

TIEN BOUW BLOKKEN VOOR HET OPZETTEN VAN EEN VWE VANGNET



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	1
1 Noodzaak Het belang van een vangnet	2
2 De Kern Waar bestaat een vve-vangnet uit?	7
3 Doelgroep Inzicht met data-analyse	11
4 Sociaal domein Hoe werk je samen?	17
5 Rechtvaardigheid Wat doe je waar en voor wie	22
6 Wat is er al Overzicht van individuele subsidies, leningen en voorzieningen	27
7 Financiën Hoe financier je een vangnet	34
8 Subsidie uitkeren Verstrekken van subsidies aan individuen	38
9 Wat moet je regelen Instrumenten naast subsidies en leningen	43
10 Vooruitblik Hoe verder en Landelijke ontwikkelingen	48
BIJLAGE 1: Berekening consumptief krediet	54
BIJLAGE 2: Drie draagkrachtbenaderingen	56
BIJLAGE 3: Cases	58

DE NOODZAAK VAN EEN VANGNET



1 NOODZAAK | HET BELANG VAN EEN VANGNET

Lauren heeft zes jaar geleden haar vorige huis onverwachts snel verkocht. De makelaar kon geen andere woning vinden en daarom logeerde ze tijdelijk bij haar neef. Toen de makelaar haar na 7 maanden een appartement op de Willemsstraat voorstelde, durfde Lauren het aanbod niet te weigeren. De makelaar prijst het aan als een mooi appartement met vrij uitzicht én actieve VvE. Het ziet er van buiten wat oud uit, maar Lauren is ontzettend opgelucht dat ze eindelijk iets heeft gevonden wat ze wel kan betalen. Nog langer bij haar neef blijven wonen, dat zag ze niet zitten.

Eenmaal in haar woning schrikt ze van de toestand. "Toen ik de douche zag; ik kon niet eens in de douche staan. Als ik erin stond, zou ik er zo doorheen zakken". Met haar spaargeld knapt ze de woning wat op. In de keuken zijn flinke lekkages en met de overwaarde van haar vorige woning laat ze een nieuwe keuken plaatsen. De gaskachel is ook oud en zo krakkemikkig dat ze 'm niet durft aan te steken. Ze sluit een lening af om infraroodpanelen aan te schaffen. De energiekosten van die panelen blijken nu echter hoger dan ze had verwacht. Ook al werkt Lauren fulltime, toch heeft ze moeite om rond te komen. Waar het kan probeert ze nu te sparen voor een CV-ketel.

Laurens wens is een comfortabele woning zonder schimmel. Ze baalt omdat de makelaar, de bank en de notaris haar destijds niet hebben ingelicht over het gat in de begroting van de Vereniging van Eigenaars. Het belangrijkste vindt ze dat ze de woonlasten kan dragen en fijn kan wonen.

De gemeente constateert intussen dat de staat van onderhoud in het complex van Lauren zo slecht is dat er een reëel gevaar is op ongelukken. Het slimste lijkt nu om het gebouw grondig te renoveren en gebruik te maken verduurzamingsubsidies. Maar de meeste bewoners komen nu al nauwelijks rond. Waar moeten zij 50.000 euro aan renovatiebudget van betalen? En als de meesten het niet kunnen betalen, moet de overheid dan financieel bijspringen? Of is dit een stukje eigen verantwoordelijkheid?

Verduurzaming van de woningvoorraad

Met het oog op de klimaatdoelstellingen van 2030 en 2050¹ heeft het Rijk een breed instrumentarium opgetuigd om de gebouwde omgeving (sneller) te verduurzamen. Dit instrumentarium bestaat onder andere uit de Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties, waarin is vastgelegd hoeveel en hoe snel sociale huurwoningen gaan verduurzamen. Verder zijn ambitieuze doelstellingen vastgelegd in het Nationaal Isolatieprogramma (NIP); dit legt de nadruk op het isoleren van woningen met slechte energieprestaties.² De VvE-versnellingsagenda Verduurzaming omvat een aantal maatregelen om het makkelijker te maken voor VvE's om (sneller) te verduurzamen, zoals het vereenvoudigen van besluitvorming, beter ondersteunen bij verduurzaming en

¹ Zie voor meer informatie: [link](#).

² Het doel van het Nationaal Isolatieprogramma is om tot en met 2030 2,5 miljoen woningen te isoleren. De nadruk ligt daarbij op de 1,5 miljoen slecht geïsoleerde woningen (energielabel E, F en G). Hiervoor is ruim 4 miljard euro beschikbaar. Zie voor meer informatie: [link](#).

beschikbaar maken van procesbegeleiding. Lokale overheden vertalen dit rijksbeleid naar wijkgerichte aanpakken.

Er wordt vanuit het Rijk flink geïnvesteerd in verschillende onderdelen van de woningmarkt. Dat betekent echter niet dat de verduurzaming overal even snel gaat. Met name woningen die onderdeel zijn van een VvE blijven achter.³ In 2024 gaf 47% van de appartementseigenaren aan dat er in de afgelopen vijf jaar energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd aan hun woning of wooncomplex, tegenover 72% van de eigenaren van grondgebonden woningen.⁴ Het verschil is nog groter bij verduurzamingsmaatregelen die raken aan de schil van de woning: zo heeft 36% van de eigenaren van eengezinswoningen in de afgelopen vijf jaar vloeren, daken of buitenmuren laten isoleren: twee keer zo veel als bij koopappartementen.⁵

Het gaat hier om een significant deel van de totale woningvoorraad: in totaal zo'n 1,4 miljoen woningen.⁶ Inzetten op versnelling van de verduurzaming voor deze groep is dus nodig en dat gebeurt gelukkig ook door het Rijk; zo wordt er gewerkt aan een wetsvoorstel om de besluitvorming voor verduurzaming in VvE's te vereenvoudigen, waardoor plannen voor verduurzaming sneller realiteit kunnen worden.⁷ Tegelijkertijd brengt deze inzet ook risico's met zich mee: 16% van de appartementseigenaren in slecht-label-woningen geeft zelf aan de verduurzaming niet te kunnen betalen.⁸ Dit speelt meer bij VvE's dan bij andere woningen: het aandeel woningeigenaren met een beneden modaal inkomen ligt bij appartementen veel hoger dan bij grondgebonden woningen – één op de vijf tegenover één op de tien.⁹ Dat kan helpen verklaren waarom bij grondgebonden woningen met een label E of lager 60% van de eigenaren duurzaamheidsmaatregelen aan de schil heeft genomen in de afgelopen vijf jaar, tegenover slechts ruim een derde bij koopappartementen.¹⁰

Afhankelijk van de omvang en de grootte van een VvE wordt bij een besluit tot renovatie en verduurzaming een lening afgesloten, bijvoorbeeld met het Nationaal Warmtefonds. Om de lening te betalen wordt de maandelijkse bijdrage voor VvE-leden als gevolg verhoogd. Het gros van de verhoging van maandlasten komt in de regel door langdurig achterstallig onderhoud en ondermaatse reserves; de verduurzaming brengt deze aan het licht, meer dan het de veroorzaker van de grote verhoging is. Dat neemt niet weg dat voor de groep financieel kwetsbaren verduurzaming en het wegwerken van achterstallig onderhoud niet zozeer een aanlokkelijk vooruitzicht, maar eerder een donkere wolk is.¹¹ Voor een lening die een VvE aangaat voor renovatie en verduurzaming wordt immers geen check uitgevoerd op de financiële draagkracht van de individuele leden, in tegenstelling tot een reguliere

³ Zie bijvoorbeeld Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Kamerbrief Stand van zaken VvE-Versnellingsagenda verduurzaming*, 13 november 2025, [link](#).

⁴ RaboResearch, *Eigenaren koopappartement lopen stevig achter met verduurzaming* (2025), [link](#).

⁵ Ibid.

⁶ CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2024*, [link](#).

⁷ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, *Kamerbrief over VvE-versnellingsagenda verduurzaming*, 5 september 2023, [link](#).

⁸ RaboResearch, *Eigenaren koopappartement lopen stevig achter met verduurzaming* (2025), [link](#).

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

¹¹ We signaleren hier enkel dit knelpunt. Er is uiteraard een gesprek te voeren over de mate waarin appartementseigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor achterstallig onderhoud in de VvE – ook als ze pas recent de woning gekocht hebben. Een aantal van deze morele discussievragen behandelen we in hoofdstuk 5.

lening of hypotheek. Dit betekent dat, als gevolg van een besluit door de leden van een VvE, ook de bewoners zonder draagkracht een lening aangaan voor de verduurzaming van hun wooncomplex.¹²

We schatten dat in totaal rond de 100.000 huishoudens gebaat zijn bij een VvE-vangnet: dat zij extra ondersteuning in de vorm van begeleiding of financiële steun nodig zullen hebben. We schatten dat minimaal rond de 35.000 van hen een laag inkomen (t/m 130% bijstandsnorm) heeft. Zie [bouwblok 3](#) voor meer informatie.

Een vangnet als brug tussen bestaanszekerheid en verduurzaming

Er dreigt zo een scenario waarin de ambities voor verduurzaming en het beleid dat door het Rijk begrijpelijkerwijs wordt gevoerd om de doelstellingen te halen, de bestaanszekerheid van een groep VvE-bewoners ondermijnt. Twee uitkomsten lijken mogelijk, allebei zijn onwenselijk: ofwel de groep financieel kwetsbare bewoners weet zichzelf en anderen te mobiliseren om de verduurzaming in hun VvE tegen te houden, waardoor de verduurzaming stopt; ofwel de verduurzaming gaat wel door, met als gevolg dat een deel van de bewoners in woononzekerheid terechtkomt. Daarmee wordt meteen duidelijk dat het vraagstuk van VvE-verduurzaming relevant is voor tal van organisaties: gemeenten (die zich om zowel duurzaamheid als de woonzekerheid van bewoners bekommeren), het Rijk (dat grote ambities heeft voor de woningvoorraad en tegelijkertijd bestaanszekerheid wil borgen), woningcorporaties (die hun bezit in VvE's willen verduurzamen) en financiële instellingen (die baat hebben bij een gezonde portefeuille met duurzame woningen).

Er zijn uiteraard al wel veel subsidies beschikbaar voor VvE's om te verduurzamen, maar die komen meestal terecht bij de VvE en niet direct bij bewoners. Dat maakt een wezenlijk verschil: een subsidie die van de totale investering wordt afgetrokken werkt anders dan een bijdrage die bewoners maandelijks ontvangen. Daarbij is het achterstallig onderhoud vaak dusdanig groot is, dat ook met veel subsidies de investering omvangrijk is, met een hoge VvE-maandbijdrage als gevolg.

Om een rechtvaardige energietransitie te realiseren, is dus de vraag: hoe kunnen we een verduurzaming voor VvE's mogelijk maken waarin alle bewoners financieel mee kunnen komen? Ons antwoord op die vraag is: met een goed VvE-vangnet. Een VvE-vangnet is een set aan voorzieningen en instrumenten die het voor elke VvE-bewoner financieel haalbaar maakt om de VvE-verduurzaming te betalen. In dit kennisdocument lichten we verder toe hoe zo'n vangnet er precies uit ziet, wat ervoor nodig is om een vangnet te realiseren en welke verhalen we in de praktijk tegenkomen.

Dit actieonderzoek is uitgevoerd door IPW-Klimaatwerk met subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken¹³ en vond plaats van medio 2024 tot medio 2026. We hebben tijdens dit actieonderzoek met vijf gemeenten direct samengewerkt: Amsterdam, Den Haag, Groningen, Rotterdam en Utrecht. In drie van deze gemeenten (Amsterdam, Groningen en Utrecht) hebben we casuïstiek opgepakt.

¹² Het Nationaal Warmtefonds heeft voor deze doelgroep de VvE Ledenlening in het leven geroepen, die is bedoeld om de impact van de gestegen maandlasten te verzachten. In [bouwblok 3](#) staan we stil bij de reikwijdte van deze lening.

¹³ Bij de start van het actieonderzoek: het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

De uitingen en standpunten in dit kennisdocument zijn van IPW-Klimaatwerk en vertegenwoordigen geenszins de opvattingen van de deelnemende gemeenten of het ministerie van BZK. Wel hebben we de gemeenten en het ministerie gevraagd om feitelijke onjuistheden te corrigeren.

Hoofdstuk 8, dat gaat over het uitkeren van subsidies aan individuele VvE-leden, is hierop een uitzondering: de inhoud hiervan is afgestemd en goedgekeurd door zowel het ministerie van BZK als de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland. Dit hebben we gedaan vanwege de juridische aard van dit hoofdstuk.

DE KERN VAN HET VANGNET



2 DE KERN | WAAR BESTAAT EEN VVE-VANGNET UIT?

Een VvE-vangnet bestaat in de kern uit een set aan voorzieningen en instrumenten die het voor elke VvE-bewoner financieel haalbaar maakt om de VvE-verduurzaming te betalen. Voor de meerderheid van de VvE-bewoners zijn deze voorzieningen gelukkig niet nodig: die kunnen zelf de eenmalige investering of hogere maandelijkse bijdrage betalen. Maar voor een omvangrijke minderheid is er wel wat extra's nodig.¹⁴ Zij kunnen zonder extra hulp de verduurzaming en het wegwerken van achterstallig onderhoud van hun VvE niet betalen en zullen daarom veelal tegen de gemaakte plannen stemmen, ondanks dat ze er veel baat kunnen hebben. Deze maatregelen verlagen immers de stookkosten, beperken de gevoeligheid voor fluctuerende energieprijzen, verhogen de woningwaarde en verbeteren het wooncomfort. Maar zonder extra steun kan de verhoogde bijdrage op korte termijn tot woononzekerheid leiden, en dat is voldoende reden om tegen te stemmen. In dit bouwblok beschrijven we bondig welke voorzieningen nodig zijn om deze groep te helpen.

Subsidies voor kwetsbare groepen in VvE's

Het startpunt voor een VvE-vangnet is in de regel een aanvullende subsidie voor lage inkomensgroepen in VvE's. Hiermee verlaagt de gemeente de financiële drempel van verduurzaming voor kwetsbare eigenaar-bewoners in VvE's. Welk bedrag beschikbaar is voor bewoners en hoe het bedrag precies wordt uitgekeerd, verschilt sterk per gemeente: het varieert van rond de 1000 euro tot 11.000 euro per huishouden en wordt meestal aan de VvE, maar soms ook direct aan bewoners uitgekeerd.

Deze subsidies, zeker de hogere bedragen, kunnen voor sommigen genoeg zijn om zonder problemen mee te doen aan de verduurzaming. Maar helaas geldt dat niet voor iedereen: sommigen hebben extra hulp nodig. Hieronder beschrijven we op hoofdlijnen hoe we met die hulpvragen omgaan.

De triage voor bewoners

Wanneer een VvE-bewoner zich meldt, hanteren we grofweg drie routes voor doorverwijzing, ook wel **triage** genoemd. Allereerst maken we een financieel overzicht van wat er maandelijks binnenkomt en uitgaat, en kijken we waar er winst te behalen is; ook wel **budgetcoaching** genoemd. Het NIBUD heeft hiervoor handige tools, zoals het [persoonlijke budgetadvies](#). Onderdeel van deze coaching is ook om vooruit te kijken en de financiële gevolgen van levensgebeurtenissen in kaart te brengen, zoals een (aanstaand) pensioen, gezinsuitbreiding of kinderen die 18 worden. Dit is vaak complexer dan het lijkt: inkomsten, regelingen en toeslagen hangen allemaal samen. Een scheiding kan leiden tot alimentatie maar daarmee ook weer tot lagere kinderopvangtoeslag. Een goede voorspelling maken is soms uitdagend, maar kan mensen broodnodig financieel houvast bieden.

¹⁴ Zie [bouwblok 3](#) voor meer informatie over de doelgroep.

Een significant deel van de bewoners is daarmee al geholpen: deze groep heeft geen goed overzicht van hun (toekomstige) maandlasten en is daarom in de – onterechte – veronderstelling dat zij de hogere maandlasten niet kunnen dragen, of durft simpelweg het risico niet te nemen vanwege de ervaren onduidelijkheid en onvoorspelbaarheid. Maar overzicht is niet altijd voldoende: soms zijn enige aanpassingen in gedrag nodig, zoals het opzeggen van abonnementen of besparen op het een of ander. Soms blijkt al snel dat iemand nog niet gebruik maakt van alle toeslagen waar hij/zij recht op heeft, en kan dat uitkomst bieden. En soms blijkt dat er meer nodig is dan simpelweg het op orde brengen van de financiën.

In dat laatste geval kijken we of het zinvol is om iemand door te verwijzen naar een **financieel adviseur**. De belangrijkste reden om dit te doen is dat we signaleren dat er winst te behalen is met het herfinancieren van iemands hypotheek, bijvoorbeeld als de hypotheek relatief lang geleden is afgesloten en/of een hoge rente heeft. Andere aanleidingen kunnen zijn: mogelijkheden zien voor leningen die uitkomst bieden, zoals een verzilverhypotheek voor senioren, of een vermoeden dat er op fiscaal vlak winst te behalen is – zoals het beter gebruik maken van aftrekposten zoals de hypotheekrenteaftrek. Al deze zaken gaan over financieel advies en vragen dus om een gecertificeerd financieel adviseur.¹⁵

Als dit ook niet voldoende is, kijken we naar de mogelijkheden om op basis van de IPW-Doorbraakmethode[®] een **doorbraakplan** te maken. Hierin wordt casusgebonden een onderbouwing gegeven waarom en hoe een bepaald huishouden extra ondersteuning kan krijgen, om de kosten van de verduurzaming wel te kunnen dragen. Een uitkomst hiervan is bijvoorbeeld geweest om de woonkostentoeslag, een vorm van bijzondere bijstand bedoeld om plotselinge dalingen van inkomen op te vangen, ook toe te kennen in het geval van een plotselinge stijging van woonlasten.

De IPW-Doorbraakmethode ©

De Doorbraakmethode is ontwikkeld om de onbedoelde en ongewenste effecten van overheidsbeleid voor inwoners te adresseren en recht te zetten. De methode bestaat uit zes stappen waarmee professionals onderbouwd maatwerk kunnen leveren voor huishoudens die de overheid het hardst nodig hebben. De aanpak zoekt bewust de ruimte binnen bestaande wet- en regelgeving om een uitzondering te legitimeren, zonder willekeur.

De zes stappen:

1. **Situatieschets:** Een korte, zo objectief mogelijke beschrijving van de huidige situatie van het huishouden, inclusief wat er dreigt te gebeuren als er niets verandert.
2. **Toekomstperspectief:** Waar wil iemand zelf naartoe? Het perspectief wordt verdeeld in lange en korte termijn doelen, vanuit de wensen van de inwoner zelf.
3. **Overzicht:** Wat is er nodig om het toekomstperspectief te bereiken? Wat kan iemand zelf doen, en waar is ondersteuning bij nodig?
4. **Doorbraak:** Wat moet worden doorbroken om aan het toekomstperspectief te kunnen werken? Vaak gaat het om een uitzondering op de regels die niet standaard tot stand komt.

¹⁵ Zie voor meer informatie: [link](#).

5. **Onderbouwen met de Waardendriehoek:** In deze stap wordt uitgewerkt waarom maatwerk in dit geval een goed idee is, aan de hand van drie waarden: betrokkenheid (versterkt de doorbraak de eigen regie?), legitimiteit (past het binnen de wet?) en rendement (wat kost het, en wat kost het als je niets doet?).
6. **Actieplan:** De laatste stap beschrijft bespreking van het voorstel aan een casuïstiek- of doorbraaktafel en wie vervolgens concreet wat gaat doen om de doorbraak mogelijk te maken, inclusief een vangnet of plan B als de doorbraak niet werkt.

Begeleiding voor bewoners en VvE's

Het vinden van de juiste ondersteuning voor kwetsbare VvE-bewoners kan snel gaan, maar kan ook lang duren. Dit vraagt om begeleiding voor bewoners: zorgen dat zij niet tussen wal en schip belanden maar echt tot een oplossing komen. Soms is voor een bewoner na een gesprek met een financieel adviseur bijvoorbeeld nog niet duidelijk wat er precies moet gebeuren. Of is wel duidelijk dat er iets moet worden aangevraagd bij een bank of gemeente, maar weet de persoon niet hoe hij/zij dat moet doen. In een goed vangnet staat er dan een professional klaar om iemand verder te helpen, en ook te checken of iemand nu echt is geholpen.

Ook VvE's kunnen hulp en advies gebruiken bij het ondersteunen van kwetsbare bewoners. Vaak staan VvE-besturen welwillend tegenover hulp voor leden die in de financiële problemen kunnen komen, maar weten ze niet meteen wat daaraan te doen. Een goed vangnet biedt hun houvast over wat te doen. Het belangrijkste voor besturen is dat zij weten naar welke vangnet-voorzieningen ze kunnen doorverwijzen, en het actief naar leden toegaan om te vragen hoe zij tegen de verduurzaming aankijken (vooral: op financieel vlak), zodat duidelijk is wie extra hulp nodig heeft.

Gemeentelijke inzet is nodig voor een vangnet

Een vangnet zoals we hierboven op hoofdlijnen hebben omschreven ontstaat niet vanzelf: gemeenten zullen dit zelf moeten organiseren. Om dat voor elkaar te krijgen zijn verschillende ingrediënten nodig, of zoals we ze hier zullen noemen: **bouwblokken**. Elk bouwblok omvat een deel van het vangnet, een stap die de gemeente moet zetten of een vraag die de gemeente moet beantwoorden om tot een effectief vangnet te komen. Het gaat dan om:

- Hoe breng je de doelgroep van het vangnet in kaart?
- Hoe werk je samen met het sociaal domein?
- Wat vind je als gemeente rechtvaardig in het ondersteunen van huiseigenaren?
- Met welke bestaande financiële instrumenten kun je werken?
- Hoe financier je een vangnet?
- Wat is wel en niet mogelijk in het uitkeren van subsidies aan individuele leden binnen VvE's?
- Welke extra voorzieningen zijn nodig?
- Wat is er in de toekomst nog meer nodig?

We zullen elk van deze vragen behandelen en zo goed mogelijk van een antwoord voorzien. Doel is om gemeenten daarmee de handvatten te bieden om zelf een VvE-vangnet op te zetten.

DE DOELGROEP VAN EEN VANGNET



3 DOELGROEP | INZICHT MET DATA-ANALYSE

Niet iedereen in een VvE kan het wegwerken van achterstallige onderhoud en de verduurzaming betalen, maar: om hoeveel mensen gaat het eigenlijk? Op die vraag geven we in dit bouwblok een antwoord. Op basis van CBS-data brengen we in kaart hoeveel eigenaar-bewoners moeite zullen hebben om de hogere maandlasten, of eenmalige investeringen, te dragen. Daarbij maken we gebruik van een berekening die de verhoogde maandlasten vergelijkt met de draagkracht van bewoners van verschillende inkomensniveaus.

De doelgroep van het VvE-vangnet in Nederland

Samen met de gemeenten Rotterdam en Amsterdam hebben we in kaart gebracht wat de omvang van de doelgroep is in beide gemeenten. Op basis van deze analyses kunnen we een inschatting maken van de omvang van de doelgroep in heel Nederland. Belangrijk daarbij is wel dat het om een schatting gaat die de *orde grootte* van de problematiek weergeeft.

Inschatting omvang doelgroep

We zijn geïnteresseerd in het aantal eigenaar-bewoners in Nederland dat in slecht-label woningen woont en een laag inkomen heeft. In dit geval kijken we naar inkomens onder de grenzen tot waar corporaties op grond van de Woningwet passend moeten toewijzen.¹⁶ Voor de labels maken we onderscheid tussen A-B, C-D en E-F-G.

Door een vergelijking te maken tussen de inkomensverdeling en labelverdeling in deze twee steden¹⁷ en heel Nederland, kunnen we de lokale resultaten extrapoleren. Daarbij houden we rekening met het feit dat beide steden uiteraard niet representatief zijn voor het hele land: we kijken daarom naar de inkomensverdeling van eigenaar-bewoners van beide steden en de landelijke verdeling zoals in kaart is gebracht door het CBS.¹⁸ Omdat dit gepaard gaat met veel onzekerheid presenteren we hier geen exacte getallen maar een bandbreedte of orde grootte.

We schatten in dat de groep t/m 130% sociaal minimum in E/F/G-woningen minimaal in de orde grootte van 20.000 – 25.000 huishoudens ligt, en de groep t/m 130% sociaal minimum in C/D-woningen tussen de 15.000 – 20.000 huishoudens. In totaal schatten we dat de volledige doelgroep van het vangnet – gedefinieerd als

¹⁶ Deze inkomensgrenzen verschillen voor een- en meerpersoonshuishoudens, en voor huishoudens tot en vanaf de pensioengerechtigde leeftijd. Dit komt grofweg overeen met 130% van de bijstandsnorm.

¹⁷ We baseren ons in deze schatting primair op Rotterdam en hebben deze qua orde grootte met Amsterdam vergeleken, omdat de beschikbare data van Rotterdam recenter waren en dus een beter beeld geven.

¹⁸ Zie [link](#).

inkomens t/m 200% sociaal minimum en C-G-woningen – in de orde grootte van 100.000 huishoudens zal liggen.

De hierboven gepresenteerde schatting betreft een heel grove indicatie op basis van een extrapolatie. De cijfers moeten daarom worden gelezen als grof en voorlopig. Om met meer zekerheid te kunnen spreken over het aantal huishoudens in Nederland dat financieel risico loopt als gevolg van VvE-verduurzaming¹⁹, vindt op dit moment een aanvullend onderzoek plaats; in samenwerking met SEO Economisch Onderzoek²⁰ brengen we in kaart hoeveel eigenaar-bewoners in VvE's met een laag inkomen in slecht geïsoleerde woningen wonen. We maken zowel de landelijke data als lokale data beschikbaar, zodat zowel voor nationale als lokale beleidsmakers duidelijk is voor welke opgave zij staan. Naar verwachting kunnen we de uitkomsten van die analyse in september 2026 publiceren.

Gevolgen voor de doelgroep in kaart brengen

Wanneer als gemeente de omvang van de doelgroep van het VvE-vangnet duidelijk is, is vervolgens ook van belang om te weten hoe groot de problemen bij de doelgroep zijn en welk aanbod nodig is om deze groep te helpen. Om te weten wat de financiële gevolgen zijn voor bewoners op verschillende inkomensniveaus hebben we de **VvE-Draagkrachtscan** ontwikkeld. In deze scan kun je invoeren wat de specifieke lokale omstandigheden zijn, bijvoorbeeld wat betreft subsidies, financieringsvoorwaarden en investeringsscenario's. Vervolgens wordt zichtbaar in hoeverre bewoners met een lager inkomen het kunnen betalen. De scan maakt dit inzichtelijk voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus.

De scan is bedoeld als beleidsinstrument om in te schatten welke inkomensgroepen in de financiële problemen kunnen komen door de VvE-verduurzaming, en hoe groot die problemen grofweg zijn. Ook helpt de draagkrachtscan om in kaart te brengen wat de effecten zijn van aanvullende subsidies en regelingen, andere financieringsvoorwaarden, vangnet-regelingen en verschillende investeringsscenario's op de bestaanszekerheid.

Let op: De draagkrachtscan geeft een schatting van de draagkracht van de doelgroep. De scan is gebaseerd op de draagkrachtberekening voor bijzondere bijstand van de Gemeente Utrecht. Dit is een specifieke manier om draagkracht te bepalen, die voor eigenaren in veel gevallen te hoog wordt verondersteld. Dat lichten we hieronder toe. Andere methodes, zoals de Nibudmethode, benaderen beter iemands werkelijke draagkracht. Omdat de Nibudmethode uitgaat van allerlei variabelen, is deze niet te gebruiken om de omvang van de groep in te schatten. Het is goed om aan te geven dat de scan dus niet bedoeld is om individuele casuïstiek te beoordelen: daarvoor is een volledig beeld van iemands persoonlijke situatie nodig.

¹⁹ Inclusief het wegwerken van achterstallig onderhoud.

²⁰ Het betreft hier een analyse die parallel aan het VvE-vangnet-onderzoek is opgezet. De kosten voor de inzet van SEO zijn niet uit de subsidie gedekt waarmee het VvE-vangnet onderzoek is gefinancierd. Voor dit aanvullende onderzoek werken we samen met Milieu Centraal, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

	125% BN (Aanvullende subsidie + Ledenlening)			125% BN (Ledenlening)			150% (Ledenlening)		
	Lastenverhoging	Tekort	Draagkracht	Lastenverhoging	Tekort	Draagkracht	Lastenverhoging	Tekort	Draagkracht
€ 25.000	€ 624	€ 624	jaar 10	€ 2.004	€ 2.004	jaar 5	€ 2.004	€ 0	Voldoende
€ 50.000	€ 7.505	€ 7.505	jaar 5	€ 8.908	€ 8.908	jaar 1	€ 8.908	€ 0	Voldoende
€ 75.000	€ 19.634	€ 19.634	jaar 2	€ 20.916	€ 20.916	jaar 1	€ 20.916	€ 2.440	jaar 6

Een voorbeeld van output uit de Draagkrachtscan. Klik op de afbeelding om de scan te downloaden en zelf in te vullen.

Reikwijdte van de VvE Ledenlening van het Warmtefonds

In de Draagkrachtscan wordt duidelijk dat huishoudens met netto-inkomens onder 175% van de bijstandsnorm de verduurzaming en het wegwerken van achterstallig onderhoud niet altijd kunnen betalen – ook als we rekening houden met de ledenlening van het Warmtefonds.²¹ Met name voor groepen tot 150% van de bijstandsnorm wordt de maandelijkse VvE-bijdrage, zeker bij flinke investeringen, al snel te veel om te kunnen dragen. Hoe het precies uitpakt voor een huishouden is afhankelijk van de specifieke kenmerken van de situatie (hoeveel wordt geïnvesteerd, tegen welke voorwaarden wordt geleend, hoeveel subsidies zijn lokaal beschikbaar?), maar wie over de breedte kijkt ziet op basis van de scan dat de huidige voorzieningen onvoldoende zijn om op een termijn van 5 tot 10 jaar de woonzekerheid te borgen voor huishoudens met een laag inkomen.

Neem bijvoorbeeld een scenario van een VvE die 50.000 euro per appartement investeert, en dat doet tegen gemiddelde voorwaarden en met gemiddelde subsidies.²² In een grote VvE met ledenlening komt een stel met een inkomen van 125% bijstandsnorm in het tweede jaar in de problemen. Een alleenstaande op 150% van de bijstandsnorm in jaar acht – die betaalt dan 172 euro per maand meer.

Bovenstaande heeft betrekking op eigenaar-bewoners van grote VvE's. Voor bewoners in kleine VvE's, waar de ledenlening op het moment van schrijven niet voor beschikbaar is, is de situatie een stuk nijpender. Bij een kleine VvE kan iemand op 150% van de bijstandsnorm een investering van 60.000 euro al vanaf dag één niet meer dragen.

Onvoldoende leenruimte

De Draagkrachtscan gaat uit van de draagkrachtberekening, zoals die wordt toegepast in het verstrekken van bijzondere bijstand door de gemeente Utrecht. Deze berekening veronderstelt een vrij hoge draagkracht: een alleenstaande met een netto maandinkomen van 2.054 euro (150% sociaal minimum) zou bijvoorbeeld een VvE-verhoging van 170 euro nog zou kunnen dragen. In ons actieonderzoek zien wij dat deze draagkracht vaak niet opgaat voor eigenaar-bewoners, omdat zij in veel gevallen hogere woonlasten hebben en minder toeslagen: ze kunnen immers geen aanspraak maken op huurtoeslag.

²¹ Op het moment van schrijven is het maximale inkomen om in aanmerking te komen voor een VvE Ledenlening van het Warmtefonds voor alleenstaanden €28.250 per jaar, en voor een stel €39.500 per jaar. Dit ligt (inmiddels) onder de 150% bijstandsnorm, welke als uitgangspunt werd gehanteerd. Het is vooralsnog onbekend of deze bedragen worden verhoogd.

²² We rekenen hier met een rente van 3,7% over twintig jaar, 4.000 euro subsidie plus 1.500 euro aanvullende subsidie voor minima. Dat zijn, op basis van onze ervaringen in het veld, gemiddelde waarden.

Een andere kijk op draagkracht

Een andere manier om draagkracht te bepalen is met de methode die kredietverstrekkers gebruiken om te bepalen hoeveel afloscapaciteit iemand heeft voor een lening.²³ Oftewel: hoeveel ruimte heeft iemand nog in het maandelijkse huishoudbudget? In deze berekening wordt gekeken naar werkelijke woonlasten en wordt gebruik gemaakt van basisnormen, vaste formules en forfaitaire bedragen.

We gaven eerder aan dat iemand met een maandinkomen van 2.054 euro volgens de beleidsregels van de gemeente Utrecht voor de bijzondere bijstand, nog zo'n 170 euro aan draagkracht heeft. We kunnen hiernaast ook berekenen hoe kredietverstrekkers naar een huishouden met hetzelfde inkomen zouden kijken: hoeveel geld mogen zij op verantwoorde wijze aan iemand met dit inkomen lenen? En daarachter de vraag: hoeveel denkt een kredietverstrekker dat deze persoon maandelijks zou kunnen betalen aan het afbetalen van de lening?

Hoeveel kredietverstrekkers uitlenen, hangt zoals gezegd af van iemands werkelijke woonlasten. Volgens hun methode zou iemand met een inkomen van 2.054 euro en een netto hypotheeklast van 575 euro geen ruimte meer hebben in het maandelijkse budget voor een extra lening. Om de vergelijking met de bijzondere bijstandsregels te maken die we hierboven omschreven: om inderdaad 170 euro aan draagkracht te hebben zouden de werkelijke hypotheeklasten van dit huishouden 400 euro mogen bedragen. Zie tabel 1 ter verduidelijking van het verband tussen iemands woonlasten en de aflossingscapaciteit volgens de rekenmethode voor kredietverstrekkers. Logischerwijs geldt: hoe lager iemands woonlasten, hoe meer ruimte iemand nog heeft om maandelijks een lening te kunnen afbetalen. Dit is dan ook terug te zien in de tabel.

Terug naar ons voorbeeld: een hypotheekmaandbedrag van minder dan 400 euro per maand is mogelijk, maar in de cases die wij zijn tegengekomen zijn de maandlasten in de praktijk vaak hoger. De uitkomsten van deze analyse benadrukken dat de aannames die we in de Draagkrachtscan hebben gedaan over de draagkracht van bewoners, relatief optimistisch zijn. Banken zouden bij vergelijkbare in cases in veel gevallen tot een strenger oordeel komen over wat een huishouden aan extra lasten kan dragen.

Een alternatieve benadering is om iemands draagkracht te bepalen aan de hand van het Nibud-huishoudboekje. Deze methode benadert het meest de echte draagkracht, omdat hierin het werkelijke inkomen en alle werkelijke uitgaven zijn opgenomen. Vaak weten mensen niet precies wat hun werkelijke uitgaven zijn. Daarom kan je ook gebruikmaken van de Nibud normbedragen. Het Nibud stelt jaarlijks minimumbedragen vast voor levensonderhoud, afhankelijk van de gezinssamenstelling. Deze minimum bedragen worden bijvoorbeeld gebruikt door Gemeentelijke Kredietbanken om vast te stellen wat iemands draagkracht is voor een sociale lening.

In **bijlage 2** laten we voor één voorbeeldhuishouden uit ons actieonderzoek zien, hoe draagkracht op verschillende manieren vastgesteld kan worden, afhankelijk van de gekozen methode.

²³ Leennormen consumptief krediet.

Wat wij zien is dat huishoudens die wél draagkracht hebben volgens de bijzondere bijstand, dit vaak niet hebben volgens de banken. En dat de ledenlening in veel gevallen onvoldoende compenseert voor het tekort. Hierdoor ontstaat de situatie dat bewoners via de VvE een financiële betalingsverplichting aangaan voor een duurzaamheidslening, in de vorm van een verhoogde VvE-bijdrage, terwijl zij hier volgens de normen ten aanzien van kredietverstrekking onvoldoende middelen voor hebben.

Netto hypotheeklast / mnd	Aflossingscapaciteit / mnd
€ 350	€ 225
€ 400	€ 175
€ 450	€ 125
€ 500	€ 75
€ 550	€ 25
€ 575	€ 0
€ 600	-€ 25
€ 650	-€ 75
€ 700	-€ 125

Tabel 1: Aflossingscapaciteit van een alleenstaande zonder kinderen met een maandelijks netto-inkomen van 2.054 euro, berekend volgens de VFN Leennormenmethodiek Consumptief Krediet (17 nov 2025). Zie bijlage 1 voor een toelichting op de berekening.

SOCIAAL DOMEIN BETREKKEN



4 SOCIAAL DOMEIN | HOE WERK JE SAMEN?

Het heeft wat voeten in de aarde, voordat Chantal (*zie kader*) van de dienst Werk en Inkomen een woonkostentoeslag krijgt toegezegd. Chantal wordt namelijk gezien als vermogend, ze heeft immers een eigen woning. 'Maar overwaarde kan je niet op je brood smeren', zoals ze zelf aangeeft. Na toepassing van de IPW-doorbraakmethode blijkt dat Chantal toch recht heeft op woonkostentoeslag, waardoor ze een hogere VvE-bijdrage wel kan betalen. Het illustreert het belang van het sociaal domein in de verduurzaming van VvE's. In dit bouwblok gaan we in op manieren op het sociaal domein vroegtijdig te betrekken bij het opzetten van een vangnet.

Chantal is eind dertig en woont met haar zoontje Gio (8) in Amsterdam Zuidoost. Ze hebben het niet breed maar wel fijn samen. Na haar scheiding vier jaar geleden kreeg Chantal een burn-out; ze moest stoppen met werken en had een terugval in inkomen. Gelukkig heeft ze de eigen woning kunnen behouden. Nu heeft Chantal rustiger werk: niet meer op HBO-, maar op MBO-niveau. Het is een fijne baan in de buurt waar ze rustig haar uren kan opbouwen. Het ging dus weer de goede kant op met Chantal en Gio.

Tot het bericht dat de Vereniging van Eigenaren (VvE) het complex gaat verduurzamen, hierdoor gaan de woonlasten van Chantal met 150 euro per maand omhoog. Dat kan ze niet betalen; ze halen nu al nauwelijks het einde van de maand. Het spaargeld is al jaren op en zoals Chantal zelf zegt: 'de overwaarde kan ik niet op een boterham smeren'. Ondertussen loopt de spanning op: hoe moet ze dit gaan betalen? Wat als haar arbeidscontract deze zomer niet wordt verlengd? De gemeente zegt dat ze de maatschappelijke opvang in mag als ze haar huis niet meer kan betalen. 'Dat nooit' denkt Chantal. Ze vreest dat de vader dan alsnog de voogdij zal krijgen. Dan is ze alles kwijt, zegt ze.

Na toepassing van de IPW-Doorbraakmethode blijkt dat ze toch recht heeft op een Woonkostentoeslag. Er volgt een toezegging vanuit de gemeente dat ze hiervoor in aanmerking komt, mocht haar contract niet worden verlengd. Dit geeft haar rust; er is een vangnet.

Waarom samenwerking met sociaal domein?

De aanleiding om met een vangnet aan de gang te gaan is vooral de verduurzaming van de woningvoorraad. Die taak ligt in de regel bij de gemeentelijke afdeling Wonen. De problematiek die je kan tegenkomen achter de voordeuren van VvE-eigenaren raakt echter ook vaak aan het sociaal domein. En onopgeloste problemen rondom schulden, opvoeding, zorg of inkomen kunnen ervoor zorgen dat de verduurzaming stopt. Daarom is het belangrijk om het sociaal domein vroegtijdig te betrekken: daar is de kennis en ervaring om met dit type hulpvragen om te gaan. Ook kan het zijn dan sommige eigenaren recht hebben op ondersteuning of voorzieningen die worden aangeboden vanuit het sociaal domein, zoals budgetcoaching of inkomensondersteuning vanuit de participatiewet.

Om een sluitend vangnet te hebben, moet je kunnen doorverwijzen naar het sociaal domein – veelal naar de afdeling Werk en Inkomen. In een ideaal scenario is het sociaal domein ook betrokken bij een maatwerkroute, die je binnen het vangnet kan opzetten (zie ook het bouwblok 9: [Wat moet je regelen?](#)). Daarnaast beschikt het sociaal domein over de data die nodig kunnen zijn om de doelgroep gericht te benaderen. Tot slot kan het sociaal domein niet alleen fungeren als loket waarnaar doorverwezen wordt, maar kan het ook een rol spelen in de uitvoering van het vangnet zelf. Met de uitvoering bedoelen we de huis-aan-huis bezoeken en de keukentafelgesprekken met bewoners. Voor die uitvoering kan, in plaats van het uitbesteden aan externe partijen, worden gekozen voor bestaande professionals in de wijk, zoals budgetcoaches, buurtteammedewerkers of sociaal raadslieden.

Niet vanzelfsprekend

De samenwerking binnen de gemeente tussen het fysiek en sociaal domein gaat niet altijd vanzelf. Onze ervaring is dat ambtenaren in het sociaal domein vaak niet bekend zijn met de VvE-problematiek. Zij hebben in hun werk doorgaans meer met huurders te maken dan met woningeigenaren. Een reactie die we vaak kregen is dat woningeigenaren niet tot hun doelgroep behoren: 'die hebben toch overwaarde op hun woning?'. Ook heerst er een opvatting dat eigenaren zelf verantwoordelijkheid moeten nemen voor verduurzaming, en dat eventuele problematiek die dit in de weg staat ook een kwestie van eigen verantwoordelijkheid is. Onze ervaring is echter ook dat met het goed in beeld brengen van de doelgroep, de context en de opgave, er vanuit sociaal domein vaak wel het inzicht ontstaat dat een samenwerking tussen het fysieke en sociale domein van meerwaarde is voor allebei.

Hoe doe je het?

Onbekendheid met, en bepaalde opvattingen over de doelgroep kunnen een hardnekkige drempel zijn bij het opzetten van samenwerking. De eerste stap is dan ook om bekendheid te creëren met de doelgroep en de urgentie van de opgave. Het helpt dan om **concrete casuïstiek in te brengen**, en inzichtelijk te maken wat het betekent voor het sociaal domein als je voor dit huishouden niets doet. Immers: wanneer je niet preventief investeert met behulp van een vangnet, komt deze doelgroep als er later ernstige problemen ontstaan alsnog bij het sociaal domein aankloppen. Dit is dan een stuk duurder, en betekent een extra belasting op een domein dat vaak al flink onder druk staat. Kijk bijvoorbeeld naar het voorbeeld van Chantal: als je hier niet ingrijpt, ontstaat er een structureel tekort van 150 euro per maand. De kans is dan groot dat er schulden ontstaan, of in het ergste geval dat iemand zijn woning niet meer kan betalen en in de maatschappelijke opvang terecht komt.

Ten tweede zien we dat het kan helpen om **context** te bieden. De problemen van deze eigenaren zijn namelijk in beperkte mate het gevolg van hun eigen handelen, ondanks dat dit wel regelmatig wordt gedacht. Vaak gaat het in de praktijk om gemengde VvE's, met grote particuliere verhuurders en woningbouwcorporaties. Corporaties hebben vaak woningen uitgepand met veel achterstallig onderhoud en een (te) lage VvE-bijdrage. Daarbij hebben de afgelopen jaren veel kleinere particuliere verhuurders (goedkope) appartementen gekocht, omdat hier veel rendement op te behalen viel. Hoewel een grote groep verhuurders zeker van goede wil is, is er ook een groep die noodzakelijke renovatie tegenhoudt omdat dit ten koste gaat van hun rendement.

Tot slot geldt dat banken, notarissen en makelaars bewoners vaak onvoldoende informeren over de werkelijke staat van het pand. Wetgeving²⁴ die VvE's verplicht stelt om te sparen voor groot onderhoud is relatief recent ingevoerd in 2018. De onderhoudsachterstanden waren toen in veel gevallen al dusdanig opgelopen, dat ze niet meer volledig in te halen waren door de bijdrage te verhogen.

Tot slot kan het helpen om een **indicatie te geven van de verwachte inzet**. Onze ervaring is dat ongeveer één op de vijf huishoudens in een VvE zich na de aanbeldronde aanmeldt voor een gesprek. Van die groep is het leeuwendeel – zeg 70 % - geholpen met hulp bij financieel overzicht. Een kleinere groep, zo'n 20 %, is geholpen met financieel advies en een eventuele aanpassing van de hypotheek. Dan blijft er een kleine groep over van zo'n 10 % die in aanmerking komt voor voorzieningen van het sociaal domein, of een maatwerkoplossing nodig heeft.²⁵

Vanuit welke wettelijke taken is een gezamenlijke inzet met sociaal domein te onderbouwen

Het sociaal domein binnen gemeente heeft meerdere wettelijke taken die kunnen raken aan de verduurzamingsopgave van VvE's en een gezamenlijke inzet kunnen legitimeren.

- **Wet gemeentelijke schuldhelpverlening**

Deze wet verplicht gemeenten om inwoners met (dreigende) problematische schulden te helpen via een integrale aanpak. De wet verplicht gemeenten om een beleidsplan op te stellen voor vier jaar, waarin op hoofdlijnen wordt beschreven hoe integrale schuldhelpverlening wordt vormgegeven en hoe wordt voorkomen dat inwoners schulden aangaan die ze niet kunnen betalen. Deze wet is relevant in deze opgave, omdat eigenaren in een VvE door een meerderheidsbesluit opgezaald kunnen worden met een hogere VvE-bijdrage die ze niet kunnen betalen, waardoor schulden ontstaan.

- **Participatiewet**

Deze wet is er om zoveel mogelijk mensen werk te laten vinden. Een ander doel van de wet is het verlenen van bijstand aan mensen 'die in zodanige omstandigheden verkeren of dreigen te geraken dat zij niet over de middelen beschikken om in de noodzakelijke kosten van het bestaan te voorzien'. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor ondersteuning bij arbeidsinschakeling, verlening van bijstand en het ontwikkelen van beleid ten behoeve van het verrichten van een tegenprestatie. Deze wet is relevant in deze opgave, omdat er eigenaren kunnen zijn die onvoldoende inkomen hebben om in de noodzakelijke kosten van het bestaan te voorzien.

- **Wet maatschappelijke ondersteuning**

Vanuit deze wet zijn gemeenten verantwoordelijk om te zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Deze wet kan relevant zijn in deze opgave, omdat je door de verduurzaming achter de voordeuren van alle mensen komt en zo oudere of kwetsbare bewoners kunt tegenkomen die niet zelfredzaam zijn. Ook kan je ouderen of kwetsbare bewoners treffen die de VvE-verduurzaming niet kunnen betalen, omdat ze te groot wonen en daarom een relatief hoge VvE-bijdrage hebben. Hulp bij

²⁴ Het betreft de Wet Verbetering Functioneren van Verenigingen van Eigenaars

²⁵ Hierbij is het belangrijk om aan te geven dat wij ons in het onderzoek met name hebben gericht op gemengd-bezit-VvE's. Dat wil zeggen: complexen waar woningbouwcorporaties een deel van de woningen bezit en verhuurt.

verhuizing naar een kleinere woning kan nodig zijn om langer zelfstandig en/of betaalbaar thuis te kunnen blijven wonen.

Waarvoor samenwerking met het sociaal domein: typen inzet

In de tabel hieronder schetsen we voor welke drie soorten inzet je het sociaal domein kan betrekken.

1 Uitvoering van huis-aan-huisbezoeken → zie bouwblok 9	Een bestaande partij binnen het sociaal domein, zoals budgetcoaches, zouden de huis-aan-huis bezoeken kunnen doen. In de praktijk blijkt het echter vaak makkelijker om een externe partij in te kopen of te subsidiëren.
2 Partij om binnen het vangnet naar door te verwijzen → Zie bouwblok 6	Binnen het vangnet kan je doorverwijzen naar bestaande voorzieningen binnen het sociaal domein. Zoals naar budgetcoaches, het loket om bijzondere bijstand aan te vragen, of de gemeentelijke kredietbank.
3 Betrokkenheid bij een maatwerkroute → zie bouwblok 9	Het sociaal domein is vaak nodig om maatwerkoplossingen mogelijk te maken. Binnen je vangnet kan je een maatwerkroute organiseren.

VRAGEN OVER RECHTVAARDIG HEID



5 RECHTVAARDIGHEID | WAT DOE JE WAAR EN VOOR WIE

Wie een VvE-vangnet organiseert, loopt daarbij onvermijdelijk tegen rechtvaardigheidsvragen aan – zowel bij zichzelf als bij collega's binnen de gemeente. Die rechtvaardigheidsvragen kunnen allerlei vormen aannemen: Waarom is zo'n vangnet eigenlijk nodig? Hoeveel geld willen we geven aan mensen met een eigen woning? Wonen mensen die de verduurzaming niet kunnen betalen, niet gewoon scheef? Is een vangnet een betere besteding van publieke middelen dan alternatieven? En ga zo maar door. Als gemeente antwoorden op deze vragen formuleren helpt bij het bepalen van de reikwijdte van het vangnet: hoe ver willen we gaan? En het helpt ook om defensieve routines, die soms de vorm aannemen van morele vragen, binnen de organisatie te lijf te gaan. In dit bouwblok gaan we daarom in op de morele dimensie van een VvE-vangnet.

Eenduidige antwoorden kunnen we niet geven

Laat duidelijk zijn: vragen over het waarom van een VvE-vangnet zijn legitiem, en verschillende gemeenten kunnen redelijkerwijs tot verschillende antwoorden komen. En in het verlengde daarvan: tot verschillende vangnetten. Deze verscheidenheid is eigen aan morele vragen, en die proberen we hier dan ook niet op te lossen. We kunnen dus geen eenduidige antwoorden geven op de verschillende rechtvaardigheidsvragen die naar boven komen bij het organiseren van een VvE-vangnet. Wel kunnen we helpen om beter na te denken over deze vragen, welke dimensies en gevolgen ermee verbonden zijn en delen waarom wij zelf een vangnet gerechtvaardigd vinden. Met dat doel lopen we hieronder een aantal morele vragen langs die we in ons actieonderzoek vaak zijn tegengekomen, en welke antwoorden hierop mogelijk zijn.

De term **defensieve routines** is afkomstig van de Amerikaanse organisatiewetenschapper Chris Argyris, die het concept ontwikkelde in zijn onderzoek naar organisatieleren. Defensieve routines zijn ingesloten gedragspatronen waarmee mensen in organisaties – regelmatig zonder het te beseffen – de bestaande situatie beschermen, en zo broodnodige verandering in de organisatie kunnen tegenhouden. Ze komen vaak voort uit een vorm van onzekerheid: de angst om afgerekend te worden op eerdere fouten, of om kwetsbaar of onzeker over te komen.

"Waarom moeten we als gemeente huiseigenaren financieel en anderszins helpen; zij hebben immers al een huis (vaak: met overwaarde)?"

We willen in Nederland een eerlijke transitie mogelijk maken. Dat betekent onder andere dat iedereen kan meedoen aan de verduurzaming zonder daarbij in te belanden. En een eigen woning is niet een vrijwaring voor andere problemen: ook huiseigenaren kunnen in de schulden belanden, wanneer zij de hogere VvE-bijdrage niet meer kunnen betalen. Overwaarde op je woning is fijn, maar daar heb je – zolang je woont waar je woont – niet zo heel veel aan. Je kunt er je hogere bijdrage niet van betalen. Soms is het mogelijk om (een deel van) de overwaarde

op te nemen, maar vaak is dit voor de doelgroep van het vangnet geen optie omdat de inkomens daarvoor te laag zijn. Het is bovendien vaak duurder om deze groep niet te helpen, dan om dit wel te doen; alleen al een schuldhulptraject kost de gemeente gemiddeld zo'n 10.000 euro.²⁶ Met een vangnet voorkom je dat je die kosten moet maken.

Piet en Paula zijn midden zestig en bijna AOW-gerechtigd. Ze hebben na hun pensioen geen riant inkomen maar ze leven bescheiden en komen dan iedere maand netjes uit. Als trouwe bewoners van het grote wooncomplex (al meer dan 20 jaar) zijn ze van begin af aan betrokken geweest bij de VvE. Ze wonen hier met veel plezier.

Althans, bij de huidige woonlasten. Deze lasten zijn laag; een kleine hypotheek van € 600 per maand plus een bescheiden VvE-bijdrage. Nu komt er bericht dat de VvE-lasten vanwege verduurzaming gaan stijgen met meer dan €250 per maand. De renovatie gaat om verduurzaming, maar de directe aanleiding is een gat in de onderhoudsbegroting. Een paar technische tegenslagen plus nieuwe rekenmethodes zorgen op afzienbare termijn voor een tekort van miljoenen. Het bestuur heeft uitgerekend dat voordelig lenen bij het Warmtefonds en snel verduurzamen voordeliger is dan sparen voor renovatie over tien jaar. Hoe je het wendt of keert, de woonlasten van Piet en Paula gaan flink omhoog.

Er is wel overwaarde op het huis, bijna € 250.000, maar het inkomen van Piet en Paula is te laag voor een verzilverhypotheek bij een commerciële bank. De SvN-verzilverhypotheek die mogelijk uitkomst zou bieden in deze situatie is in hun gemeente niet beschikbaar.²⁷ Piet en Paula hebben naar eigen zeggen altijd hard gewerkt, zuinig geleefd en nooit hun hand opgehouden. Als Piet mompelt dat ze misschien maar moeten verhuizen wordt Paula woest: "de stad uit? Over m'n lijk!". Anders dan Piet en Paula is de buurvrouw nooit ingegaan op het aanbod van de woningbouwcorporatie om haar huurwoning te kopen. Die buurvrouw kan na de verduurzaming kostenneutraal in haar woning blijven. Dat steekt. Sterker nog, Piet en Paula voelen zich bedonderd door de corporatie.

Piet en Paula gaan tegen de verduurzaming stemmen. Ze wenden zich af van de burens, van de VvE en ze willen ook geen hulp van de gemeente. 'We lossen het zelf wel op' zeggen ze. Hoe precies, dat weten ze nog niet.

"Hoe ver moeten we als gemeente gaan om deze doelgroep te vinden en te helpen? Waar begint de eigen verantwoordelijkheid van de inwoner? Wat mogen we verwachten dat mensen zelf opvangen?"

Binnen gemeenten is vaak wel bereidheid voor enige ondersteuning aan eigenaar-bewoners in VvE's. De vraag is dan niet zozeer 'gaan we iets voor deze groep doen?', maar eerder 'hoeveel tijd en geld gaan we besteden aan

²⁶ NVVK, *Meetbare en merkbare waarde van financiële hulpverlening: een nieuw perspectief* (2022), [link](#). Het oorspronkelijke bedrag (€8.121) is gecorrigeerd voor inflatie.

²⁷ Hoewel niet bij elke verstrekker van verzilverhypotheeken een inkomenseis wordt gehanteerd, is dit bij veel (commerciële) aanbieders wel het geval.

deze doelgroep?'. Er zijn immers ook veel anderen die hulp nodig hebben. Bovendien: omdat de verhoging van de VvE-bijdrage flink kan oplopen, lijken grote subsidiebedragen nodig te zijn om de doelgroep te kunnen helpen.

Zoals elke vraag over waar de grens *precies* getrokken moet worden, is deze vraag over de scope van gemeenten lastig te beantwoorden. Het kan behulpzaam zijn om een principe te hanteren als 'we garanderen als gemeente dat niemand op straat belandt als gevolg van de VvE-verduurzaming' en vervolgens te onderzoeken wat in de praktijk nodig is om dat te realiseren. Dat kan dus ook betekenen: we zoeken met de bewoner naar een andere geschikte woning die wel in het financiële plaatje past.

Onze aanbeveling zou zijn: kijk wat financieel maximaal haalbaar is, probeer de beschikbare middelen bij de mensen te laten landen die het geld ook echt nodig hebben, en wees als gemeente beschikbaar om ook naar andere oplossingen te zoeken wanneer het bestaande beleid tekortschiet. Ontdek zo vanuit de praktijk wat mensen nodig hebben en pas daar het beleid zo nodig op aan. En hou altijd in het oog wat de kosten zijn van mensen *niet* helpen die het wel nodig hebben.

"Dit gaat niet primair over verduurzaming, maar over achterstallig onderhoud. Wie draagt verantwoordelijkheid daarvoor? Immers: mensen hebben zelf de keuze gemaakt om hier te wonen, en daar hoort ook een bepaalde verantwoordelijkheid bij."

Vaak hebben de VvE's waarbij de verhogingen van de bijdrage het grootst zijn, al lange tijd te weinig gespaard. De oorzaken daarvan variëren: om het overkopen door bewoners van een sociale huurwoning (uitponden) betaalbaar te maken zijn de maandelijkse VvE-bijdragen te laag vastgesteld, andere bewoners die eerder niet akkoord gingen met noodzakelijke verhogingen van de bijdrage, onkunde en onwetendheid van het bestuur, of simpelweg pech als gevolg van bouwkundige mankementen. Kortom, het valt de huidige bewoners lang niet altijd direct aan te rekenen als er te weinig reserves zijn.

Vaak wordt tegengeworpen dat bewoners nu eenmaal zijn ingestapt in de woning en VvE, en dus wisten waar ze aan begonnen en welke verantwoordelijkheden ze moesten dragen. Dat geldt nog steeds als blijkt dat er moet worden bijgelegd voor het onderhoud – en het verduurzamen – van de gezamenlijke delen van het pand.

Daar zit absoluut een kern van waarheid in: vanuit een juridisch perspectief is dit een goede omschrijving van de situatie. Tegelijkertijd zien we dat in de praktijk deze keuze voor een VvE en bijbehorende verantwoordelijkheden niet of nauwelijks bewust wordt gemaakt. Dat heeft weer te maken met systemische factoren als het woningtekort en het feit dat makelaars en financieel adviseurs erg weinig aandacht hebben voor de staat van de VvE. Simpel gezegd: mensen zijn al lang blij als ze een woning kunnen krijgen. Dat geldt in sterkere mate voor mensen met een kleine portemonnee. Als er weinig te kiezen valt en de druk is hoog om een woning te vinden, dan blijft er weinig ruimte over om zorgvuldig de meerjaren-onderhoudsbegroting van de VvE door te lichten.

Dinie kijkt uit naar volgend jaar: eindelijk begint haar pensioen. Hoewel ze nooit heeft geklaagd – "zo'n type ben ik niet" – begon het fabriekswerk dat ze afgelopen 15 jaar heeft gedaan haar toch zwaar te vallen. Ze kijkt ernaar uit om meer tijd met haar kleinkinderen door te brengen. Die bezoekt ze nu al iedere week, al moet ze er met de trein bijna een dag voor reizen. De kosten die ze hiervoor maakt zijn 150 euro per maand. Dat kan ze met haar inkomen van 2.054 euro per maand net dragen, "ik heb altijd zuinig geleefd".

Nu haar VvE wil gaan verduurzamen, komt haar pensioen ineens in een heel ander daglicht te staan. De bijdrage zou met 250 euro omhooggaan, een flink bedrag, omdat er jarenlang te weinig aan onderhoud is gedaan. Nu de duurzaamheidsonderzoeken zijn gedaan is pas echt duidelijk wat er allemaal moet gebeuren: het gemiddelde label in haar flat is D/E. En voor het schilderwerk, dakbedekking, metselwerk en het betonherstel is een grote investering nodig. Het komt erop neer dat alleen al voor het scenario 'instandhouding' de VvE jaarlijks bijna 3 ton zou moeten sparen voor het onderhoud.

Voor het wegwerken van het noodzakelijke onderhoud zit lang niet genoeg geld in het reservefonds, en het zou een eenmalige inleg van meer dan 20.000 euro per huishouden betekenen plus een verdubbeling van de maandelijkse VvE-bijdrage. Dinie begrijpt dat meteen verduurzamen gunstiger is, omdat de VvE dan een lening kan afsluiten en er veel meer subsidies zijn. Maar ze maakt zich ook zorgen: wat betekent dit voor haar gedroomde pensioentijd? Met een bijdrage stijging van 250 euro per maand, houdt ze dan nog genoeg over voor de reiskosten om haar kleinkinderen te bezoeken?

Tot slot

Zoals gezegd zijn er nog veel meer vragen te stellen en beantwoorden die gaan over de rechtvaardigheid van een VvE-vangnet. Bovenstaande voorbeelden geven een indruk van hoe je met deze vragen kunt omgaan en hoe wij er op basis van ons actieonderzoek naar kijken. Als we wat verder uitzoomen zien we een aantal terugkerende aspecten die kunnen helpen om met dit soort dilemma's om te gaan:

- **Focus niet alleen op de principes achter keuzes, maar ook op de gevolgen ervan**
Een principiële houding geeft houvast in nieuwe, onbekende situaties, maar kan mensen er ook van weerhouden een volledig beeld te krijgen en te bepalen wat de juiste keuze is. Het helpt om ook te kijken naar de gevolgen van een keuze en hoe die moreel meewegen.
- **Wees voorzichtig met het toewijzen van eigen verantwoordelijkheid**
Over het algemeen geldt: hoe beter je de situatie en achtergrond van een situatie kent, hoe meer je inziet dat systemische factoren hebben bijgedragen aan de huidige problemen. Dat betekent niet dat eigen verantwoordelijkheid geen rol speelt. Maar wel dat het verstandig is om niet meteen naar de eigen verantwoordelijkheid te wijzen als er nog veel onbekend is.
- **Wees je bewust van je aannames over de doelgroep**
We komen in het veld verschillende opvattingen tegen over de doelgroep van het vangnet. Soms zijn het slachtoffers die het al lastig hebben en nog verder onder druk worden gezet door een door de overheid ingezette verduurzaming. Andere keren zijn het opportunisten die al voordeel genieten van de door het dak gaande huizenmarkt en de overheid willen laten meebetalen aan hun eigen wooncomfort. Daartussen zitten allerlei varianten en grijstinten. Deze beelden zijn relevant: ze bepalen wat we gerechtvaardigd vinden om te doen voor deze doelgroep. Daarom moeten we er zorg voor dragen dat deze beelden niet (te veel) zijn vertekend. Een goede manier om daar werk van te maken is door simpelweg naar de mensen te gaan om wie het gaat en met hen te praten.

OVERZICHT VAN BESTAANDE MIDDELEN



6 WAT IS ER AL | OVERZICHT VAN INDIVIDUELE SUBSIDIES, LENINGEN EN VOORZIENINGEN

Naast de verschillende zakelijke leningen en subsidies die het voor de VvE als geheel, en daarmee voor alle eigenaar-bewoners financieel aantrekkelijker maken om te verduurzamen,²⁸ zijn er ook mogelijkheden om als gemeente individuele appartementseigenaren financieel te ondersteunen. In dit bouwblok geven we hier een overzicht van. Omdat de regelingen soms tijdelijk zijn of nu en dan tussentijds worden bijgesteld geven we hier slechts een beknopt overzicht met een directe link naar de verstrekende partij. Waar relevant geven we enkele voorbeelden van lokale uitwerking of toepassing. Want hoewel alle hieronder genoemde regelingen landelijk beschikbaar zijn, is het niet altijd mogelijk om er als inwoner direct een beroep op te doen. In een aantal gevallen moet de gemeente (of de provincie) een aanvraag doen of overeenkomst aangaan, waarna deze instanties de regeling kunnen openstellen aan inwoners.

Individuele landelijk beschikbare subsidies

#	Product	Omschrijving	Notitie
1	SPUK-NIP/LAI. Specifieke Uitkering Nationaal Isolatie Programma / Lokale Aanpak Isolatie. Regeling loopt maar is momenteel gesloten voor nieuwe aanvragen. Meer info op website RVO (link) en NPLW (link)	SPUK NIP/LAI is een regeling van de Rijksoverheid waarmee gemeenten subsidie aanvragen om slecht geïsoleerde koopwoningen (energielabel D t/m G) van inwoners te verduurzamen. Het doel is het verlagen van de energierekening en het verbeteren van woningen van eigenaren die dit niet zelf kunnen financieren. Huidige regeling loopt af en geld moet zijn besteed voor 2029.	Enkele willekeurige voorbeelden van lokale uitwerking die vanuit deze subsidie inspelen op de bijzondere kenmerken van VvE's zijn onder andere te vinden bij de gemeenten Wageningen (link), Alphen aan de Rijn (link) en Zoetermeer (link).
2	Volkshuisvestingsfonds (link).	Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is een Rijksregeling waarmee het kabinet gemeenten op aanvraag financieel ondersteunt bij het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en woningkwaliteit in kwetsbare woongebieden. Met dit fonds investeren gemeenten in renovatie,	Enkele willekeurige voorbeelden van lokale uitwerking die vanuit deze subsidie inspelen op de bijzondere kenmerken van VvE's zijn onder andere te

²⁸ Op [deze](#) website van Volkshuisvesting Nederland staat een overzicht van financieringsbronnen voor de VvE.

		verduurzaming van in het bijzonder particuliere woningen en de opknopbeurt van de openbare ruimte.	vinden bij de gemeenten Utrecht (link) en Amsterdam (link).
3	ISDE (Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing). Uitvoering door RVO (link).	De ISDE is een landelijke regeling voor woningeigenaren en zakelijke gebruikers om verduurzaming te stimuleren. Aanvragers kunnen subsidie krijgen voor de kosten voor (hybride) warmtepompen, zonneboilers, isolatiemaatregelen en aansluiting op een warmtenet. Deze subsidie is alleen beschikbaar voor individuele delen van de woning.	Voor maatregelen aan de gezamenlijke schil van het gebouw (zoals bijvoorbeeld dak- of gevelisolatie van het hele complex) is de ISDE niet beschikbaar en moet de Vereniging van Eigenaren (VvE) een aanvraag indienen. Zie hiervoor de SVVE-regeling (link)
4	SVOH (Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen). Wordt uitgevoerd door RVO (link).	De SVOH is een overheidsregeling die particuliere verhuurders en beleggers ondersteunt bij het energiezuiniger maken van huurwoningen. Het biedt subsidie voor isolatie, ventilatie, duurzame warmte en gecombineerd onderhoud om woningen te verduurzamen. Woningcorporaties zijn uitgesloten van deze regeling. Net als voor ISDE geldt dat deze middelen alleen beschikbaar zijn voor individuele delen van de woning.	
5	Specifieke Uitkering (SPUK) Aanpak Energiearmoede.	De SPUK Energiearmoede is een regeling waarbij het Rijk geld verstrekt aan gemeenten om huishoudens in een kwetsbare positie – inclusief woningeigenaren – vanwege hoge energielasten te ondersteunen bij het nemen van maatregelen die het energieverbruik verminderen.	Wordt vaak maar niet altijd uitbesteed aan een energiebespaarservices-aanbieder. Deze hebben niet altijd een aanbod voor appartementseigenaren.

Individueel financieren

Naast subsidies zijn er ook verschillende leningen beschikbaar om verduurzaming mogelijk te maken. Goed om daarbij te melden: geld lenen kost geld. Kortom, het is voordeliger als de appartementseigenaar renovatie of verduurzaming uit eigen middelen kan financieren.

#	Product	Omschrijving
1	VvE Ledenlening van het Nationaal	De VvE Ledenlening van het NWF is een speciale, renteloze lening voor individuele appartementseigenaars die een verhoogde maandelijkse VvE-

	Warmtefonds (NWF) (link)	bijdrage door verduurzaming – betaald met de VvE Energiebespaarlening van het NWF – niet kunnen opbrengen. Het helpt bewoners met een lager inkomen om tijdelijk mee te kunnen betalen aan energiebesparende maatregelen.
2	Extra financiering via je hypotheek en/of oversluiten	Met name geschikt voor oudere hypotheek. Soms hebben eigenaren recht op een lagere rente omdat een groot deel al is afgelost en/of omdat de waarde van het onderpand is gestegen. Oversluiten kan in combinatie met NHG extra mogelijkheden geven, bijvoorbeeld via een Energiebespaarhypotheek of energiebesparende maatregelen.
3	(Groene) persoonlijke leningen via commerciële banken zoals ABN-AMRO (link) en Rabobank (link)	Groene leningen bij een bank zijn speciale financieringsvormen met een lagere rente en gunstigere voorwaarden voor het verduurzamen van je huis, zoals isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. Dit type lening is bedoeld om investeringen in energiebesparende maatregelen te stimuleren en vereist vaak bewijs van de geplande verduurzaming. Let op: ABN-AMRO geeft aan dit type leningen per najaar 2026 te stoppen vanwege veranderende fiscale regelgeving t.a.v. groen lenen.
4	SVn Verzilverlening (bij oudere eigenaren) via SVn (link)	De SVn Verzilverlening is een hypothecaire lening met een oplopende schuld. De lening wordt niet maandelijks afgelost; de verschuldigde rente wordt jaarlijks opgeteld bij de groeiende schuld. De lening wordt betaald uit de overwaarde van de woning, en wordt afgelost bij overlijden of verhuizen. Toegang tot deze lening kan lokaal of regionaal worden gerealiseerd door overeenkomst tussen gemeente/provincie en SVn.
5	Commerciële verzilverproducten	Op dit moment bieden ABN Amro en SocioHypotheek verzilverhypotheek aan. Net als de SVn verzilverlening is dit een aflossingsvrije lening, met een rente-op-rente effect. De lening wordt betaald uit de overwaarde van de woning, en wordt afgelost bij overlijden of verhuizen. Er wordt voor deze producten wel getoetst op het inkomen.
6	Alternatieve verzilverproducten	Er komen op de markt steeds meer alternatieve constructies voor ouderen om de waarde uit hun woning op te nemen, zoals de sale-and-leaseback constructie (je verkoopt je huis en gaat het vervolgens huren), of een constructie waarin je het eigen huis verkoopt en maandelijks een toelage ontvangt als aanvulling op het inkomen, en in die tijd in je huis mag blijven wonen. Aanbieders van dit soort producten zijn o.a. Behouden Huis, Nederlandse Vastgoed Maatschappij, Zilverwonenfonds, Levius en Thuisborg. Uit eerder onderzoek bleek dat dit een dure manier is om je overwaarde te verzilveren. De producten staan niet onder toezicht van de AFM (Autoriteit Financiële Markten).

Sociale voorzieningen

Hieronder schetsen we twee type voorzieningen binnen het sociaal domein, namelijk de woonkostentoeslag en bijzondere bijstand. We gaan per voorziening in op veelvoorkomende voorwaarden en de bruikbaarheid voor de doelgroep van het VvE-vangnet.

Voorziening	Woonkostentoeslag is een vorm van bijzondere bijstand.
Voor wie	Inwoners van wie het inkomen plotseling en buiten eigen schuld is gedaald, waardoor de woonkosten in verhouding tot het inkomen te hoog zijn.
Voorwaarden	Deze verschillen per gemeente. Wij zien regelmatig: • Tijdelijkheid en verplichting tot zoeken goedkopere woning • Afbakening wat noodzakelijke woonlasten voor eigenaren zijn. Vaak gaat dit op de hypotheekrente en een forfaitair bedrag aan overige eigenaarslasten • Bij 'gewone' bijzondere bijstand wordt vaak een deel van het inkomen hoger dan een specifiek percentage van de bijstandsnorm als draagkracht beschouwd. Bij woonkostentoeslag wordt meestal het volledige deel boven dat percentage als draagkracht beschouwd. • Vermogen boven de vermogensgrens telt mee als draagkracht • Bij overwaarde kan woonkostentoeslag worden verstrekt als een lening
Bruikbaarheid	In bijna alle gevallen is de woonkostentoeslag niet bruikbaar voor het VvE-vangnet. Onder andere omdat de bijstandsnorm te krap is en het forfaitaire bedrag voor eigenaarslasten te laag is. Er is ook een intern besluit nodig om woonkostentoeslag om een andere redenen dan inkomensdaling te verstrekken. Wij zien dat het forfaitair bedrag vaak veel lager is dan wat eigenaren werkelijk aan overige eigenaarslasten betalen. Bijvoorbeeld: in Utrecht en Amsterdam wordt gerekend met 125 euro per maand. In het onderzoek kwamen wij regelmatig VvE-bijdragen tegen die richting 400 – 500 euro gaan.

Voorziening	Bijzondere bijstand is een tegemoetkoming voor noodzakelijke kosten van bestaan die voortvloeien uit bijzondere omstandigheden en die niet (volledig) kunnen worden voldaan met eigen draagkracht.
Voor wie	Inwoners met een laag inkomen en weinig vermogen, die noodzakelijke kosten maken in een bijzondere situatie.
Voorwaarden	- Onvoldoende draagkracht uit vermogen volgens de vermogensgrens - Onvoldoende draagkracht uit inkomen volgens gemeentelijke draagkrachtberekening - Kosten zijn aantoonbaar, onvoorzien en noodzakelijk - Kosten zijn ontstaan door bijzondere of dringende omstandigheden; - Kosten kunnen niet op een andere manier worden vergoed

	- Bij overwaarde kan bijzondere bijstand worden verstrekt als lening of krediethypotheek
Bruikbaarheid	Bijzondere bijstand inzetten voor deze doelgroep kan een manier zijn om de meeste kwetsbare groep een aanvullende ondersteuning te bieden. Wij zien dat draagvlak voor deze aanpak kan ontstaan zodra duidelijk wordt dat hiermee erger wordt voorkomen. Het helpt daarbij wanneer dit kan worden aangeboden als een lening met hypothecaire inschrijving, die wordt afgelost bij verkoop, en wanneer de afdeling Duurzaamheid meebetaalt in de kosten van zo'n lening. De uitwerking hiervan heeft voeten in de aarde en er is nog geen gemeente die dit heeft uitgevoerd.

Veel leningen en voorzieningen passen (net) niet voor deze doelgroep

Woningverduurzaming bij appartementen betreft meestal voor het grootste gedeelte de gemeenschappelijke delen en wordt daarom hoofdzakelijk of geheel via de VvE gefinancierd, inclusief een lening met rente. Anders dan bij leningen voor eigenaren van een grondgebonden woning met een laag inkomen is deze niet renteloos of aflossingsvrij.²⁹ Omdat er voor de gemeenschappelijke delen een lening wordt afgesloten via de VvE, is een extra individuele lening voor deze doelgroep niet passend. Behalve als het om een aflosvrije en ook renteloze lening gaat. Immers: anders zou de appartementseigenaar individueel een rentedragende schuld opbouwen om een rentedragende lening van de gemeenschap af te lossen. De mensen met het minste geld hebben dan dubbele rentelasten. De ledenlening is wel een aflossingsvrije en renteloze lening. Door de beperkt hoogte (10.000 euro) en de snelle afbouw, is deze zoals we in het [bouwblok 3](#) laten zien, niet voldoende om woonzekerheid te borgen voor VvE-eigenaren na verduurzaming. De verzilverlening van SVn is ook aflossingsvrij, maar je bouwt hier wel rente op (rente-op-rente). Bovendien is deze lening slechts toegankelijk voor een beperkte groep oudere eigenaren, en wordt hij niet in alle gemeenten aangeboden.

Ook de standaard sociale voorzieningen vanuit de gemeente zijn veelal ontoereikend. Dat heeft er onder andere mee te maken dat voor de woonkostentoeslag en de bijzondere bijstand een draagkracht wordt verondersteld, die de doelgroep in de praktijk vaak niet heeft. De draagkrachtberekening is gebaseerd op de bijstandsnorm. Het Nibud geeft aan dat het sociaal minimum onvoldoende is om van te leven zonder extra toeslagen of uitkering³⁰. Kwetsbare huishoudens in een koopwoning ontvangen geen huurtoeslag; hiermee missen ze ten opzichte van huurders een financiële tegemoetkoming die kan oplopen tot honderden euro's per maand. Hierdoor, en ook omdat veel eigenaren hogere woonlasten hebben, valt een groep kwetsbare woningeigenaren vaak buiten de scope van de regeling, terwijl ze wel een financieel tekort hebben. In het geval van de Woonkostentoeslag is het ook nog zo dat het forfaitaire bedrag voor de eigenaarslasten, vaak niet overeenkomt wat iemand werkelijk aan extra VvE-lasten heeft. Toch hebben we de voorzieningen hierboven opgenomen, omdat wij zien dat (een verruimde toepassing van) de bijzondere bijstand in de vorm van een lening op basis van overwaarde, wel degelijk een oplossing kan bieden voor de groep tot 150 % van het sociaal minimum.

²⁹ Grondgebonden eigenaren met een inkomen tot 60.000 euro kunnen bij het Warmtefonds een 0% rente-lening krijgen. Eigenaren die onvoldoende leenruimte hebben, kunnen dit combineren met een aflossingsvrije lening: de combinatielening.

³⁰ Zie: [link](#).

Overwaarde-lening

Voor eigenaar-bewoners die hun aandeel in de VvE-verduurzaming niet uit eigen middelen kunnen betalen, maar wel beschikken over overwaarde op hun woning zou een overwaarde lening een oplossing kunnen bieden. Vanuit ons actieonderzoek hebben we hier met enkele gemeenten een eerste ontwerp voor gemaakt. Dit heeft nog niet geleid tot realisatie maar wordt op dit moment in samenwerking met een aantal grote gemeenten wel verder verkend en uitgewerkt.

Hoe zou dit eruit kunnen zien? In plaats van bewoners te belasten met extra maandelijkse kosten, kan de overwaarde van het vastgoed worden ingezet als onderpand voor een gemeentelijke lening. Deze lening is renteloos en aflossingsvrij, wat betekent dat het besteedbaar inkomen van de bewoner tijdens de looptijd volledig wordt ontzien. De feitelijke afrekening vindt plaats op het moment dat de woning wordt verkocht of bij overlijden, waarbij de schuld direct wordt ingelost uit de verkoopopbrengst.

Om de drempel voor deelname zo laag mogelijk te houden, is er geen gang naar de notaris vereist voor een hypothecaire inschrijving; in plaats daarvan wordt net als bij een krediethypotheek vanuit de sociale dienst gewerkt met een eenvoudige schuldbekentenis. Een onafhankelijk financieel adviseur toetst vooraf of de overwaarde toereikend is en of er geen andere financieringsmogelijkheden zijn. De administratieve afhandeling en de maandelijkse uitbetalingen kan worden verzorgd door een gemeentelijke instantie, waardoor de continuïteit van de VvE-bijdrage is gewaarborgd.

Hiermee transformeert dit model overwaarde die er al is – en die door de verduurzaming groeit – in een vorm van maatschappelijk kapitaal dat de energietransitie versnelt en tegelijkertijd de woonzekerheid van de eigenaar borgt. Een dergelijke overwaardelening is niet eenvoudig om op te zetten, brengt kosten met zich mee en heeft ook beperkingen en risico's (wat te doen als de overwaarde is uitgeput). De reeds bestaande hypotheekregeling van de gemeentelijke kredietbank in Den Haag ([link](#)) laat zien dat een dergelijke lening mogelijk is en ook uitkomst kan bieden voor bepaalde doelgroepen.

HOE FINANCIER JE EEN VANGNET



7 FINANCIËN | HOE FINANCIER JE EEN VANGNET

In dit bouwblok laten we voor drie steden zijn hoe zij hun VvE-vangnet op dit moment financieren. Met het vangnet bedoelen we zowel de gemeentelijke subsidies en leningen, als extra voorzieningen, zoals de inkoop van financieel adviseurs. In dit bouwblok geven we een overzicht waarmee we laten zien welke middelen je als gemeente kan aanwenden voor de inrichting van een vangnet.

Uitkering van subsidies aan VvE of individu

In onderstaande schema's maken we een onderscheid tussen subsidies die direct aan de individuele bewoner worden overgemaakt, en subsidies die aan de VvE wordt uitgekeerd. We benoemen dit verschil, omdat het uitmaakt voor de mate waarin de subsidie bijdraagt aan bestaanszekerheid. We gaan hier in het bouwblok 'subsidie uitkeren' verder op in.

Toelichting iconen



Subsidies die betrekking hebben op de verduurzaming van gemeenschappelijke bouwdelen, die worden overgemaakt aan de VvE



Subsidies die betrekking hebben op de verduurzaming van gemeenschappelijke bouwdelen, die rechtstreeks worden overgemaakt aan een individuele eigenaar

AMSTERDAM

	Wat	Aantallen	Uitkering	Dekking
Subsidies & leningen	Extra Isolatiesubsidie (EIS) • €2.500 per woning • Maximale WOZ €660.000 • Minimaal label D, E, F, G of 2 slecht geïsoleerde bouwdelen	10.000 huishoudens in totaal (VHF + EIS)		Coalitiemiddelen
				SPUK NIP
	Volkshuisvestingsfonds • € 11.660,- per woning (Nieuw-West) • € 9.400 per woning (Zuid-Oost) • D, E, F, G-labels of woningen waarin ten minste twee van de bouwschildelen niet of slecht geïsoleerd zijn			Volkshuisvestingsfonds

	Wat	Aantallen	Dekking	Bedrag
Voorzieningen	Huis- aan-huisbezoeken en triage (pilot)	Een VvE met 100 eigenaar-bewoners	SPUK Energiearmoede	€1.3000
	Inkoop financieel advies (pilot)	+ / 15 trajecten	Coalitiemiddelen	€50.000

ROTTERDAM

	Wat	Aantallen	Uitkering	Dekking
Subsidies & leningen	Isolatiesubsidie VvE's • €2.000 per woning • Tot WOZ-waarde NHG-grens • Label D,E,F,G in • In aangewezen gebieden: €6.000 per woning voor onderhoud en verduurzaming	2.000		SPUK LAI, SPUK energiearmoede en coalitiemiddelen

UTRECHT

	Wat	Aantallen	Uitkering	Dekking
Subsidies & leningen	Volkshuisvestingsfonds • €14.500 per particuliere woning in aangewezen gebieden • VvE's met hoog percentage woningen met label D,E,F of G.	859		Volkshuisvestingsfonds
	Extra gemeentelijke subsidie isoleren kleine vve • €750 per maatregel • Max van €1.500 voor twee maatregelen • Label D,E,F,G of twee slecht geïsoleerde bouwdelen • Tot WOZ-waarde €563.000	1450		Spuk LAI

	Extra gemeentelijke subsidie isoleren grote vve • €750 per maatregel • Max van €1.500 voor twee maatregelen • Label D,E,F,G of twee slecht geïsoleerde bouwdelen • Tot WOZ-waarde €563.000	2300		Spuk LAI
	Aanvullende gemeentelijke subsidie stadspashouders (U-pas) • Tot maximaal 6.500 aanvullend voor max. twee maatregelen	95		Spuk LAI

Voorzieningen	Wat	Aantallen	Dekking	Bedrag
	Huis- aan-huisbezoeken en triage	125	EFRO-subsidie, Volkshuis-vestingsfonds	€166.000

INDIVIDUEEL UITKEREN VAN SUBSIDIE



8 SUBSIDIE UITKEREN | VERSTREKKEN VAN SUBSIDIES AAN INDIVIDUEN

Gemeenten beschikken over subsidies om huishoudens in energiearmoede te helpen met het isoleren van hun woning. Eigenaar-bewoners in een VvE zijn echter niet altijd makkelijk te bereiken met deze middelen. Dit kan ertoe leiden dat deze huishoudens financieel onder druk komen te staan, en dat verduurzamingstrajecten binnen VvE's verzanden. In dit bouwblok verkennen we daarom hoe bestaande subsidieregelingen effectiever kunnen worden ingezet, zodat deze doelgroep beter wordt bereikt.

Het hier gepresenteerde bouwblok is een licht aangepaste versie van de introductie van een langer, op zichzelf staand document: de *Explainer: Subsidies voor individuele eigenaars in een vereniging van eigenaars*. In de explainer behandelen we de verschillende opties die er zijn voor het subsidiëren van individuen in een VvE, welke voorzorgsmaatregelen gemeenten kunnen nemen om dit zorgvuldig te doen en welke risico's er aan de verschillende routes vasthangen. Het volledige document is binnenkort op [onze website](#) te vinden.

Wij richten ons in dit document primair op het geld dat voor isolatie beschikbaar is vanuit de Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie (SPUK LAI). Dit is een subsidie³¹ bedoeld voor de aanpak van slecht geïsoleerde woningen³² van huishoudens in energiearmoede of die hier een risico op lopen.³³ Daarnaast kan dit document goed van pas komen bij andere subsidies of geldstromen die vergelijkbare doelen en doelgroepen hebben. Het doel is om te verduidelijken wat de mogelijkheden en risico's zijn voor gemeenten wanneer zij subsidies aan eigenaren binnen VvE's verstrekken.

Een veelvoorkomende vraag bij gemeenten is hoe zij *individuele eigenaren* binnen een VvE met de SPUK LAI-middelen kunnen ondersteunen. Voor de gezamenlijke delen van een gebouw zijn immers de gezamenlijke eigenaren verantwoordelijk. Daardoor is het niet eenvoudig om subsidies rechtstreeks aan individuele eigenaren toe te kennen: die zijn immers niet individueel verantwoordelijk voor deze gezamenlijke delen. Een alternatief voor individueel subsidiëren is om de subsidie aan de gehele VvE uit te keren, maar dit leidt ertoe dat de middelen worden verdeeld over alle eigenaren, waardoor weliswaar iedereen een kleine lastenverlichting heeft, maar de specifieke doelgroep met risico op energiearmoede minder gericht geholpen wordt.

³¹ Het gaat dan om de subsidie die door de gemeente wordt vormgegeven op basis van de SPUK-LAI. De SPUK-LAI zelf is immers geen subsidie, maar een specifieke uitkering.

³² Een slecht geïsoleerde woning is een woning met energielabel D, E, F of G. Óf minimaal twee niet of slecht geïsoleerde bouwdelen. Zie voor alle voorwaarden [deze link](#).

³³ De slecht geïsoleerde woning is eigendom van een eigenaar-bewoner. Of de woning is eigendom van een lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE), wooncoöperatie of woonvereniging. Ten minste één woning in het gebouw moet dan eigendom zijn van een eigenaar-bewoner.

We laten bewust twee paden buiten beschouwing, namelijk (i) het subsidiëren van werkzaamheden aan privégedeelten en (ii) het subsidiëren van de financiering van een individuele investering met een lening. Het eerste pad spreekt eigenlijk voor zich en brengt geen verdere complexiteit met zich mee – het is vergelijkbaar met een subsidie voor maatregelen aan de eigen grondgebonden woning. Dit is een goede optie om verduurzaming te stimuleren, waar dat mogelijk is. Het subsidiëren van de financiering van een individuele investering aan een gemeenschappelijk gedeelte met een lening komt in de praktijk niet of nauwelijks voor; daarom behandelen we deze tweede route ook niet in dit document.

Er bestaat bij gemeenten veel onduidelijkheid over de beleidsmatige en juridische (on-)mogelijkheden om de SPUK LAI-middelen in te zetten als lokale subsidie voor individuele eigenaren binnen een VvE. In dit bouwblok bieden we hier helderheid over. We schetsen daarvoor een aantal veelvoorkomende knelpunten en geven aan welke beleidsmogelijkheden er zijn om goed met deze knelpunten om te gaan, inclusief de juridische onderbouwing hiervoor. We benoemen daarbij ook de belangrijkste nadelen of risico's die aan deze beleidsopties kleven. Het blijft vaak een afweging omdat een perfecte oplossing meestal niet bestaat. We doen dan ook nadrukkelijk geen aanbevelingen voor specifiek beleid: we willen hier enkel aangeven wat de (on-)mogelijkheden zijn.

Waarom is dit urgent?

In de praktijk zien we dat individuele subsidiëring essentieel kan zijn voor een kleine maar kwetsbare groep die anders in financiële problemen komt, of de verduurzaming doet vastlopen. Denk aan iemand in een kleine VvE die een investering in woningisolatie niet kan betalen, en er met zijn tegenstem voor kan zorgen dat zijn mede-eigenaren ook niet kunnen verduurzamen. Of een bewoner in een grote VvE die vanwege verduurzamingsmaatregelen geconfronteerd wordt met een hogere bijdrage, die zijn financiële draagkracht te boven gaat. Voor deze groepen kan gerichte ondersteuning van groot belang zijn.

Onderdeel van een bredere set instrumenten

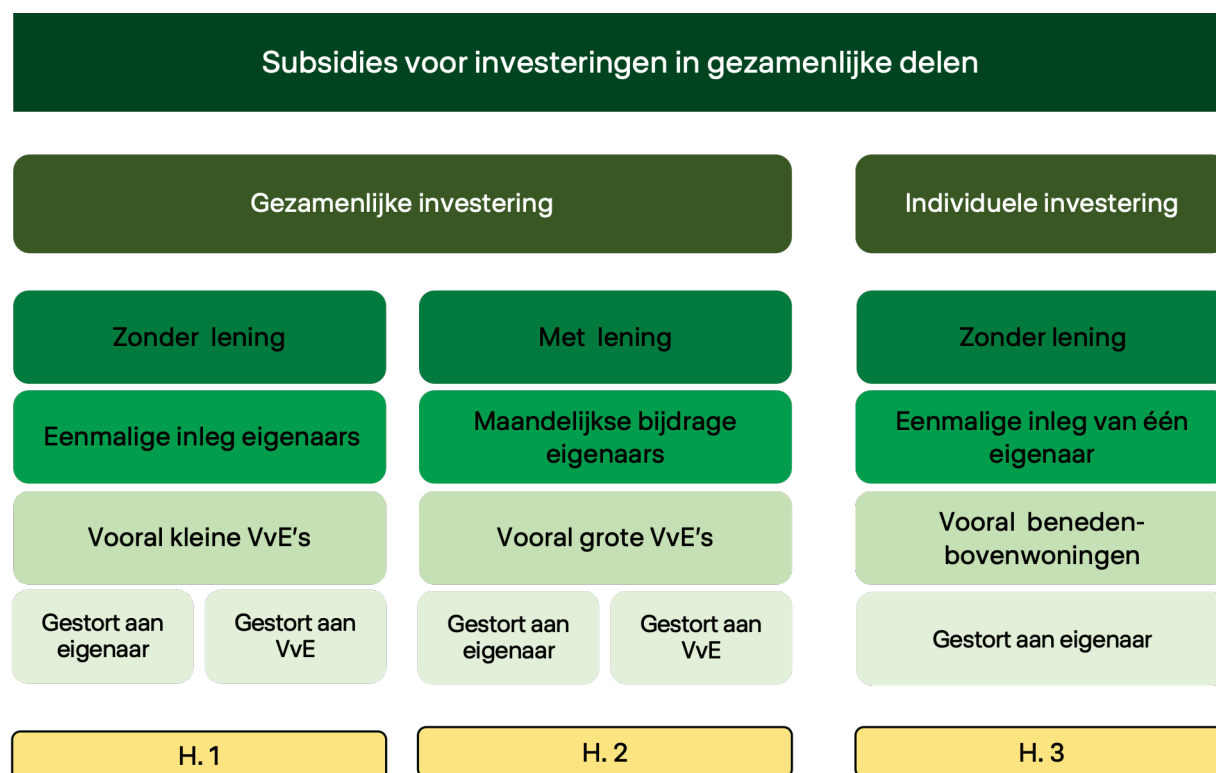
De SPUK LAI-regeling is een waardevol instrument om deze doelgroep te ondersteunen, maar er zijn ook andere financieringsmogelijkheden. Denk aan het Volkshuisvestingsfonds, de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE), de Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds of de SPUK energiearmoede.³⁴ Die alternatieven zijn relevant gelet op de einddatum van de SPUK LAI-middelen: deze moeten voor het einde van 2028 zijn uitgegeven. Ook worden er steeds meer leningen ontwikkeld voor deze doelgroep, zoals de VvE ledenlening van het Nationaal Warmtefonds en de maatwerklening SVn. In dit bouwblok werken we de mogelijkheid uit voor individuele subsidies, als aanvullende voorziening binnen een bredere set aan instrumenten.

Leeswijzer

In de explainer bespreken wij drie veelvoorkomende situaties waarin het subsidiëren van individuele eigenaren kan bijdragen aan het verminderen van energiearmoede en het versnellen van verduurzaming. Het gaat steeds om maatregelen aan de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw dat in appartementsrechten is

³⁴ Er zijn uiteraard nog meer financieringsmogelijkheden; zonder volledig te zijn, denk bijvoorbeeld aan fondsen van SVn of lokale fondsen van grote steden.

gesplitst. We maken daarbij een onderscheid tussen gezamenlijke en individuele investeringen, en tussen financiering met en zonder lening. Per situatie beschrijven wij de juridische mogelijkheden en aandachtspunten voor subsidiëring.



Figuur 1: leeswijzer van de explainer

Niet alle opties die in de explainer staan beschreven, worden door het ministerie van BZK wenselijk geacht; sommige opties worden zelfs afgeraden. Toch nemen wij deze op, voornamelijk omdat zij in de praktijk her en der wel al worden toegepast. Dit document biedt hier duidelijkheid over; het geeft een overzicht van wat juridisch mogelijk is en onder welke voorwaarden.

De doelgroep van dit document is hoofdzakelijk: gemeentelijke beleidsmakers die werken aan VvE-verduurzaming en subsidieregelingen. In onderstaand figuur geven we de verschillende risico's zoals ingeschat door het ministerie schematisch weer.

Risicoprofiel van verschillende routes volgens het ministerie van BZK

Gezamenlijke investering	Zonder lening	Gestort aan eigenaar	Laag risico
		Gestort aan VvE	Laag risico
	Met lening	Gestort aan eigenaar	Hoog risico
		Gestort aan VvE	Laag risico
Individuele investering in gezamenlijke delen	Zonder lening	Gestort aan eigenaar	Zeer hoog risico

Figuur 2: Risicoprofiel verschillende routes volgens het ministerie van BZK

Niet alle opties die in de explainer staan beschreven, worden door het ministerie van BZK wenselijk geacht; sommige opties worden zelfs afgeraden. Toch nemen wij deze op, voornamelijk omdat zij in de praktijk her en der al worden toegepast. Dit document biedt hierover duidelijkheid; het geeft een overzicht van wat juridisch mogelijk is en onder welke voorwaarden. De doelgroep van dit document is hoofdzakelijk: gemeentelijke beleidsmakers die werken aan VvE-verduurzaming en subsidieregelingen. In onderstaand figuur geven we de verschillende risico's zoals ingeschat door het ministerie schematisch weer.

Dankwoord en verantwoording

Dit document is voortgekomen uit het landelijke VvE-vangnet-onderzoek, dat IPW-Klimaatwerk uitvoert met financiering van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De inhoud van dit document is tot stand gekomen met input van de kerngroep van dit onderzoek en is afgestemd met de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) en het ministerie van BZK. Wij danken hen hartelijk voor hun tijd en medewerking.

We hebben voor de totstandkoming van dit stuk eigen bureau- en actieonderzoek gedaan en gesproken met verschillende experts. Dit document is echter geen vervanging van een eigen juridische toets. Bij elke subsidievorm is het bovendien van belang om na te gaan welke invloed de subsidie kan hebben op toeslagen en andere sociale voorzieningen, en of er mogelijk nog andere onwenselijke effecten van de subsidiering uitgaan, en zo ja: hoe die te beperken.

Als bij uw gemeente uiteindelijk voor één van de hier beschreven opties wordt gekozen, horen we graag van u! We zijn benieuwd voor welke optie gekozen is en waarom. U kunt dan bijvoorbeeld ook de beschikking of het raadsbesluit naar ons sturen, via info@klimaatwerk.nu.

AANVULLENDE INSTRUMENTEN



9 WAT MOET JE REGELEN | INSTRUMENTEN NAAST SUBSIDIES EN LENINGEN

Er is een breed scala aan mogelijkheden om financieel kwetsbare huishoudens binnen een VvE-complex te voorzien van extra middelen. Op basis van een slimme combinatie van subsidies, leningen en inkomensondersteuning kan een gemeente een VvE-vangnet opzetten dat de woonzekerheid helpt te borgen bij snel stijgende woonlasten na renovatie en verduurzaming.³⁵ Deze voorzieningen lokaal klaarzetten volstaat echter nog niet om de betreffende huishoudens te bereiken, laat staan om ze succesvol te begeleiden. Dit vereist (1) een deskundige begeleiding van bewoners, (2) triage en backoffice voor het verwerken verschillende typen hulpvragen, (3) een lerende vorm van coördinatie met mogelijkheid om maatwerk te leveren. In dit bouwblok laten we zien wat er nodig om deze drie instrumenten op te tuigen.

1. Deskundige begeleiding van bewoners

Uit ons actieonderzoek blijkt dat het succes van het ondersteuningsaanbod bij de doelgroep valt of staat bij een goede uitvoering. En een goede uitvoering valt of staat bij de kwaliteit van de communicatie naar bewoners en de bereidheid om meermaals langs de deuren te gaan. Daarbij blijkt het voor veel gemeenten ingewikkeld te zijn om een geschikte uitvoeringspartner te vinden: het leggen van contact met bewoners en hen doorverwijzen naar de juiste vorm van ondersteuning vereist een combinatie van inhoudelijke expertise en sociale vaardigheid waarvoor nog niet overal een functie of organisatie lijkt te bestaan.

Wat is er nodig?

- **Helder aanbod van onafhankelijke partij:** zowel schriftelijk als mondeling (tip: maak ook een filmpje) een helder verhaal over wat bewoners precies mogen verwachten van het lokale VvE-vangnet. Hoe leg je contact, met wie krijg je een gesprek, welke soorten ondersteuning is beschikbaar, wat zijn de doorlooptijden, waar kan je meer informatie vinden, et cetera.
- **Outreaching werken:** mailings, filmpjes en informatieavonden helpen allemaal maar volstaan niet. Je moet ook langs de deuren gaan om persoonlijk contact te leggen. Een kort gesprekje aan de deur en het achterlaten van contactinformatie leidt tot een aanzienlijke uitbreiding van het bereik. Het is raadzaam om dit op verschillende dagen en tijden te herhalen (niet iedereen is op dezelfde tijden thuis. Als er contact is gelegd, is het slim om mond-op-mond reclame te stimuleren: "als u burens kent die zich ook zorgen maken, geef ze dan onze gegevens".
- **Sociaal vaardig en inhoudelijk deskundig:** VvE's zijn financieel-juridisch ingewikkeld. Als je mensen wilt ondersteunen moet je op hoofdlijnen weten wat een VvE is en hoe het werkt. Ook is het waardevol om de opgave van het gebouw op hoofdlijnen te kennen: waar staat de besluitvorming, welke maatregelen worden overwogen, wat is de orde grootte van het kostenplaatje voor de eigenaren, wat is de planning, wat zijn de hete hangijzers? Daarnaast zijn sociale vaardigheden belangrijk: een forse stijging in de maandlasten kan een

³⁵ Welke dat zijn, hoe je ze als gemeente ontsluit vind je terug bouwblok 7: [Financiën](#).

- direct bedreiging vormen voor de woonzekerheid, en gesprekken daarover kunnen dus gevoelig liggen. Bovendien vereist een gesprek over financiële, en soms ook andersoortige zorgen de nodige tact en sociale vaardigheden.

Hoe regel je dit?

- Er zijn diverse domeinen die een rol kunnen spelen in het hierboven beschreven werk:
 - o Vanuit het sociaal domein: wijkteams en budgetcoaching.
 - o Vanuit fysiek domein: steunpunt huurders.
 - o Vanuit de transitie: energiebespaardienstverleners zoals De Energiebank.
 - o Ons advies is om contact te leggen met al deze partijen om in een gesprek te verkennen of, en zo ja hoe, zij een rol kunnen spelen in de hierboven beschreven activiteiten. Zoals gezegd kan het best even zoeken zijn naar een geschikte partij, omdat er in dit geval behoefte is aan een vrij specifieke combinatie van vaardigheden.
- Omdat het een nieuw soort activiteit betreft is het raadzaam om de betreffende professionals vooraf een training aan te bieden op zowel inhoud als vaardigheden, en tussentijds een hulplijn beschikbaar te hebben om vragen of dilemma's aan voor te leggen.

2. Triage en backoffice voor verwerken verschillende typen hulpvragen

Zodra er contact is gelegd met bewoners die zich zorgen maken over stijgende maandlasten is het zowel effectief als efficiënt om een onderscheid te maken tussen drie typen hulpvragen (a.) overzicht, (b.) financiering, (c.) inkomensondersteuning. Per categorie is een ander soort ondersteuning nodig. De persoon of instantie waar de betrokken persoon de nodige hulp of ondersteuning kan krijgen, noemen we de *back-office*.

Wat is er nodig?

- Een partij die snel op basis van een eerste gesprek het type hulpvraag kan bepalen en het huishouden in contact kan brengen met een bijpassend aanbod:
 - o **Overzicht:** Voor het verkrijgen van overzicht is een goed voorbereid keukentafelgesprek nodig waarbij inzicht wordt gecreëerd in de huidige situatie (bijvoorbeeld door het invullen van een NIBUD-huishoudboekje), vervolgens na wordt gegaan wat de verwachte impact is van aanstaande verandering in het persoonlijke leven (denk: pensioen, kinderen 18+, scheiding, verandering van werk) om vervolgens in kaart te brengen in hoeverre de stijging in VvE-bijdrage dragelijk is.
 - o **Financiering:** In ons actieonderzoek zijn we diverse huishoudens tegengekomen die lenen tegen (zeer) ongunstige voorwaarden: openbreken en herfinancieren kan dan tientallen tot wel honderden euro's per maand besparen. Het adviseren over financiële producten is gebonden aan strikte regels en enkel toegestaan door gecertificeerde professionals.
 - o **Inkomensondersteuning:** In bijzondere situaties waarbij sprake is van een zeer laag inkomen, ziekte en zorg, al dan niet in combinatie met andere sociale problematiek, zijn er mogelijkheden om vanuit de Participatiewet extra (financiële) ondersteuning te krijgen. Het is hiervoor raadzaam om mensen in contact te brengen met het sociaal domein. Dit is per stad verschillend ingericht. In [bouwblok 4](#) vind je meer informatie over het betrekken van sociaal domein.

Hoe regel je dit?

- Voor het creëren van overzicht kan je als gemeente via een instellingssubsidie of een aanbesteding een onafhankelijke uitvoerende partij contracteren die in staat is met de bewoner achter de laptop een NIBUD-huishoudboekje in te vullen. Belangrijke vereisten daarbij zijn basale kennis van het sociaal domein, werk en inkomen, toeslagen, pensionering en belastingen en de professionele vaardigheden die nodig zijn om mee te denken met bewoners over de financiële gevolgen van veranderingen in de persoonlijke levenssfeer. Omdat er regelmatig onverwachte vragen naar boven komen is naast inhoudelijke kennis minstens zo belangrijk dat de uitvoerende partij over de capaciteit beschikt om de juiste expertise te betrekken van andere professionals om samen een goed beeld te komen.
- Let op; op grond van de Wet Financieel Toezicht geldt er een diplomaplicht voor het adviseren over financiële producten. Omdat het in onze casuïstiek vaak direct of indirect over hypothecaire diensten gaat is hiervoor de beroepskwalificatie Hypothecair Krediet vereist. Diverse gemeenten sluiten hiervoor (raam-)contracten af met financiële adviesbureaus. We hebben geen goed zicht op de precieze kosten hiervan. We zien een gemiddeld uurtarief van ongeveer 125,- euro (excl. btw) en komen bedragen tegen die uiteenlopen van 1500 tot 3000 euro per adviestraject.
- Voor inkomensondersteuning zie [bouwblok 4](#).

3. Lerende vorm van coördinatie met mogelijkheid maatwerk te leveren

Om te zorgen dat mensen de juiste ondersteuning krijgen, niet onnodig tussen wal en schip vallen en er bovendien tussentijds wordt geleerd over welke vormen van ondersteuning juist wel, en welke niet helpen, is het nodig om de uitvoering te coördineren, tussentijds te leren en – waar mogelijk – maatwerk te leveren aan huishoudens die iets anders nodig hebben dan wat regulier beschikbaar is.

Wat is er nodig?

- **Coördinatie:** geef als gemeente de partij die de triage uitvoert ook de rol van coördinator met als opdracht om de bewoners die zich hebben gemeld goed naar de juiste ondersteuning te begeleiden, te bewaken dat die ondersteuning tijdig en goed wordt geboden, en waar nodig direct of via de gemeente bij te sturen waar dat dit niet het geval is. Zorg vooraf voor een veilige, zo licht mogelijke structuur voor vlotte gegevensdeling.
- **Maatwerk:** in enkele gevallen – maar vaker dat je denkt – zijn er huishoudens die meer of andere ondersteuning nodig hebben.³⁶ De ervaring leert dat het voor alle partijen effectiever, eerlijker en efficiënter is om voor dergelijke huishoudens een apart route in te richten. Bijvoorbeeld een of casuïstiektafel op basis van de IPW-Doorbraakmethode waar vertegenwoordigers vanuit verschillende instanties zich samen op basis van integrale afwegingen een besluit nemen op basis van een doorbraakplan.
- **Leren:** Omdat bij een VvE-vangnet technische, sociale, financiële en bestuurlijke vragen en dus partijen een rol spelen is het heel waarschijnlijk dat het in de uitvoering niet direct allemaal goed zal gaan. Of positiever geformuleerd: in de eerste periode van de uitvoering doen zich enorm veel kansen voor om het

³⁶ Zie ter illustratie hiervan ook de cases in bijlage 3: [Cases](#).

vangnet te verbeteren. Richt hiervoor een leerstructuur in: dat kan relatief klein, bijvoorbeeld in de vorm van een tweemaandelijks 'community of practice' onder leiding van de gemeente als opdrachtgever.

Hoe regel je dit?

- Begroot bij het opzetten van een vangnet niet alleen voor uitvoering maar ook voor coördinatie en leren.
- Stel jezelf als gemeente in staat tot het leveren van maatwerk door in lokale regelingen een hardheidsclausule op te nemen. Zo'n clausule maakt het mogelijk om voor gevallen waarin strikte toepassing van de regeling haaks staat op het doel van de regeling, op legitieme wijze kan worden afgeweken. Richt een tafel in met vertegenwoordigers vanuit Wonen, Duurzaamheid en Sociaal domein waar de gemeente op basis van een gedegen waardenafweging bepaalt hoe wordt omgegaan met ingewikkelde casuïstiek.
- Zorg dat er een medewerker binnen de gemeente tijd heeft om uitvoering hiervan te waarborgen en in staat is om opgedane inzichten te vertalen naar beleid.

VOORUITBLIK HOE NU VERDER



10 VOORUITBLIK | HOE VERDER EN LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

In de voorgaande negen bouwblokken hebben we beschreven wat de noodzaak is voor een lokaal VvE-vangnet, waar zo'n vangnet uit bestaat en hoe je dit kunt opzetten. In dit laatste bouwblok willen we vooruitkijken: wat is er naast wat gemeenten zelf kunnen doen, nog meer nodig? Hoe kunnen we het vangnet echt sluitend maken? Welke ontwikkelingen spelen al, en wat verdient nog meer aandacht?

Wat de bouwblokken gemeenten kunnen brengen

Zoals we in de inleiding al benoemden, is er veel overheidsbeleid gericht op verduurzaming van de gebouwde omgeving, en heeft het Rijk daarin ook aandacht voor VvE's – een groep die achterop dreigt te raken. Dit beleid speelt een belangrijke rol om verduurzaming voor woningeigenaren mogelijk te maken. Tegelijkertijd signaleren we ook dat dit beleid onbedoelde negatieve consequenties kan hebben voor woonzekerheid. De diverse generieke subsidies voor VvE's bieden op dit moment onvoldoende soelaas voor de omvangrijke minderheid van appartementseigenaren met een laag inkomen. Ook met de VvE Ledenlening van het Nationaal Warmtefonds wordt de woonzekerheid voor de laagste inkomens in VvE's die fors investeren vaak maar kort geborgd. Gemeenten staan daarom aan de lat om te voorkomen dat het stimuleren van verduurzaming gepaard gaat met onnodige druk op de woonzekerheid van de financieel meest kwetsbare huishoudens.

Het VvE-vangnet zoals ontworpen en hier beschreven in de verschillende bouwblokken geeft gemeenten de mogelijkheid om de doelgroep te vinden, te bereiken en in veel gevallen ook te voorzien van de nodige ondersteuning. Dat wil niet zeggen dat gemeenten *altijd* in *alle gevallen* te hulp moeten schieten; burgers dienen ook eigen middelen en mogelijkheden te benutten en marktpartijen een grotere rol spelen – zoals we in de bouwblokken hebben beschreven. Het vangnet maakt inzichtelijk wat de kenmerken zijn van het vraagstuk, wat gemeenten kunnen doen om dit te adresseren en vooral hoe ze dat kunnen aanpakken. Het vangnet – en dan met namen de casuïstiek³⁷ – stimuleert gemeenten om een waardenafwegingen te maken en zo tot rechtvaardig beleid te komen.

Wat nog meer nodig is voor een sluitend vangnet

Om tot een werkelijk sluitend vangnet te komen ontbreken er echter nog enkele elementen. Deze vergen extra inspanning van (samenwerkende) gemeenten, de Rijksoverheid of andere partijen. We zetten deze hieronder kort op een rij:

- Zoals aangegeven is het in de praktijk moeilijk en daarmee kostbaar om de doelgroep te bereiken. Het is dus goed mogelijk dat een deel van de huishoudens die zich niet melden voor een vangnet later alsnog in de problemen komt wanneer de maandelijkse bijdrage omhooggaat. In die situatie is het zowel voor het huishouden als voor de VvE wenselijk om snel te reageren. De gemeente beschikt hiervoor over een breed instrumentarium: outreachende schuldhulpverlening op grond van de Wet gegevensverwerking

³⁷ Zie ook de bijlage 3: [Cases](#).

- door samenwerkingsverbanden (Wgs), bijzondere bijstand, crisisinterventie, minnelijke schuldregelingen en herstructurering van schulden. Om die instrumenten doeltreffend in te zetten is een **uitbreiding nodig van art. 4a Wgs**: specifiek is nodig om VvE's toe te voegen aan de lijst van wettelijke vroegsignaleerders.
- Richt een volwaardige, laagdrempelige **overwaarde-lening** in zodat huiseigenaren met een laag inkomen maar voldoende overwaarde (na renovatie/verduurzaming) in hun woning kunnen blijven.
- Creëer meer **gelijkwaardigheid bij het Warmtefonds in de financieringsmogelijkheden van grondgebonden woningen en appartementen**. Specifiek: trek de inkomensgrens voor huishoudens in appartementen gelijk aan die van de energiebespaarlening voor grondgebonden woningen.
 - o Ter toelichting: waar appartementseigenaren alleen voor een extra tegemoetkoming in rentekosten in aanmerking komen bij een inkomen tot 150% sociaal minimum (niet geïndexeerd), komen eigenaren in een grondgebonden woning tot een inkomen van 60.000 euro in aanmerking voor een rentevrije lening.
- De ervaring leert dat het uitvoeren van een VvE-vangnet vaak tussen het fysieke en sociaal domein invalt en daarom blijft liggen. Enkel kennis aanreiken is dan niet genoeg: er ligt een taak voor de Rijksoverheid om de **taken voor het vangnet te coördineren** en de benodigde kennis goed te ontsluiten.

Vier aanbevelingen voor vervolgonderzoek

1. Inponen als sleutel tot betaalbare VvE-verduurzaming

Decennialang hebben corporaties sociale huurwoningen verkocht (uitponen). In veel gemengde VvE's leidt dit nu tot een blokkade: de financieel kwetsbare eigenaren kunnen de noodzakelijke verduurzaming niet betalen, waardoor projecten stilvallen en deze huishoudens een financiële strop riskeren. Hoewel Aedes in de leidraad voor verkoop³⁸ het terugkopen van woningen (inponen) expliciet benoemt als strategie om bezit te ontsnipperen, gebeurt dit in de praktijk nog te weinig.

Wij adviseren de Rijksoverheid en woningbouwcorporaties om gezamenlijk een actieonderzoek te starten. Dit onderzoek moet vaststellen of, en onder welke voorwaarden, inponen ingezet kan worden om VvE-verduurzaming echt voor alle bewoners betaalbaar te maken. Het actieonderzoek dient zich te richten op het wegnemen van de volgende barrières:

1. Beleidsmatige inbedding: Hoe kunnen gemeenten en corporaties inponen opnemen in de jaarlijkse prestatieafspraken, zodat het geen incidentele actie blijft maar een erkend instrument wordt?
2. Wegnemen van bureaucratische hobbels: Er is behoefte aan helderheid over de toestemming van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de strikte handhaving van de inkomenstoets. Onderzocht moet worden hoe de bestaande marges (de jaarlijkse vrije ruimte) hiervoor optimaal benut kunnen worden. Ook moet worden onderzocht onder welke voorwaarden huidige bewoners ondanks het regionale toewijzingssysteem wel gewoon in hun appartement kunnen blijven wonen.
3. Financiële kaders: De beperking dat corporaties niet meer dan de WOZ-waarde mogen betalen, kan een knelpunt vormen. Het onderzoek moet uitwijzen hoe een reële overnameprijs zich verhoudt tot de maatschappelijke winst van een versnelde verduurzaming.

³⁸ Zie ook de *Leidraad voor Verkoop* (AEDES, 2023): [link](#)

4. Operationele slagkracht: Inpanden kost corporaties momenteel veel tijd en inzet. Het onderzoek moet resulteren in een 'menukaart' of 'beslisboom' voor besturen en directies, waarmee zij inzichtelijk kunnen maken voor welke appartementen dit instrument onder welke voorwaarden een wenselijke oplossing is.

Beoogd resultaat: Door inpanden niet langer als uitzondering maar als strategisch instrument te zien (vergelijk pilots in Heerlen-Noord, Tilburg en Rotterdam), kunnen we voorkomen dat kwetsbare bewoners de dupe worden van de energietransitie.

2. Doorbreek de impasse bij 'onderwater-VvE's'

In steden als Amsterdam, Den Haag en Groningen stuiten we op een hardnekkig fenomeen: de 'onderwater-VvE'. Hier is geen sprake van een individueel financieringsprobleem, maar van een collectieve crisis. Een stapeling van sociale problematiek, technische verwaarlozing (zoals schimmel, onveilige bouw, ernstig achterstallig onderhoud en funderingsproblematiek), bestuurlijke onmacht en een negatieve businesscase zorgt ervoor dat noodzakelijke verduurzaming en het uitvoeren van broodnodig onderhoud volledig stilvalt. Omdat dit vraagstuk meerdere domeinen raakt, voelt niemand zich eigenaar, met uitstel en oplopende maatschappelijke kosten tot gevolg.

Wij adviseren de Rijksoverheid, gemeenten en financiële instellingen (met name hypotheekverstrekkers) om de krachten te bundelen. De ervaring leert dat méér geld of méér analyses onvoldoende zijn om de impasse te doorbreken; er is een aanpak nodig waarbij publieke en private partijen (overheid, corporaties, banken en welzijn) vanuit de uitvoering gezamenlijk een 'doorbraak' forceren. Het onderzoek dient zich te richten op:

1. Het realiseren van een integrale oplossing voor gebouwen waar bestaande beleidsinstrumenten falen.
2. Domein-overstijgende samenwerking: een werkwijze waarbij fysieke renovatie, sociale ondersteuning en financiële engineering hand in hand gaan, zodat het vraagstuk niet langer "van iedereen en dus van niemand" is.
3. Waardengestuurde financiering: onderzoek hoe een slimme mix van subsidies, bancaire investeringen en juridische instrumenten een sluitende businesscase kan creëren voor gebouwen waar de renovatiekosten nu onbetaalbaar en niet-financierbaar lijken te zijn.
4. Benutten van het momentum: verbind bestaande initiatieven (zoals de investeringen van ABN AMRO en de versnellingsagenda voor VvE's) aan deze specifieke aanpak om direct slagkracht te tonen.

Beoogd resultaat: Door de onderwater-VvE niet langer als een technisch of financieel probleem te zien, maar als een ontwerp-opgave, creëren we een rechtvaardige transitie. Zo'n actieonderzoek kan leiden tot een heldere methodiek om de meest kwetsbare complexen er weer bovenop te helpen en op het juiste pad te krijgen richting de toekomst. Hiermee bieden we energiezekerheid en gezonde woningen voor groepen die nu buiten de boot dreigen te vallen. Het doel is simpel: bewijzen dat het, mits we goed samenwerken, wel kan.

3. Faciliteer doorstroming als hefboom voor VvE-verduurzaming

Het woningtekort in Nederland is grotendeels een verdelingsvraagstuk. Tijdens ons actieonderzoek kwamen we vaak (oudere) bewoners tegen met financiële zorgen die in een woning wonen die voor hun huidige situatie te groot is. Wanneer de kosten voor VvE-verduurzaming te hoog oplopen, kan verhuizen naar een kleinere, passende woning een uitkomst bieden. In de praktijk blijken de drempels financieel (overdrachtsbelasting, verhuiskosten), emotioneel (hechting) en organisatorisch voor deze bewoners vaak onoverkomelijk. De uitkomst is een lose-lose

voor zowel deze zittende bewoner (hoge maandlasten), de VvE-verduurzaming (grote kans op tegenstemmen) en voor het woningzoekende meerpersoonshuishouden (voor wie de woningmarkt op slot blijft zitten).

Wij adviseren de Rijksoverheid, gemeenten en woningbouwcorporaties om te onderzoeken hoe ondersteuning bij doorstroming een integraal onderdeel kan worden van het verduurzamingsaanbod. Hoewel doorstroombeleid in de sociale huursector al bestaat, ontbreken dergelijke programma's voor kwetsbare eigenaren binnen VvE's. Gezien de toenemende massa aan VvE-verduurzamingsprojecten is dit hét moment om deze route te analyseren en te faciliteren. Het onderzoek dient zich te richten op het wegnemen van de volgende barrières:

1. Financiële lastenverlichting: onderzoek de mogelijkheden voor een (gedeeltelijke) vrijstelling van overdrachtsbelasting of het inzetten van verhuisvergoedingen voor kwetsbare huishoudens die door hun verhuizing de verduurzaming van een complex mogelijk maken.
2. Sociale en emotionele begeleiding: hoe kunnen 'wooncoaches' ingezet worden om bewoners te helpen bij de sociaal-emotionele en praktische aspecten van verhuizen, zodat de drempel voor doorstroming wordt verlaagd?
3. Herverdeling en doorstroomketens: analyseer hoe het vrijkomen van grotere woningen in gemengde complexen kan bijdragen aan de lokale woningmarktstrategie en de doorstroming van gezinnen uit de sociale huur.
4. Samenhang met verduurzamingsbeleid: ontwikkel een model waarbij doorstroming niet als 'vlucht' wordt gezien, maar als een positieve voorziening die onnodige weerstand tegen verduurzamingsplannen wegneemt.

Beoogd resultaat: Door ondersteuning bij doorstroming actief aan te bieden, slaan we drie vliegen in één klap: we voorkomen financiële problemen bij kwetsbare huishoudens, we versnellen de verduurzaming van complexe VvE-gebouwen en we zorgen voor een eerlijkere herverdeling van de schaarse woonruimte. Het maken we van doorstroming een maatschappelijke oplossing in plaats van een individueel probleem.

4. Ontwikkel ondersteuning voor de vergeten doelgroep van particuliere huurders

Particuliere huurders zijn de vergeten groep in de energietransitie. Energiearmoede treft hen twee keer zo vaak als eigenaar-bewoners, terwijl de woningkwaliteit in deze sector bovengemiddeld slecht is. Eerste analyses wijzen erop dat de groep particuliere huurders die in de knel dreigt te komen na verduurzaming van het VvE-complex even groot is als de groep eigenaar-bewoners die we in [bouwblok 3](#) in beeld brachten. We zien namelijk vaak dat – hoewel dit niet is toegestaan – de kosten voor verduurzaming één-op-één worden doorberekend aan de huurder. De mogelijkheden van wettelijke bescherming blijven onderbenut doordat particuliere huurders onbekend zijn met hun rechten en de huurcommissie, en/of omdat zij een confrontatie met de verhuurder willen vermijden uit angst voor hun woonzekerheid.

Wij adviseren gemeenten en het Rijk om een offensief te starten waarmee we de regie bij de huurder leggen. In plaats van af te wachten wat verhuurders doen, moeten we onderzoeken welke wettelijke en financiële instrumenten er al zijn om de impasse tussen huurder, verhuurder en VvE te doorbreken. De aanstaande E-F-G normering³⁹ kan hier een positieve rol in spelen, maar vereist dan nog wel extra ondersteuning voor de huurders.

³⁹ https://www.internetconsultatie.nl/efg_huurwoningen/b1

Het doel is daarbij om tot nieuwe aanpak te komen die verduurzaming combineert met betaalbare woonlasten. Het onderzoek dient zich te richten op:

1. Gerichte benadering op basis van data: identificeer per gemeente de huishoudens in de particuliere huur die het hoogste risico lopen op energiearmoede en benader hen actief met een hulpaanbod.
2. Activering: ontwikkel 'doorbraakplannen' waarbij het perspectief van de huurder centraal staat. Hierbij kan ook worden verkend of huurder en verhuurder elkaar kunnen vinden op basis van een 'redelijke' huurverhoging die lager ligt dan de maximale rekenmethode van de Huurcommissie.
3. Inzet van een Doorbraakteam: richt per gemeente een team in dat barrières (zoals juridische kosten of weerstand van verhuurders) direct wegneemt. Dit team gebruikt zowel de 'wortel' (subsidies) als de 'stok' (bijvoorbeeld de Wet goed verhuurderschap).
4. Lokaal triagesysteem: ontwikkel een methodiek om verschillende categorieën huurders snel te koppelen aan de juiste oplossing (technisch, juridisch of financieel), vergelijkbaar met de succesvolle VvE-vangnet aanpak.
5. Juridische rugdekking: verlaag de drempel voor huurders door het inrichten van proceskostenfondsen, zodat zij niet langer alleen staan in hun juridische positie tegenover de verhuurder.

Beoogd resultaat: Door niet langer te wachten op generiek beleid, maar nu in de praktijk te experimenteren, creëren we een nieuwe standaard voor de verduurzaming van de particuliere huursector. Dit helpt voorkomen dat duizenden huishoudens financieel door het ijs zakken en zorgt ervoor dat verduurzaming leidt tot meer wooncomfort in plaats van minder woonzekerheid. Zo benutten we het huidige *window of opportunity* om wetgeving om te zetten in concrete resultaten voor de meest kwetsbare groep.

BIJLAGE 1: BEREKENING CONSUMPTIEF KREDIET

Om te berekenen wat de aflossingscapaciteit is van een alleenstaande met een netto maandinkomen van 2.054 euro, hebben we de volgende kengetallen nodig. Deze halen we uit de [*Leennormenmethodiek Consumptief krediet per 17 november 2025 \(v1.7\)*](#) van VFN.

Parameter	Waarde
Huishoudtype	Alleenstaand
Woonsituatie	Koopwoning met hypotheek
Netto maandinkomen (toetsinkomen)	€ 2.054
Basisnorm (alleenstaand, koop)	€ 1.477
Surplus bedrag eigen woning	€ 95
Minimuminkomen 2025	€ 2.033
Opslagpercentage (alleenstaand)	9%
Kredietlastfactor (2% van kredietsom)	× 50

Vervolgens doorlopen we de volgende stappen om de aflossingscapaciteit te berekenen:

Stap	Onderdeel	Berekening	Uitkomst
1	Basisnorm	n.v.t.	€ 1.477
2	Leennorm	$€ 1.477 + 9\% \times (€ 2.054 - € 2.033)$ $= € 1.477 + 9\% \times € 21$	€ 1.479
3	Aflossingscapaciteit	$€ 2.054 - \text{fictieve netto woonlast} - € 95 - € 1.479$ (zie gevoeligheidstabel)	variabel

Door verschillende waarden in te vullen voor 20de woonlast, krijgen we de volgende tabel als resultaat:

Netto hypotheeklast / mnd	Aflossingscapaciteit / mnd
€ 350	€ 130

Netto hypotheeklast / mnd	Aflossingscapaciteit / mnd
€ 400	€ 80
€ 450	€ 125
€ 500	€ 30
€ 550	- € 70
€ 575	- € 95
€ 600	-€ 120
€ 650	-€ 170
€ 700	-€ 220

Let wel: omdat er in de basisnorm al rekening is gehouden met kosten voor onderhoud, hebben we het hier expliciet over de netto *hypotheeklasten*. Daar staat tegenover dat de vraag is of de gerekende kosten voor onderhoud in de basisnorm overeenkomen met de soms al behoorlijk hoge maandelijkse VvE-lasten; van deze discussie houden we ons hier afzijdig – we nemen dus aan dat de inschatting van de VFN correct is.

BIJLAGE 2: DRIE DRAAGKRACHTBENADERINGEN

In deze bijlage laten we zien hoe voor hetzelfde huishouden de financiële draagkracht anders wordt ingeschat, afhankelijk van de toetsingsmethode.

We gaan hieronder in op **drie manieren** van het berekenen van draagkracht:

1. Draagkracht volgens de draagkrachtberekening voor **bijzondere bijstand** van de gemeente Utrecht
2. Draagkracht (of beter: aflossingscapaciteit) volgens de **krediettoets consumptief krediet**, gehanteerd door banken
3. Draagkracht volgens de **Nibudnormen**

Voorbeeldhuishouden

Wie:	Ellen
Situatie:	Alleenstaande moeder met twee kinderen
Inkomen:	€2.200 (zonder toeslagen) en €3.302 (inclusief vakantietoeslag, Kindgebonden budget, zorgtoeslag en kinderbijslag)
Verhoogde bijdrage:	€200 per maand

	Tekort volgens draagkrachtberekening bijzondere bijstand Utrecht
Berekening	Netto-inkomen <i>minus</i> 125 % bijstandsnorm / 2
Draagkracht	Netto-inkomen <i>minus</i> 125 % bijstandsnorm / 2 = 244,50
Tekort	Geen tekort

	Tekort volgens krediettoets bank														
Leennorm	Leennorm = MINIMUM(basisnorm + inkomensafhankelijke toeslag; Maximum leennorm) hier; € 2.415 ⁴⁰														
Aflossingscapaciteit	<table> <tr> <td>Toetsinkomen⁴¹</td><td>€ 3.302</td></tr> <tr> <td>Extra inkomen naast het netto-inkomen</td><td>+ n.v.t.</td></tr> <tr> <td>Totale lasten</td><td>- € 532 (hypotheek gecorrigeerd voor rente aftrek)</td></tr> <tr> <td>Leennorm</td><td>- € 2.415</td></tr> <tr> <td>Surplusbedragen</td><td>- € 95 (Eigen woning)</td></tr> <tr> <td></td><td>- € 143 Surplus auto</td></tr> <tr> <td></td><td>- € 37 (kinderopvang)</td></tr> </table>	Toetsinkomen ⁴¹	€ 3.302	Extra inkomen naast het netto-inkomen	+ n.v.t.	Totale lasten	- € 532 (hypotheek gecorrigeerd voor rente aftrek)	Leennorm	- € 2.415	Surplusbedragen	- € 95 (Eigen woning)		- € 143 Surplus auto		- € 37 (kinderopvang)
Toetsinkomen ⁴¹	€ 3.302														
Extra inkomen naast het netto-inkomen	+ n.v.t.														
Totale lasten	- € 532 (hypotheek gecorrigeerd voor rente aftrek)														
Leennorm	- € 2.415														
Surplusbedragen	- € 95 (Eigen woning)														
	- € 143 Surplus auto														
	- € 37 (kinderopvang)														

⁴⁰ We gaan in deze berekening uit van de basisnorm 'koop' voor alleenstaanden met kinderen, zoals vastgesteld in de Leennormenmethodiek Consumptief krediet per 17 november 2025.

⁴¹ Netto-inkomen plus de vier toeslagen o.b.v. de gezinssamenstelling en het type inkomen (vakantietoeslag, Kindgebonden budget, zorgtoeslag en kinderbijslag).

	- € 150 (Duo) lening Afloscapaciteit = - 70 euro
Tekort	>€ 200,- (volledige bedrag)

	Tekort volgens kort volgens het Nibud huishoudboekje		
Inkomen	€ 4.091 (incl. loon, alimentatie, kindgebondenbudget, kinderbijslag, kinderopvangtoeslag, zorgtoeslag en vakantiegeld)		
Uitgaven	<i>Uitgaven Ellen</i>	<i>Uitgaven gemiddeld vergelijkbaar huishouden⁴²</i>	<i>Minimaal bedrag volgens Nibud normen⁴³</i>
Woning	€ 560	€ 560	€ 560
Energie & lokale lasten	€ 420	€ 334	€ 316
Verzekeringen	€ 328	€ 283	€ 243
Abonnementen	€ 90	€ 184	€ 104
Onderwijs	€ 15	€ 15	€ 15
Vervoer	€ 230	€ 331	€ 331
Overige vaste lasten (KDV, schuld)	€ 1350	€ 1350	€ 1350
Kleding en schoenen	€ 150	€ 173	€ 132
Inboedel huis en tuin	€ 160	€ 387	€ 165
Niet vergoede ziektekosten	€ 38	€ 38	€ 38
Vrije tijd	€ 100	€ 259	€ 97
Huishoudelijke uitgaven	€ 600	€ 600	€ 559
Saldo	€ 50	-423 euro	€ 181
Tekort	€ 150 euro	>€200 euro (Volledige bedrag)	€19 euro

⁴² Op basis van de Nibud tool [persoonlijk budgetadvies](#)

⁴³ Op basis van de Nibud tool [persoonlijk budgetadvies](#)

BIJLAGE 3: CASES

Hieronder beschrijven we een aantal cases uit ons actieonderzoek, als aanvulling op de cases die al in de rest van het document zijn gepresenteerd. Deze cases zijn behulpzaam voor gemeenten om na te denken over het inrichten van het vangnet: over de aanpak, de reikwijdte, en de afbakening van wat je wel en niet als gemeente oppakt. Ze laten zien hoe de theorie uit eerdere hoofdstukken in de praktijk uitpakt, met de dilemma's en keuzes die daarbij komen kijken.

Overzicht van voorbeeld-casuïstiek

1. Linda	50-plusser die kosten niet kan dragen omdat ze te groot woont
2. Michelle	Alleenstaande werkende met een modaal salaris die moet kiezen tussen haar auto behouden of verduurzamen
3. Geertje	Huurder die door de verduurzaming in de knel komt
4. Francis & Raymond	Stel dat ieder kwartaal incassokosten moet betalen omdat ze de verhoogde VvE-bijdrage niet kunnen betalen
5. Jan Willem en Elske	Goed verdienende starters die tijdelijk met een financieel probleem zitten

1 | Linda woont samen met haar puberdochter in een ruim vierkamerappartement in Kanaleneiland in Utrecht. Toen ze acht jaar geleden scheidde van haar man besloot ze het huidige appartement aan te houden. Dat kon financieel *nét*, maar in de praktijk bleek 600 euro per maand aan hypotheek toch te veel te zijn. Daarom verhuurt ze nu sinds een aantal jaren een kamer aan een student. Omdat ze de relatief veel breukdelen heeft, gaat haar VvE-maandbijdrage na verduurzaming flink omhoog, naar 650 euro in de maand. Volgens haar een 'absurd' bedrag. Wat naar haar zeggen niet nodig was geweest, als het bestuur ten tijde van het uitpanden de bruidsschat niet door hun neus hadden laten boren: het geld dat nodig is voor onderhoud aan de voormalige sociale huurwoningen.

Linda vraagt zich af of ze de nieuwe bijdrage wel kan betalen, er verandert de komende tijd financieel veel voor haar. Linda heeft een aantal jaren deels ziek thuisgezeten, en vorig jaar is een ingewikkelde ontslagregeling ingegaan. Met haar werkgever heeft ze een vaststellingsovereenkomst bereikt, en de eerste twee jaar krijgt ze een werkloosheidsuitkering van netto 1956 euro per maand. Ze heeft inmiddels een nieuwe baan gevonden voor 24 uur per week, en met dit inkomen plus deels WW, verwacht ze maandelijks netto ruim 3.000 euro over te houden.

Wat haar onzeker maakt is dat ze na haar WW-periode een transitievergoeding krijgt uitgekeerd, waarmee ze haar inkomen kan aanvullen. Maar omdat dit eenmalig wordt uitgekeerd, vreest ze dat dit gevolgen heeft voor haar recht op zorgtoeslag en kindgebonden budget voor het jaar daarna. Daarbij komt dat haar dochter over twee jaar 18 wordt, en ze dan sowieso het kindgebonden budget verliest. Ze maakt zich zorgen of ze zonder deze toeslag nog wel rondkomt.

Met het doornemen van het huishoudboekje blijkt dat het financieel inderdaad krap wordt, met name als ze haar inkomsten uit kamerverhuur kwijtraakt. Dan komt ze simpelweg niet meer rond. Ze zou dan van 3.175 euro per maand leven, met een hypotheek en VvE-bijdrage van samen 1.250 euro per maand. Het NIBUD huishoudboekje laat zien dat de minimale kosten voor levensonderhoud voor Linda minimaal 3.379 bedragen. Dit betekent een structureel tekort van 204 euro per maand.

Zolang Linda haar kamer blijft verhuren, moet het financieel wel lukken. Maar het stelt Linda wel voor een allerlei vragen: wil ze de komende jaren afhankelijk blijven van kamerverhuur, met alle gevolgen voor haar privacy? Maar waar vindt ze een huis dat goedkoper is? En krijgt ze nog wel een hypotheek, nu ze binnen tien jaar met pensioen gaat? Ook vraagt ze zich af hoe ze een verhuizing moet organiseren. Het starten met een nieuwe baan na jaren deels thuis te hebben gezeten is al belastend genoeg, geeft ze aan. Misschien moet ik wel sociaal gaan huren, denkt ze. Want de corporaties kijken niet naar vermogen, en dan kan ze de overwaarde zelf houden. Misschien zo gek nog niet?

Vraag van Linda: is er vanuit de gemeente ondersteuning beschikbaar voor woningeigenaren die willen uitzoeken of zij kunnen doorstromen naar een kleinere en goedkopere huur- of koopwoning?

2 | Michelle woont fijn in een gezellig appartement met een mooi tuintje in Vinkhuizen in Groningen. Ze werkt 36 uur per week en verdient een bijna modaal salaris van 44.000 euro bruto per jaar. Haar uitgaven zijn gematigd; toch komt ze na de verduurzaming in de knel. Dat kan ze zien in een Excelbestand, waarin ze haar uitgaven maandelijks bijhoudt. Met een huisdier, een autootje, een sportabonnement en maandelijks een beetje sparen voor een vakantie, is het einde van de maand snel bereikt. Haar VvE-bijdrage zal van 129 stijgen naar 370 euro per maand, en samen met haar hypotheek komt ze dan uit op 980 euro aan woonlasten. Ze realiseert zich dat ze keuzes moet maken: haar auto heeft een nieuwe versnellingsbak nodig, daarvoor sparen gaat met de verhoogde VvE-bijdrage gewoon niet meer lukken.

Michelle is in haar VvE een van de aanjagers geweest van de verduurzaming, haar benedenwoning is altijd koud en vochtig en het milieu gaat haar aan het hart. Maar omdat het nu haar financiële zekerheid bedreigt twijfelt ze of ze zal instemmen. Ze denkt vooral dat de bijdrage stijging extra hard aankomt bij alleenstaanden; die groep moet immers alle kosten zelf dragen. Ze komt tot de conclusie dat deze prijs voor verduurzaming haar te hoog is, en ze besluit bij haar nieuwe partner in te trekken die ze nu twee jaar kent.

3 | Geertje is zeventig jaar oud en huurt in Rotterdam-Zuid een appartement met atelier in een groot VvE-complex. Als alleenstaande moeder heeft ze drie kinderen grootgebracht die allemaal bij haar in de buurt wonen. Ze heeft altijd parttime gewerkt als schilder- en handvaardigheid juf op basisscholen. 20 jaar geleden stond Geertje opeens bijna op straat en heeft een vriendin haar huidige appartement gekocht en

aan haar verhuurd. Toen ze de woning introk heeft Geertje al haar spaargeld, bijna vijftigduizend euro's, geïnvesteerd om de woning op te knappen en aan de binnenkant te isoleren.

Om het betaalbaar te houden is destijds een lage huur van € 650,- overeengekomen. Dit was toen ook de grens op basis waarvan Geertje huurtoeslag kon ontvangen. In aanvulling hierop is afgesproken dat Geertje zelf de maandelijkse bijdrage aan de VvE betaalt. Dit ging tot nu toe goed, maar door de dure renovatie- en verduurzamingsplannen van de VvE gaan de maandelijkse servicekosten nu met meer dan € 300 stijgen. De verhuurder houdt Geertje aan de gemaakte afspraken. Zij moet deze kosten betalen.

Geertje is klimaatbewust en begrijpt dat verduurzaming nodig is. De stijging in maandlasten kan ze echter niet betalen. Haar inkomen is € 1.713 inclusief huurtoeslag. Ze betaalt € 600 huur en met de verduurzaming stijgt haar VvE-bijdrage van € 260 naar € 585 per maand. Ze houdt dan nog maar € 528 over om in haar levensonderhoud te voorzien (energie- en zorgkosten maar ook boodschappen).

Omdat Geertje de VvE-bijdrage betaalt heeft de verhuurder Geertje gemachtigd om te stemmen. Ze wil nu eigenlijk tegen de verduurzamingsplannen van de VvE gaan stemmen. De situatie brengt voor Geertje veel stress met zich mee. Te veel eigenlijk: ze kan het niet aan zegt ze. Ze kan het niet betalen maar wil ook absoluut de verhuurster niet onder druk zetten. Tegelijkertijd zijn er in de omgeving geen andere woningen voor haar en wil ze niet verder weg van haar (klein-)kinderen gaan wonen. Haar directe burens maken zich zorgen over de gevolgen voor Geertje. Ze willen haar niet kwijt. Zij maken zich op om in het belang van Geertje tegen de plannen voor verduurzaming te stemmen.

Vraag van Geertje: zou ik van de overheid extra financiële ondersteuning kunnen krijgen om in deze woning te blijven?

4 | Francis en Raymond wonen op de bovenste verdieping van een tienhoog appartementengebouw in Amsterdam Zuid-Oost. Het kolossale gebouw is een jaar geleden verduurzaamd, en sindsdien heeft het gepensioneerde stel ieder kwartaal opnieuw te maken met een incassobureau, omdat ze de VvE-bijdrage niet kunnen betalen. Door de verduurzaming is die bijdrage flink gestegen, naar 500 euro per maand. Ieder kwartaal opnieuw loopt hun betalingsachterstand zo op dat ze incassokosten moeten betalen. Zodra hun pensioen en AOW is binnengekomen, lukt het ze om de achterstand in te lopen, maar een kwartaal later zitten ze alweer in dezelfde problemen.

Raymond heeft met zijn werk nooit pensioen opgebouwd, Francis wel, met haar werk in het ziekenhuis. Samen houden ze netto 3.819 euro per maand over. Hun maandelijkse hypotheek is 340 euro en de VvE-bijdrage 500 euro. Op papier zouden ze met dit inkomen goed rond moeten kunnen komen. Vullen ze zelf hun kostenposten in, dan komen ze niet verder dan 2.809 euro aan uitgaven. Kijk je naar wat een vergelijkbaar huishouden volgens het Nibud gemiddeld uitgeeft, dan zouden ze nog zo'n 100 euro per maand over moeten houden. Toch is dat in de praktijk niet het geval.

Francis geeft aan er weinig vertrouwen in te hebben dat het huishoudboekje klopt. Dat ze op papier wat overhouden, komt volgens haar totaal niet overeen met de werkelijkheid. "Kijk", zegt ze, en ze wijst naar de keuken, "dit is een keuken die nog uit de jaren '80 komt. Alles hier in deze woning is oud, we willen heel graag dingen renoveren, maar het geld daarvoor hebben we niet."

Nu al lukt het Raymond en Francis niet om overzicht te krijgen over hun in- en uitgaven, en er dreigt ook nog een verhoging van hun vaste lasten. Hun rentevaste periode loopt over anderhalf jaar af. Ze hebben een aflossingsvrije hypotheek van 160.000 euro, omdat hen dat destijds door de bank was aangeraden. Ze hebben nooit iets afgelost, en de kans is groot dat de rente bij de nieuwe periode hoger wordt vastgesteld. Nu betalen ze nog een rente van 2,5 procent, maar stijgt die naar de huidige gangbare rente van 3 tot ruim 4 procent, dan kan hun hypotheeklast zomaar met 100 of zelfs 200 euro per maand stijgen. Aan de andere kant is de waarde van hun woning flink gestegen, mede door de verduurzaming. Wat juist kansen biedt voor een korting op de rente.

Vanuit de gemeente is er een aanbod voor gratis financieel advies door een onafhankelijke financieel adviseur. Francis en Raymond zijn terughoudend om hiervan gebruik te maken. Ze gaan eerst een paar maanden op vakantie naar familie in het buitenland. "Daarna zien we wel weer verder", geven ze aan. Ook hulp om nog eens beter naar hun uitgaven te kijken, slaan ze af. "We komen er wel uit", zeggen ze.

Francis en Raymond hebben geen verdere vragen, maar hun situatie laat wel een vraag achter voor ons als uitvoerders van het vangnet: wat doe je als mensen met een evident probleem niet geholpen willen worden?

5 | Jan Willem en Elske zijn recent in een driekamerappartement komen wonen in Den Haag. Jan Willem heeft vorig jaar besloten om zijn goedbetaalde baan op te zeggen en te starten als zelfstandig ondernemer als organisatieadviseur. Daarom komt de verduurzaming van hun VvE net op een ongunstig moment: Jan Willem kan zichzelf met zijn huidige opdrachten het eerste jaar maar 2.400 euro per maand uitkeren, en daarmee komt het stel niet rond. Elskes inkomen is als professioneel cellist is niet erg hoog, en het onderhoud van haar cello en de huur van een studio brengt hoge kosten mee.

Jan Willem vermoedt volgend jaar al veel meer te verdienen, maar voorlopig dreigt er een gat in hun financiën. Nu nog is hun VvE-bijdrage 120 euro per maand, maar die zal na verduurzaming stijgen naar 350 euro. In het Excelbestand dat Jan Willem en Elske maandelijks bijhouden is te zien dat er tegenover hun gezamenlijk inkomen van netto 4.181 euro per maand, 4.379 euro aan kosten staat, inclusief de nieuwe VvE-bijdrage. Alleen al hun gezamenlijke studieschuld bedraagt 445 euro, en de kosten voor Elskes muziek carrière komen neer op 360 euro per maand. Hun woonlasten zijn 1.661 euro per maand. Daarnaast komen nog alle kosten voor verzekeringen en levensonderhoud.

Met de aanstaande verduurzaming dreigt zo een tekort van bijna 200 euro per maand. Jan Willem wil graag al zijn opties verkennen, en gaat enthousiast in op het aanbod om eens in gesprek te gaan met een financieel adviseur. Uit dit gesprek blijkt dat Jan Willem niet in aanmerking komt voor ondersteunende

regelingen zoals de ledenlening van het Warmtefonds. Wel zou hij zijn hypotheek kunnen ophogen. Hiermee zou een bedrag vrijkomen voor de verduurzaming, maar zouden ook zijn maandelijkse lasten iets stijgen. Hij kiest ervoor dit niet te doen, omdat hij juist wilde kijken hoe zijn maandlasten verlaagd konden worden.

Er is geen oplossing gevonden voor Jan Willem en Elske. Toch kijkt het stel niet ontevreden terug op de aangeboden hulp. Jan Willem zegt dat het fijn was om zich te kunnen oriënteren op mogelijkheden, 'zodat je zeker weet dat je niets mist'. Op de vraag hoe het stel het financiële tekort oplost, geeft Jan Willem aan dat het probleem zichzelf al voor een deel heeft opgelost. Doordat hij nu als ondernemer een lager inkomen heeft, is het aflossingsbedrag van zijn studieschuld naar beneden bijgesteld. Voor het resterende aflossingsbedrag zou hij tijdelijk zijn aflosvrije maanden kunnen inzetten totdat zijn inkomen is toegenomen. Ook Elske is blij dat er iemand met ze heeft meegekeken: 'Zelf weet je toch niet goed wat er allemaal mogelijk is'.