

Infosheet Draagkracht volgens gemeenten en banken

Wat laat de draagkrachtscan zien?

- De draagkrachtscan laat zien welke groepen volgens de berekening van de bijzondere bijstand van de gemeente Utrecht onvoldoende financiële draagkracht hebben voor de benodigde investering, gefinancierd met een lening. De scan maakt het mogelijk om ook andere beleidsregels voor de bijzondere bijstand in te voeren, maar de systematiek blijft in principe hetzelfde: voor verschillende inkomensniveaus t.o.v. de bijstandsnorm wordt een bepaalde draagkracht verondersteld.

Kanttekeningen

- De draagkrachtberekening voor bijzondere bijstand gaat uit van een bepaald percentage van de bijstandsnorm om te bepalen hoeveel iemand zelf kan bijdragen aan bijzondere noodzakelijke kosten. Er wordt dus niet gekeken naar de werkelijke (woon)lasten van een huishouden. Het Nibud heeft aangegeven dat het sociaal minimum zonder toeslagen onvoldoende is om van rond te komen¹. Eigenaar-bewoners ontvangen, anders dan huurders, geen huurtoeslag. Voor deze groep zijn de werkelijke woonlasten daarom extra bepalend voor het bepalen van hun draagkracht.
- Banken houden in het verstrekken van krediet wel rekening met iemands werkelijke woonlasten. In de leennormen voor zowel consumptief krediet als hypothecair krediet gaan zij uit van zogeheten normbedragen, als minimaal bedrag om over te houden na aftrek van financiële verplichten en woonlasten. Deze normbedragen liggen precies tussen de minimumbedragen van het Nibud en de gemiddelde bedragen die vergelijkbare huishoudens uitgeven ('voorbeeldbedragen').

Onvoldoende leenruimte

- In het actieonderzoek zien we dat een deel van de groep met een inkomen tot aan de sociale huurgrens² onvoldoende leenruimte heeft voor de benodigde verduurzaming en renovatie. Voor deze groep betekent verduurzaming een financiële verplichting die een bank niet verantwoord zou hebben gevonden als de lening rechtstreeks aan deze eigenaar was verstrekt.
- Het is aannemelijk dat een deel van de groep met een inkomen onder de sociale huurgrens onvoldoende leenruimte heeft voor verduurzaming. Dat onderbouwen wij door te berekenen welke hypothecaire bruto-maandlast

¹ Nibud | [voldoende inkomen](#)

² De maximale inkomensgrens (2024) om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning

volgens de leennormen hypothecair krediet verantwoord wordt geacht³, als je het maandbedrag voor de maximale lening bij het Warmtefonds⁴ voor VvE's meeneemt. Dan blijkt dat de bruto maandlast lager moet zijn dan 86 – 551 euro om de aanvullende maandlasten⁵ t.g.v. de maximale lening van het Warmtefonds veilig te kunnen dragen:

	Inkomen	Maximale hypothecaire maandlast (bruto)
Alleen 150 % SM	€28.661	€86
Samen 150 % SM	€36.372	€271
Alleen sociale huur	€47.699	€466
Samen sociale huur	€52.671	€551

- Het is duidelijk dat niet iedereen in deze inkomensgroep een maandelijks bruto-hypotheeklast onder dit bedrag heeft. Hoewel we de precieze hypotheeklasten per huishouden niet kennen, weten we wel dat de gemiddelde netto-woonlasten⁶ van appartementseigenaren⁷ in de eerste twee inkomenskwintielen volgens [CBS-data](#) 570 en 499 euro per maand bedragen.

Toelichting berekening

- In ons actieonderzoek zien we dat VvE's met veel achterstallig onderhoud vaak kiezen voor de maximale duurzaamheidslening van het Nationaal Warmtefonds voor VvE's, de lening voor een Zeer Energie Zuinig Pakket. Deze lening bedraagt maximaal 73.000 euro per appartement, en heeft een rente van 4,18% en maximale looptijd van 30 jaar. Bij 30 jaar komt dat neer op een maandlast van 353 euro per maand.
- Dit bedrag van 353 euro komt bovenop de vaste VvE-kosten en de onderhoudsreservering (dotatie). Ook zijn eventuele andere financieringslasten en de onderhoudskosten binnen de woning niet bij dit bedrag inbegrepen.
- Wij stellen daarom dat je deze maandlast voor de Warmtefondslening als extra woonlast moet meetellen, omdat ze naar ons beeld niet gedekt worden door het percentage dat het Nibud in de hypothecaire leennormen hanteert voor onderhoudskosten, namelijk 1,069% van de woningwaarde.⁸

³ Uitgaande van de financieringslastnormen 2026 voor niet- AOW- gerechtigden en hypotheekrente tussen 2,5 en 3 %

⁴ Lening voor Zeer Energie Zuinig pakket (ZEP).

⁵ Maximaal 353 euro per maand. Zie toelichting hieronder.

⁶ Dit betreft de hypotheeklasten, maar ook de OZB, opstalverzekering, onderhoudskosten en indien van toepassing de erfpacht.

⁷ Appartementseigenaren worden in deze CBS-data niet als zodanig gemarkeerd, we hebben daarom gekeken naar meergezinswoningen.

⁸ Nibud | Advies hypotheeknormen 2026, p. 18

- Ga je uit van de financieringslastpercentages (2026)⁹ bij een hypotheekrente tussen de 2,5 – 3 % per maand, dan zien we de volgende maximale brutobedragen per maand:

	Inkomen	% Financieringslast	Hypotheek	Na lening (353 p/m)
Alleen 150 % SM	€28.661	18,4%	€439	€86
Samen 150 % SM	€36.372	20,6%	€624	€271
Alleen sociale huur	€47.699	20,6%	€819	€466
Samen sociale huur	€52.671	20,6%	€904	€551

⁹ Nibud | [Bijlage financieringslastnormen 2026](#)