbakening van sociaal minimum kan afwijken van andere definities.

²¹ Het gaat om huishoudens met een belastbaar inkomen tot 120% van de minimuminkomensgrens in de huurtoeslagregeling. Dit is dus niet het beleidsmatige sociaal minimum.

Een soortgelijk overzicht maar dan op basis van huurprijsklasse is opgenomen in [Tabel 2-3](#).

- In absolute aantallen zitten de meeste huishoudens met een betaalrisico in de huurprijsklasse tot € 577,91²².
- Het laagste percentage huishoudens met een betaalrisico is te zien bij de huurprijsklasse tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens²³.
- Het percentage huishoudens met een betaalrisico ligt het hoogst bij de dure huurwoningen vanaf € 1.158. In absolute zin gaat het hier om een heel kleine groep.

Tabel 2-3: Aantal huishoudens met/zonder betaalrisico in de corporatiesector per huurprijsklasse (kale huur)²⁴, 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Huurprijsklasse	Geen betaalrisico	Wel betaalrisico	Totaal	Percentage betaalrisico
< kwaliteitskortingsgrens	197.000	12.000	209.000	5,9%
kwaliteitskortingsgrens - 577,91 euro	983.000	109.000	1.092.000	10,0%
577,91 euro - aftoppingsgrens	278.000	15.000	293.000	5,3%
aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	330.000	11.000	341.000	3,2%
liberalisatiegrens - 1.157,95 euro	50.000	4.000	54.000	8,0%
> 1.157,95 euro	9.000	1.000	10.000	13,4%
Totaal	1.847.000	153.000	2.000.000	7,6%

Als laatste laat [Tabel 2-4](#) hetzelfde overzicht zien op basis van de energielabel per woning. Dit zijn *indicatieve uitkomsten* aangezien de peildata van het energielabel en het energieverbruik in het onderzoeksbestand niet helemaal gelijk aan elkaar zijn²⁵.

- Er is een relatief zwakke relatie tussen het energielabel en betaalrisico's. Hoe beter het energielabel hoe lager het percentage huishoudens met een betaalrisico. Ook bij woningen met gunstige energielabels komen betaalrisico's echter nog voor.

²² Dit is huurprijsgrens in prijspeil 2024 voor de eenmalige huurverlaging voor lage inkomens. Deze huurverlaging vond in 2023 plaats maar in 2024 kunnen huurders die in aanmerking komen ook nog een huurverlaging bij de corporatie aanvragen.

²³ Met 'liberalisatiegrens' wordt in dit onderzoek de sociale huurgrens bedoeld (€ 879,66, prijspeil 2024).

²⁴ De aftoppingsgrens is bepaald op basis van de omvang van het huishouden: voor een- en tweepersoonshuishoudens is de lage aftoppingsgrens gehanteerd en bij grotere huishoudens (vanaf 3 personen) is de hoge aftoppingsgrens gehanteerd om de indeling in huurprijsklassen te maken.

²⁵ Bij de gunstige energielabels (peildatum 31-12-2023) kan het werkelijke verbruik bij sommige woningen lager liggen dan de energieverbruiksdata (over 2022) aangeven. Het aandeel huishoudens met een betaalrisico kan bij deze woningen dan ook eigenlijk iets lager liggen. Overigens kan ook het geregistreerde energielabel (zoals door corporaties opgegeven in de dVi) achterlopen op de feitelijke situatie.

Tabel 2-4: Aantal huishoudens met/zonder betaalrisico in de corporatiesector per energielabel van de woning, 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Energielabel	Geen betaalrisico	Wel betaalrisico	Totaal	Percentage betaalrisico
A++++	5.000	300	5.300	5,3%
A+++	11.000	700	11.700	5,9%
A++	21.000	1.400	22.400	6,3%
A+	61.000	5.000	66.000	6,9%
A	608.000	47.000	655.000	7,2%
B	385.000	31.000	416.000	7,4%
C	448.000	39.000	487.000	8,0%
D	160.000	15.000	175.000	8,6%
E	79.000	7.000	86.000	8,5%
F	35.000	3.000	38.000	8,6%
G	27.000	3.000	30.000	9,0%
Onbekend	7.000	700	7.700	8,5%
Totaal	1.847.000	153.000	2.000.000	7,6%

2.2 Hoogte van betaalrisico (doorsnee tekort)

Niet alleen het aandeel huishoudens met een betaalrisico is van belang maar ook het bedrag dat die huishoudens per maand tekortkomen. Zoals in hoofdstuk 1 toegelicht is dit bedrag per huishouden een schatting op basis van het huishoudinkomen enerzijds en de netto huur, overige woonuitgaven en overige uitgaven anderzijds. De werkelijke uitgaven en dus ook de werkelijke overschotten en tekorten die huishoudens hebben kunnen afwijken van deze schatting. Een tekort wil dus niet per definitie zeggen dat een huishouden een betaalachterstand heeft. Ondanks deze kanttekeningen geeft het maandelijkse tekort inzicht in de 'intensiteit' ofwel de ernst van het betaalrisico. Bij het maandelijkse tekort zijn grote verschillen te zien tussen (groepen van) huishoudens. Om groepen te vergelijken kijken we naar het doorsnee tekort. Dit is het middelste bedrag dat huishoudens tekort komen als alle tekorten gesorteerd worden²⁶.

- Het doorsnee bedrag dat huishoudens tekortkomen is ruim € 200 per maand. Als percentage van het besteedbaar inkomen per maand komt dat tekort in doorsnee neer op 10% (van het maandinkomen).
- In het vorige onderzoek (cijfers over 2019/2020) was dit mediane tekort nog ca. € 100 per maand. Uitgedrukt in prijspeil 2024 (gecorrigeerd voor inflatie) is dit € 126 per maand.
- Het hogere doorsnee tekort – ten opzichte van het vorige onderzoek – wordt verklaard doordat de samenstelling van de groep huishoudens met een betaalrisico is veranderd. Er zijn nu

²⁶ Het gaat dus om het mediane bedrag. De mediaan (doorsnee) wordt minder beïnvloed door uitschieters dan het gemiddelde, zeker bij groepen die in absolute aantallen weinig huishoudens tellen.

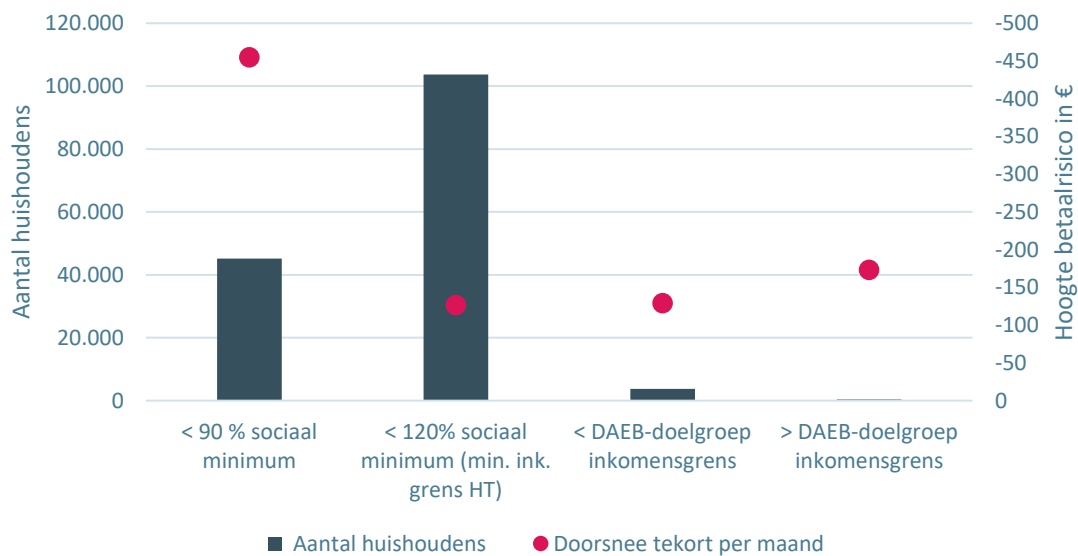
immers minder huurders met een betaalrisico dan in 2019/2020. Met andere woorden: er worden twee verschillende groepen met elkaar vergeleken. De toename van het doorsnee tekort moet dus in samenhang worden gezien met de daling van het aantal huurders met een betaalrisico. Uit enkel de toename van het doorsnee tekort kan dan ook niet de conclusie worden getrokken dat de betaalbaarheid (van een groep huurders) is verslechterd.

- Wel valt te concluderen dat er nu, in vergelijking met 2019/2020, ingrijpendere maatregelen (hoger inkomen of lagere lasten) nodig zijn om de financiële positie van huishoudens met een betaalrisico zodanig te verbeteren dat ze geen betaalrisico meer hebben. Het doorsnee maandelijkse tekort dat moet worden overbrugd is nu immers hoger.

In **Figuur 2-1** staat een overzicht van het aantal huishoudens per inkomensklasse dat een betaalrisico heeft (staven, linker as) en het doorsnee bedrag dat deze huishoudens tekortkomen per maand (rode bollen, rechter as).

- Bij de huishoudens met een inkomen onder 90% van het sociaal minimum is het doorsnee tekort veel groter dan bij de hogere inkomensklassen.

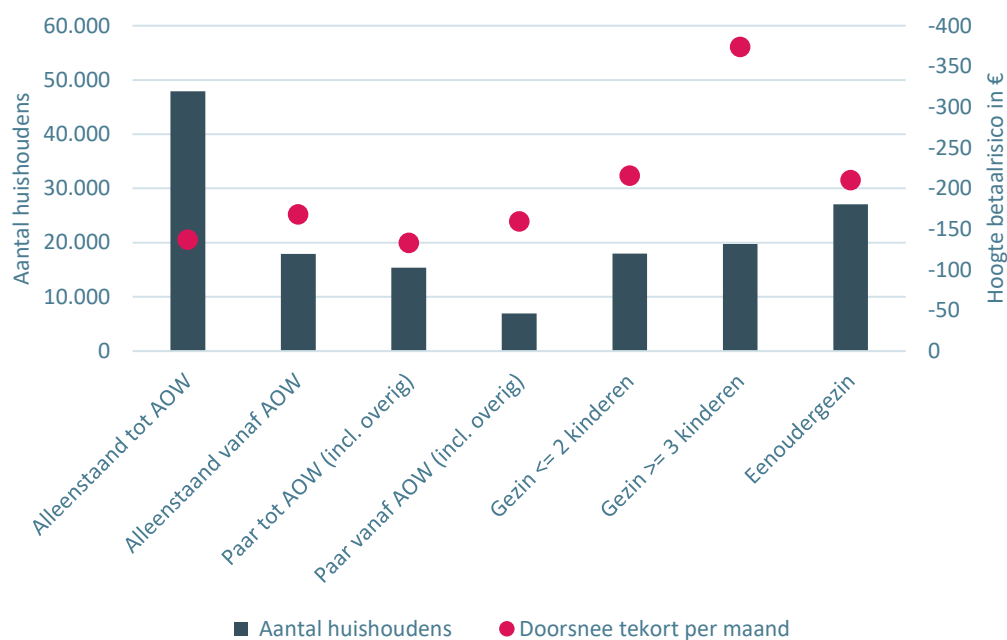
Figuur 2-1: Aantal huishoudens met een betaalrisico (staven, linker as) en het doorsnee bedrag dat deze huishoudens tekort komen per inkomensklasse (rode bollen, rechter as), 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF



Een uitsplitsing naar type huishouden is opgenomen in **Figuur 2-2**.

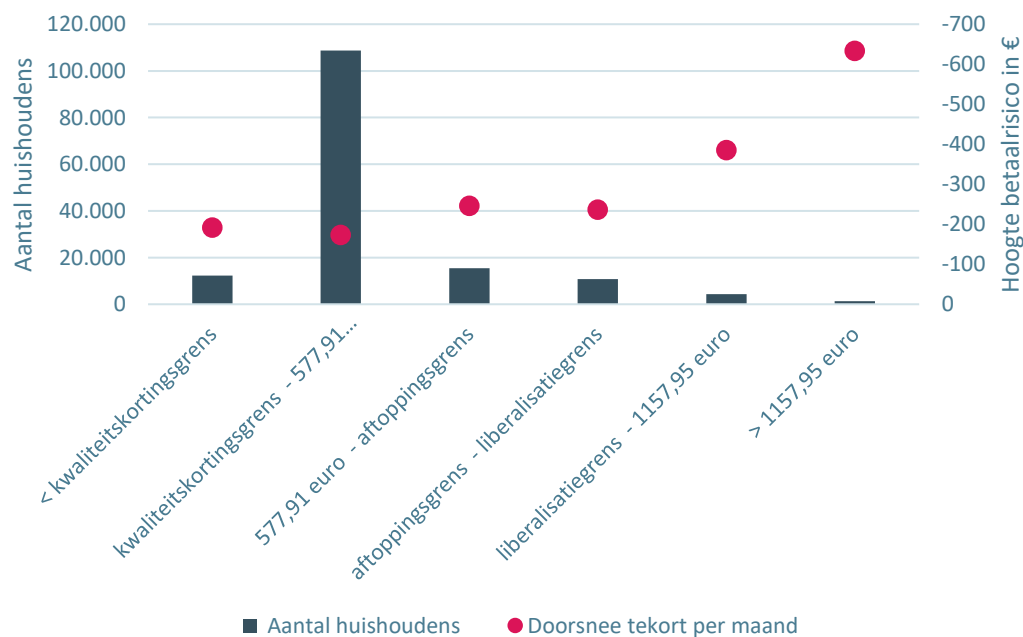
- Het doorsnee tekort verschilt weinig tussen de verschillende typen huishoudens. Het ligt wel iets hoger bij gezinnen en eenoudergezinnen.
- Bij de grote gezinnen, met 3 of meer kinderen, is het doorsnee tekort duidelijk het hoogst.

Figuur 2-2: Aantal huishoudens met een betaalrisico (staven, linker as) en het doorsnee bedrag dat deze huishoudens tekort komen per type huishouden (rode bollen, rechter as), 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF



- Binnen het sociale huursegment (prijsklassen tot liberalisatiegrens) verschilt het doorsnee tekort betrekkelijk weinig tussen de prijsklassen.

Figuur 2-3: Aantal huishoudens met een betaalrisico (staven, linker as) en het doorsnee bedrag dat deze huishoudens tekort komen per huurprijsklasse (rode bollen, rechter as), 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF



2.3 Betaalrisico t.o.v. inkomen

Daarnaast kunnen we ook kijken hoe de hoogte van het betaalrisico (maandelijkse tekort) zich verhoudt tot het inkomen van een huishouden.

In [Tabel 2-5](#) staat de hoogte van het bedrag dat een huishouden overhoudt of juist tekortkomt per maand, opgedeeld in klassen. Dit bedrag noemen we het restbedrag, dat dus negatief (inkomenstekort) of positief (inkomenoverschot) kan zijn. De eerste vijf rijen in de tabel betreffen huishoudens die maandelijks geld tekortkomen en deze vormen samen de totale groep huishoudens met een betaalrisico. De vijf rijen daarna vormen samen de groep zonder betaalrisico.

- In par. 2.1 zagen we dat in totaal 153.000 huishoudens een betaalrisico hebben. Bijna de helft hiervan (74.000 huishoudens) komt meer dan € 200 per maand tekort. Dat betekent dat veel huishoudens met een betaalrisico een aanzienlijk bedrag tekortkomen.
- Een kleiner deel van de huishoudens met een betaalrisico (29.000) komt maximaal € 50 per maand tekort. Als het inkomen relatief beperkt toeneemt of de totale lasten (woonlasten of overige laste) beperkt dalen, heeft deze groep geen betaalrisico meer.
- Aan de andere kant zijn er ook huishoudens die net geen betaalrisico hebben. Er zijn 45.000 huishoudens (2,2% van alle huishoudens) die maandelijks maximaal € 50 euro overhouden. Bij een relatief geringe daling van het inkomen of stijging van de lasten heeft deze groep wel een betaalrisico. Dit is dus ook een kwetsbare groep. De omvang van deze groep is bovendien groter dan de groep huurders die net wel een betaalrisico hebben (tekort van maximaal € 50 per maand).

Tabel 2-5: De hoogte van het restbedrag van het huishouden (per maand) tot de grens van wel/geen betaalrisico, opgedeeld in klassen; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Restbedrag afstand tot betaalrisico (per maand)	Aantal huishoudens	Percentage van huishoudens
meer dan 200 euro tekort	74.000	3,7%
150 tot 200 euro tekort	14.000	0,7%
100 tot 150 euro tekort	16.000	0,8%
50 tot 100 euro tekort	20.000	1,0%
0 tot 50 euro tekort	29.000	1,4%
0 tot 50 euro overschot	45.000	2,2%
50 tot 100 euro overschot	70.000	3,5%
100 tot 150 euro overschot	79.000	4,0%
150 tot 200 euro overschot	70.000	3,5%
meer dan 200 euro overschot	1.582.000	79,1%
Totaal	2.000.000	100%

In [Tabel 2-6](#) staat een overzicht van de huishoudens en hoe hoog het restbedrag per maand is ten opzichte van het inkomen per maand van een huishouden. Het restbedrag is daarbij uitgedrukt als

percentage van het inkomen. Een tekort van meer dan 50% betekent dat het bedrag dat een huishouden tekortkomt in de maand meer is dan 50% van het inkomen per maand. De eerste vier rijen in de tabel betreffen huishoudens die maandelijks geld tekortkomen en deze vormen samen de totale groep huishoudens met een betaalrisico. De vier rijen daarna vormen samen de groep zonder betaalrisico.

- Ruim 11% van alle huishoudens krijgt een betaalrisico als het inkomen daalt met maximaal 10%.
- Bij de helft van alle huishoudens met een betaalrisico (77.000 huishoudens) bedraagt het maandelijkse tekort minder dan 10% van het inkomen. Als het inkomen bij deze groep dus toeneemt (met maximaal 10%²⁷) dan hebben deze huishoudens geen betaalrisico meer.
- De groep die bij een inkomensdaling van maximaal 10% een betaalrisico krijgt is dus duidelijk groter dan de groep die bij een inkomensstijging van maximaal 10% geen betaalrisico meer heeft.

Tabel 2-6: De hoogte van het restbedrag (per maand) van het huishouden als percentage van het inkomen (per maand); bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Restbedrag afstand tot betaalrisico	Aantal huishoudens	Percentage van huishoudens
meer dan 50% tekort	16.000	0,8%
25 tot 50% tekort	20.000	1,0%
10 tot 25% tekort	41.000	2,0%
0 tot 10% tekort	77.000	3,8%
0 tot 10% overschot	229.000	11,4%
10 to 25% overschot	583.000	29,1%
25 tot 50% overschot	856.000	42,8%
meer dan 50% overschot	179.000	8,9%
Totaal	2.000.000	100%

2.4 Opbouw woonlasten en inkomens

In [Tabel 2-7](#) staat een overzicht van het gemiddelde inkomen en de gemiddelde uitgaven per huishouden per maand voor huishoudens met en zonder een betaalrisico. Daarbij is een uitsplitsing gemaakt naar inkomensklassen.

- Uit de cijfers over de totale groep huurders (onderste rijen in tabel) blijkt dat huurders met een betaalrisico gemiddeld genomen een iets lagere kale huur betalen (€ 587) dan huurders zonder betaalrisico (€ 594). Dit verschil is echter klein. Bij de gemiddelde energielasten

²⁷ Het gaat om een klasse van 0% tot 10%. Het precieze percentage inkomensstijging dat nodig is om geen betaalrisico meer te hebben, loopt bij de huishoudens in deze klasse uiteen van iets meer dan 0% tot 10%. Bij sommige huurders in deze klasse is een zeer geringe inkomensstijging van 1% al genoeg om geen betaalrisico meer te hebben. Bij andere huurders is een inkomensstijging van bijna 10% nodig om datzelfde te bereiken.

zijn de verschillen al iets groter. Bij de overige uitgaven (niet-woonuitgaven) en het inkomen zijn de verschillen duidelijk het grootst. De overige uitgaven liggen bij huurders met een betaalrisico aanzienlijk hoger (€ 1.715) dan huurders zonder betaalrisico (€ 1.441). Dat hangt onder meer samen met huishoudtype: in par. 2.1 zagen we al dat huishoudens met een betaalrisico vaker huishoudens met kind(eren) zijn. Het gemiddelde besteedbare inkomen ligt onder huurders met een betaalrisico juist een stuk lager (€ 1.823) dan onder huurders zonder betaalrisico (€ 2.954).

- Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in absolute zin het inkomen en de overige uitgaven (niet-woonuitgaven) gemiddeld het sterkst verschillen tussen huurders met en zonder een betaalrisico. Inkomen en overige uitgaven zijn dan ook *gemiddeld genomen* de meest bepalende factoren die leiden tot een betaalrisico. Dat neemt niet weg dat op *individueel niveau* het kan zijn dat een relatief hoge huur (ook) een belangrijke reden is voor het hebben van een betaalrisico.

Omdat er een sterke samenhang is tussen inkomen en betaalrisico's is het zinnig om de vergelijking tussen huurders met en zonder een betaalrisico ook per inkomensgroep te doen.

- Bekeken per inkomensklasse is te zien dat de huishoudens met een betaalrisico gemiddeld genomen een hogere kale huur betalen dan huurders zonder betaalrisico. Bij de laagste twee inkomensgroepen gaat het gemiddeld per maand om € 40 tot € 50. Bij de huurtoeslag zijn de verschillen klein tussen huurders met en zonder een betaalrisico.
- De overige uitgaven (niet-woonuitgaven) liggen gemiddeld duidelijk hoger bij huurders met een betaalrisico dan bij huurders zonder betaalrisico. Het verschil is ook veel groter dan bij de kale en netto huur.
- Ook de energielasten liggen bij huurders met een betaalrisico hoger dan gemiddeld. Bij de bijkomende lasten voor gemeente en waterschap zijn de verschillen heel klein.
- Tot slot ligt in elke inkomensklasse het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen lager bij huurders met een betaalrisico dan bij huurders zonder betaalrisico.
- Samengevat kan worden gesteld dat ook bekeken per inkomensklasse de hogere overige uitgaven en de lagere inkomens gemiddeld genomen zorgen voor de grootste verschillen tussen huurders met en zonder een betaalrisico. Deze twee componenten zijn dus *gemiddeld genomen* het meest doorslaggevend in het bepalen of een huurder wel of geen betaalrisico heeft.

Tabel 2-7: Gemiddelde woonlasten, overige uitgaven (Nibud basisbedragen) en besteedbaar inkomen per maand voor huishoudens met en zonder een betaalrisico, per inkomensklasse, 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Inkomensklasse	Betaalrisico	Kale huur	Theoretische huurtoeslag	Netto huur (na aftrek huurtoeslag)	Overige uitgaven (niet-woonuitgaven volgens (Nibud)	Totale kosten voor energieverbruik	Totaal bijkomende lasten gemeente en waterschap	Besteedbaar huishoudinkomen
< 90 % sociaal minimum	Nee	€ 511	€ 307	€ 214	€ 1.124	€ 107	€ 59	€ 1.375
	Ja	€ 563	€ 293	€ 279	€ 1.484	€ 167	€ 67	€ 1.283
< 120% sociaal minimum (min. ink. grens HT)	Nee	€ 550	€ 248	€ 310	€ 1.350	€ 158	€ 64	€ 2.235
	Ja	€ 590	€ 265	€ 333	€ 1.796	€ 203	€ 70	€ 2.020
< DAEB-doelgroep inkomensgrens	Nee	€ 604	€ 31	€ 581	€ 1.375	€ 155	€ 64	€ 2.960
	Ja	€ 766	€ 66	€ 707	€ 2.217	€ 205	€ 73	€ 2.802
> DAEB-doelgroep inkomensgrens	Nee	€ 702	€ 0	€ 708	€ 1.761	€ 178	€ 72	€ 4.882
	Ja	€ 961	€ 0	€ 969	€ 2.053	€ 200	€ 74	€ 2.846
Totaal	Nee	€ 594	€ 146	€ 456	€ 1.441	€ 161	€ 66	€ 2.954
	Ja	€ 587	€ 267	€ 328	€ 1.715	€ 193	€ 69	€ 1.823
	Totaal	€ 594	€ 155	€ 446	€ 1.462	€ 164	€ 66	€ 2.867

2.5 Vermogen van huurders

Sommige huurders kunnen een betaalrisico mogelijk (tijdelijk) compenseren door te putten uit het eigen vermogen. In deze paragraaf kijken we daarom naar de financiële bezittingen van huishoudens met een betaalrisico. De financiële bezittingen van een huishouden zijn gedefinieerd als de optelsom van bank- en spaartegoeden en de waarde van obligaties en aandelen.

In [Tabel 2-8](#) staat een overzicht het aantal huishoudens met een betaalrisico en het percentage van de huishoudens met een betaalrisico voor verschillende klassen aan financiële bezittingen. Het totaal aantal huishoudens met een betaalrisico ligt lager dan in de eerdere tabellen omdat niet van alle huishoudens het vermogen bekend is.

- Bijna 30% van de huishoudens met een betaalrisico heeft financiële bezittingen tussen de € 500 en € 2.000.
- Ruim een op de tien (11%) huishoudens met een betaalrisico heeft minder dan € 100 in financiële bezittingen.
- Bijna een kwart van de huishoudens met een betaalrisico heeft meer dan € 10.000 aan financiële bezittingen.

Tabel 2-8: Het aantal huishoudens met een betaalrisico en het percentage van huishoudens met een betaalrisico die binnen een bepaalde klasse aan financiële bezittingen valt, 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Financiële bezittingen	Aantal huishoudens met betaalrisico ²⁸	Percentage van huishoudens
tot 100 euro	15.000	11%
100 tot 500 euro	12.000	9%
500 tot 2.000 euro	38.000	27%
2.000 tot 5.000 euro	27.000	20%
5.000 tot 10.000 euro	13.000	9%
meer dan 10.000 euro	34.000	24%
Totaal	139.000	100%

Een relevante vraag is hoeveel maanden een huurder de totale lasten (woonlasten en overige Nibud-lasten) kan betalen door te putten uit het eigen vermogen (indien er helemaal geen inkomen meer is). In de praktijk kunnen huishoudens natuurlijk vaak aanspraak maken op de bijstand²⁹ dus het is een enigszins theoretische exercitie. Niettemin geeft de analyse wel inzicht in hoeverre huurders met een betaalrisico nog iets hebben aan hun vermogen. De uitkomsten staan in [Tabel 2-9](#).

- Bijna één op de drie huishoudens met een betaalrisico kan minder dan een halve maand aan lasten betalen met de huidige financiële bezittingen.
- 17% van de huishoudens met een betaalrisico kan minstens één heel jaar (12 maanden) aan lasten betalen uit het vermogen.

Tabel 2-9: Het aantal huishoudens met een betaalrisico en het percentage van huishoudens met een betaalrisico opgedeeld in hoeveel maanden aan lasten betaald kunnen worden met het financiële vermogen, 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Aantal maanden	Aantal huishoudens met betaalrisico ³⁰	Percentage van huishoudens
<0.5 maand	43.000	31%
0.5-1 maand	22.000	16%
1-2 maanden	20.000	14%
2-4 maanden	16.000	11%
4-6 maanden	6.000	4%
6-9 maanden	5.000	3%
9-12 maanden	3.000	2%
12+ maanden	24.000	17%
Totaal	139.000	100%

²⁸ Exclusief huishoudens met onbekend vermogen.

²⁹ Er geldt in de bijstand natuurlijk wel een maximale vermogensgrens. Zolang het vermogen boven die grens ligt is er geen recht op bijstand.

³⁰ Exclusief huishoudens met onbekend vermogen.

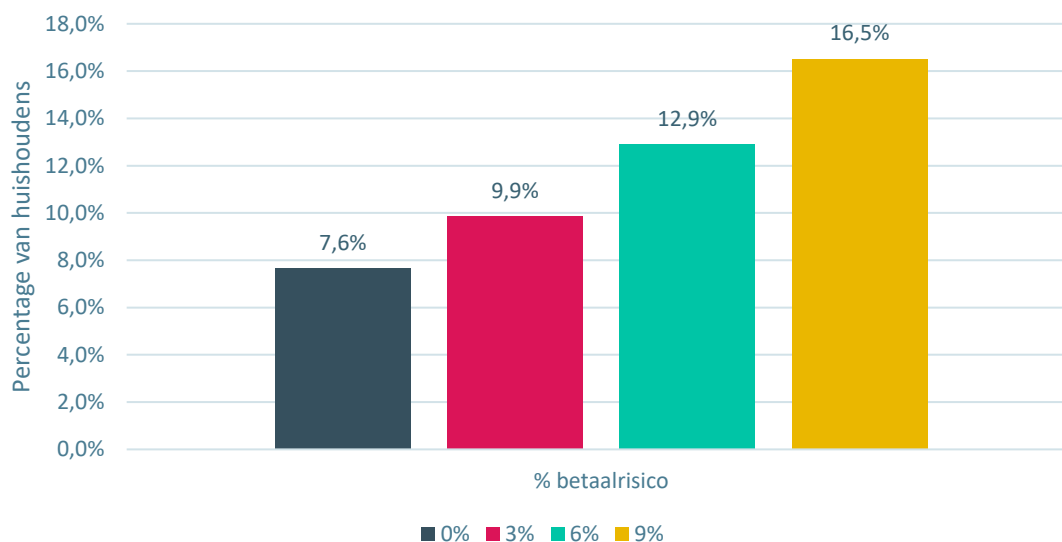
2.6 Betaalrisico bij opslag op overige uitgaven

In deze paragraaf kijken we naar hoeveel huishoudens een betaalrisico krijgen als er een opslag wordt gelegd op de overige uitgaven (niet-woonuitgaven conform Nibud-basisbedragen). Hier wordt vervolgens een opslag van 3%, 6% of 9% aan toegevoegd. Deze varianten zijn ontleend aan de Commissie sociaal minimum die in haar rapport een vergelijkbare analyse heeft opgenomen. Zoals eerder al aangegeven wordt er nergens in het onderzoek rekening gehouden met lokaal armoedebeleid.

Figuur 2-4 laat het percentage huishoudens met een betaalrisico zien voor verschillende opslagpercentages op de Nibud-lasten.

- Ook bij een beperkte verhoging van de Nibud-uitgaven (van 3%) neemt het aandeel huishoudens met een betaalrisico duidelijk toe.
- Het aandeel huishoudens met een betaalrisico stijgt bovendien met steeds grotere stappen als de opslag op de Nibud-lasten wordt verhoogd.

Figuur 2-4: Percentage huishoudens in corporatiesector met een betaalrisico voor verschillende opslagpercentages op de overige uitgaven (niet-woonuitgaven), 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF



2.7 Effect eenmalige huurverlaging 2023

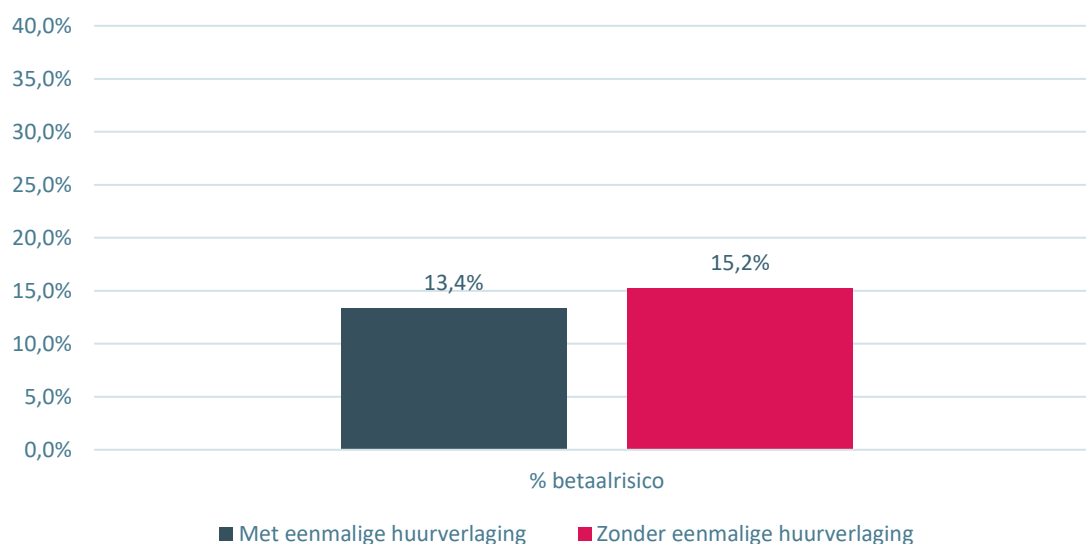
Tot slot onderzoeken we het effect van de eenmalige huurverlaging die is doorgevoerd in 2023. Daarvoor kijken we specifiek naar de groep huurders die in 2023 de eenmalige huurverlaging heeft ontvangen. Het gaat in deze analyse om een groep van ca. 550.000 huurders³¹.

³¹ Het werkelijke aantal huurders dat de eenmalige huurverlaging 2023 heeft ontvangen ligt op ca. 600.000. Met de beschikbare data was het niet mogelijk om alle huurders met een huurverlaging te identificeren. De analyse geeft alsnog een goed beeld van het effect.

In [Figuur 2-5](#) staan de percentages van huishoudens met een betaalrisico met en zonder de eenmalige huurverlaging³².

- Ruim 13% van de huurders die de eenmalige huurverlaging hebben ontvangen heeft in 2024 een betaalrisico.
- Als de huurverlaging niet was doorgevoerd had ruim 15% van de huurders in die groep een betaalrisico gehad. De huurverlaging heeft dus geleid tot een bescheiden afname van de betaalrisico's.
- Het effect is relatief klein omdat een aanzienlijk deel van het effect van de huurverlaging is teniet gedaan door de lagere huurtoeslag. Bovendien hebben ook veel huurders zonder betaalrisico de huurverlaging gekregen en was de huurverlaging voor huurders met een betaalrisico niet groot genoeg om het verschil te maken.

Figuur 2-5: Percentage huishoudens met een betaalrisico met/zonder het toepassen van de eenmalige huurverlaging, 2024; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF



³² In de variant "geen eenmalige huurverlaging" is een huurverhoging toegepast van 2,6%. Dat was de maximale gemiddelde huurverhoging bij corporaties in 2023.

03

Effecten beleidsopties op betaalrisico's



In dit hoofdstuk passen we drie losse beleidsopties toe om te kijken welk beleid het meest effect heeft om het aantal huishoudens met een betaalrisico te verminderen.

3.1 Overzicht beleidsopties

In dit onderzoek hebben we 3 beleidsopties toegepast om te kijken welke het meeste effect heeft op huishoudens met een betaalrisico. In elk scenario bedraagt het *netto saldo* voor het Rijk in totaal € 500 miljoen aan extra uitgaven per jaar. Netto saldo wil zeggen: het saldo van hogere uitgaven en (indien van toepassing) lagere huurtoeslaguitgaven. Er is geen rekening gehouden met andere inverteffecten dan op de huurtoeslag. In de praktijk kunnen deze er natuurlijk wel zijn. Het werkelijke saldo voor het Rijk zou dus hoger of lager kunnen liggen dan € 500 miljoen per jaar. Hieronder volgt een toelichting van de drie beleidsopties.

De eerste beleidsoptie is een verhoging van de huurtoeslag voor alle huurders die huurtoeslag ontvangen.

- Dit wordt toegepast door de basishuur (eigen bijdrage) te verlagen.
- Om op een saldo van € 500 miljoen per jaar uit te komen voor het Rijk wordt de basishuur met €26,70 per maand verlaagd voor alle huishoudens die huurtoeslag ontvangen. Hierbij is rekening gehouden met de huurtoeslagontvangers in de private huursector³³.

De tweede beleidsoptie is een matiging van de huurverhoging. Hier worden twee scenario's vergeleken: het verschil tussen het reguliere scenario en het huurmatigingsscenario levert voor het Rijk een saldo op van € 500 miljoen per jaar. In deze beleidsoptie compenseert het Rijk corporaties namelijk volledig voor de gemiste huurinkomsten maar zijn er ook inverteffecten op de huurtoeslag. Het saldo daarvan is € 500 miljoen per jaar.

- In het reguliere scenario voor 2024 wordt een huurverhoging van 4,9% gerealiseerd. Dit betreft de gemiddelde gerealiseerde huurverhoging door corporaties in 2024 (excl. harmonisatie).
- In het huurmatigingsscenario wordt in 2024 een huurverhoging van 0,02% gerealiseerd. Dit komt dus feitelijk neer op een huurbevrozing.

De derde beleidsoptie is het verhogen van de bijstand, en dus het inkomen voor huishoudens in de laagste inkomensklassen.

³³ Naar schatting 82% van de totale uitgekeerde huurtoeslag wordt uitgekeerd aan huishoudens in een corporatiewoning. De overige 18% betreft ontvangers in een private huurwoning.

- Het gaat om een verhoging van 11,5%³⁴. Deze verhoging komt ten goede aan alle huishoudens die inkomen uit bijstand ontvangen, dus zowel in de corporatiesector als in de private huursector en koopsector³⁵.
- De verhoging van de bijstand leidt tot iets lagere uitgaven aan huurtoeslag³⁶. Het saldo voor het Rijk is ook bij deze beleids optie € 500 miljoen per jaar.

Van alle beleids opties is een zogenoemde statische doorrekening gemaakt. Dat wil zeggen dat er geen rekening is gehouden met gedragseffecten. De huidige verdeling van huishoudens over woningen blijft gelijk en enkel de huurtoeslag (beleids optie 1), de kale huur (beleids optie 2) of het inkomen (beleids optie 3) worden aangepast. Er wordt in elke beleids optie wel een nieuwe berekening van de huurtoeslag gemaakt maar verder wordt niks aangepast.

3.2 Effecten beleids optie 1: verhoging huurtoeslag

Als eerste kijken we naar de effecten van het verhogen van de huurtoeslag.

In [Tabel 3-1](#) staan de percentages voor huishoudens met en zonder een betaalrisico voor het werkelijke scenario waarin de huurtoeslag niet wordt verhoogd, en het scenario van de eerste beleids optie waarin de huurtoeslag wordt verhoogd.

- Een verhoging van de huurtoeslag zorgt voor een verschuiving van minder dan 1% van huishoudens die wel een betaalrisico hadden die nu geen betaalrisico hebben.
- De verhoging van de huurtoeslag maakt dus voor de meeste huishoudens met een betaalrisico te weinig verschil om een verschuiving naar geen betaalrisico te creëren.

Tabel 3-1: Percentage huishoudens met/zonder betaalrisico in de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

	Geen verhoging huurtoeslag	Verhoging huurtoeslag
Geen betaalrisico	92,4%	93,1%
Wel betaalrisico	7,6%	6,9%
Totaal	100,0%	100,0%

In [Tabel 3-2](#) staat een overzicht van de verdeling van de huishoudens naar het restbedrag per maand.

³⁴ Om op een netto saldo van 500 miljoen euro uit te komen is uitgegaan van de totale uitgekeerde bijstand zoals geregistreerd in de inkomensbestanden in de CBS-microdata. Dit kan afwijken van de totale begrote of gerealiseerde uitgaven aan bijstand zoals gepubliceerd in de Rijksbegroting.

³⁵ Naar schatting 90% van de totale uitgekeerde bijstand wordt uitgekeerd aan huishoudens in een corporatiewoning. De overige 10% betreft ontvangers in de private huursector en koopsector.

³⁶ Dit betreft uitsluitend de lagere huurtoeslaguitgaven in de corporatiesector. We konden geen rekening houden met lagere uitgaven in de private huursector omdat we geen betrouwbare integrale gegevens over de huurprijzen in dat segment hebben. Het aandeel bijstandsontvangers in de private huursector is echter heel gering.

- De verschillen tussen de twee scenario's zijn erg klein en bovendien vrij gelijkmatig verdeeld over alle categorieën.

Tabel 3-2: Hoogte van het restbedrag (per maand) van huishoudens in de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Restbedrag afstand tot betaalrisico	Geen verhoging huurtoeslag	Verhoging huurtoeslag
meer dan 200 euro tekort	3,7%	3,5%
150 tot 200 euro tekort	0,7%	0,6%
100 tot 150 euro tekort	0,8%	0,7%
50 tot 100 euro tekort	1,0%	0,9%
0 tot 50 euro tekort	1,4%	1,2%
0 tot 50 euro overschot	2,2%	1,8%
50 tot 100 euro overschot	3,5%	2,8%
100 tot 150 euro overschot	4,0%	3,9%
150 tot 200 euro overschot	3,5%	3,8%
meer dan 200 euro overschot	79,1%	80,8%
Totaal	100,0%	100,0%

In Tabel 3-3 staan de percentages huishoudens met een betaalrisico in de scenario's met en zonder een huurtoeslagverhoging. Daarbij is onderscheid gemaakt naar huurprijsklassen.

- Er is een beperkte afname in het percentage huishoudens met een betaalrisico bij de laagste twee prijsklassen. Dit zijn ook de prijsklassen waar het bedrag dat huishoudens doorsnee te kort komen per maand het laagste ligt.
- Bij de hogere huurprijsklassen is er zo goed als geen verschil tussen de scenario's.

Tabel 3-3: Percentage huishoudens met een betaalrisico per huurprijsklasse in de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

	Geen verhoging huurtoeslag	Verhoging huurtoeslag
< kwaliteitskortingsgrens	5,9%	5,3%
kwaliteitskortingsgrens - 577,91 euro	10,0%	8,9%
577,91 euro - aftoppingsgrens	5,3%	4,9%
aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	3,2%	3,0%
liberalisatiegrens - 1157,95 euro	8,0%	8,0%
> 1157,95 euro	13,4%	13,4%

3.3 Effecten beleidsoptie 2: matiging huurverhoging

De tweede beleidsoptie waar we naar kijken is een matiging van de huurverhoging.



In [Tabel 3-4](#) staan de percentages voor het aantal huishoudens met en zonder een betaalrisico voor de scenario's met de reguliere huurverhoging en de gematigde huurverhoging.

- Er is een verschuiving van een half procentpunt van huishoudens die bij de reguliere huurverhoging wel een betaalrisico hebben en bij de gematigde huurverhoging geen betaalrisico.

Tabel 3-4: Percentage huishoudens met/zonder betaalrisico in de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

	Scenario reguliere huurverhoging	Scenario huurmatiging
Geen betaalrisico	91,8%	92,3%
Wel betaalrisico	8,2%	7,7%
Totaal	100%	100%

Een overzicht van de verdeling van de huishoudens naar restbedrag per maand voor beide scenario's staat in [Tabel 3-5](#).

- Net als bij de eerste beleids optie zijn de verschillen tussen de scenario's klein en bovendien vrij gelijkmatig verdeeld over de verschillende klassen.

Tabel 3-5: Hoogte van het restbedrag (per maand) van huishoudens in de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Restbedrag afstand tot betaalrisico	Scenario reguliere huurverhoging	Scenario huurmatiging
meer dan 200 euro tekort	3,9%	3,7%
150 tot 200 euro tekort	0,7%	0,7%
100 tot 150 euro tekort	0,9%	0,8%
50 tot 100 euro tekort	1,1%	1,0%
0 tot 50 euro tekort	1,6%	1,4%
0 tot 50 euro overschot	2,5%	2,2%
50 tot 100 euro overschot	3,7%	3,5%
100 tot 150 euro overschot	3,9%	4,0%
150 tot 200 euro overschot	3,5%	3,5%
meer dan 200 euro overschot	78,3%	79,1%
Totaal	100,0%	100,0%

3.4 Effecten beleids optie 3: verhoging bijstand

De laatste beleids optie waar we naar kijken is het verhogen van de bijstand met 11,5%.



In [Tabel 3-6](#) staan de percentages huishoudens met een betaalrisico voor de scenario's waarin de bijstand wel en niet wordt verhoogd.

- Het percentage huishoudens met een betaalrisico daalt van 7,6% naar 6,3%.
- Dit is een duidelijk groter effect (1,3%-punt) dan de eerste twee beleidsopties. Dat komt doordat deze maatregel het meest gericht is. Dat wil zeggen dat deze maatregel, meer dan de andere twee maatregelen, terechtkomt bij huishoudens die een betaalrisico hebben. De omvang van het financiële voordeel (per maand) is bij deze beleidsoptie ook duidelijk groter dan bij de andere twee beleidsopties. Met andere woorden: deze beleidsoptie zet meer zoden aan de dijk.

Tabel 3-6: Percentage huishoudens met/zonder betaalrisico in de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

	Geen verhoging bijstand	Verhoging bijstand
Geen betaalrisico	92,4%	93,7%
Wel betaalrisico	7,6%	6,3%
Totaal	100%	100%

Een overzicht van de verdeling van huishoudens op basis van het restbedrag dat ze overhouden per maand staat in [Tabel 3-7](#).

- Als de bijstand wordt verhoogd leidt dat zowel bij huishoudens die maandelijks veel tekortkomen (meer dan € 200) als bij huishoudens die relatief weinig tekortkomen (maximaal € 50 per maand) tot een daling.
- De verhoging van de bijstand leidt ook tot een verbetering van de betaalbaarheid bij huishoudens die net geen betaalrisico hebben. De groep die maximaal € 50 per maand overhoudt (en dus relatief kwetsbaar is) daalt ook, van 2,2% van alle huishoudens tot 1,4% van alle huishoudens.

Tabel 3-7: Hoogte van het restbedrag (per maand) van huishoudens in de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Restbedrag afstand tot betaalrisico	Geen verhoging bijstand	Verhoging bijstand
meer dan 200 euro tekort	3,7%	3,2%
150 tot 200 euro tekort	0,7%	0,6%
100 tot 150 euro tekort	0,8%	0,7%
50 tot 100 euro tekort	1,0%	0,8%
0 tot 50 euro tekort	1,4%	1,0%
0 tot 50 euro overschot	2,2%	1,4%
50 tot 100 euro overschot	3,5%	1,9%
100 tot 150 euro overschot	4,0%	2,7%
150 tot 200 euro overschot	3,5%	3,7%
meer dan 200 euro overschot	79,1%	84,1%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 3-8 laat het aantal huishoudens met een betaalrisico zien per belangrijkste inkomensbron voor het scenario waarin de bijstand wordt verhoogd en voor het scenario waarin dit niet gebeurt. Eenzelfde overzicht maar dan met het percentage van de huishoudens met een betaalrisico is te zien in Tabel 3-9.

- De grootste afname in huishoudens met een betaalrisico vindt logischerwijs plaats bij de huishoudens met bijstand als belangrijkste inkomensbron. Het aandeel huishoudens met een betaalrisico halveert bij deze groep (van 22% naar 11%).
- Bij de andere groepen is de daling minimaal³⁷.

Tabel 3-8: Aantal huishoudens met een betaalrisico, uitgesplitst naar belangrijkste inkomensbron³⁸ en de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Belangrijkste inkomensbron	Geen verhoging bijstand	Verhoging bijstand
Loon	30.000	28.000
Zelfstandig ondernemer	16.000	16.000
Overige uitkering ³⁹	25.000	25.000
Bijstandsuitkering	49.000	24.000
Pensioen	29.000	29.000
Totaal	153.000	126.000

Tabel 3-9: Aandeel huishoudens met een betaalrisico, uitgesplitst naar belangrijkste inkomensbron en de twee scenario's; bron: dVi en CBS-microdata, bewerking ABF

Belangrijkste inkomensbron	Geen verhoging bijstand	Verhoging bijstand
Loon	3,8%	3,6%
Zelfstandig ondernemer	18,4%	18,2%
Overige uitkering	11,4%	11,2%
Bijstandsuitkering	22,3%	10,9%
Pensioen	4,3%	4,3%
Totaal	7,6%	6,3%

³⁷ Ook bij de andere groepen (met een andere belangrijkste inkomensbron dan de bijstand) is er wel een heel kleine daling van de betaalrisico's waarneembaar. Dat komt omdat een deel van de huishoudens in die groepen wel ook (een deel van het jaar) bijstand heeft ontvangen. Op jaarbasis is echter een andere inkomensbron (bijv. betaald werk of een overige uitkering) de belangrijkste inkomensbron.

³⁸ Huishoudens waarvan de belangrijkste inkomensbron onbekend is zijn buiten beschouwing gelaten.

³⁹ Tot de categorie 'Overige uitkering' behoren een uitkering vanwege werkloosheid (WW), arbeidsongeschiktheid (WIA) of een andere soort uitkering.

