

CORPORATIES INVESTEREN FORS IN DUURZAME WONINGVERBETERING

Rapportage Aedes-benchmark 2024



|| benchmark





INHOUD

INHOUD	2
VOORWOORD.....	4
SAMENVATTING AEDES-BENCHMARK 2024	6
1 INLEIDING	11
2 HUURSDERSOORDEEL.....	15
3 BEDRIJFSLASTEN	22
4 ONDERHOUD & VERBETERING.....	30
5 DUURZAAMHEID	40
6 BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID.....	47
7 VERDIEPING NIEUWBOUW	54
8 VERDIEPING LEEFBAARHEID.....	62





VOORWOORD

Verbeteren van prestaties begint met inzicht. Daarom werken bijna alle woningcorporaties mee aan de Aedes-benchmark. Dit jaar presenteren we alweer de elfde editie: de Aedes-benchmark 2024.

Dat het werk van corporaties verschil maakt, blijkt wel uit de betrokkenheid van huurders. Dit jaar gaven meer dan een half miljoen huurders hun mening over de dienstverlening van hun corporatie. Huurders geven opnieuw een hele dikke voldoende: gemiddeld 7,7.

In het afgelopen jaar staken we meer tijd en geld dan ooit, in het verduurzamen en onderhouden van onze woningen. We gaven hier ruim 10 miljard euro aan uit. We pakten meer woningen aan dan het jaar daarvoor en namen in meer woningen één of meerdere verduurzamingsmaatregelen. Daardoor hebben we nu veel meer goed geïsoleerde woningen. Maar we zijn er nog niet: er wonen nog steeds huurders in woningen die gemoderniseerd moeten worden. Nog te veel huurders hebben last van vocht en schimmel of slechte isolatie. We gaan de komende jaren op volle kracht door met het verbeteren en verduurzamen van deze huizen.

Het lukt om de woonlasten van huurders betaalbaar te houden. De gemiddelde huur daalde in 2023 zelfs iets. Een van onze grootste opgaven is het bouwen van nieuwe woningen. Vorig jaar bouwden corporaties 17.801 woningen. Daarmee hebben we een stijgende lijn ingezet. We zitten echter nog niet op de aantallen die we willen realiseren. Daarom blijven corporaties alles op alles zetten om over een paar jaar 30.000 nieuwbouwwoningen per jaar op te leveren.

Ik vind het mooi om te zien hoe hard corporaties werken om hun afspraken en ambities waar te maken. Maar dat gaat niet vanzelf. Het blijft belangrijk dat corporaties van elkaar leren en om met alle samenwerkingspartners samen op te trekken. Voor onze huurders én voor de mensen die wachten op een fijn huis. De benchmark is daarbij een nuttig hulpmiddel. Ik bedank alle corporaties voor hun bijdrage aan de Aedes-benchmark 2024.

De afgelopen 4 jaar heb ik gezien dat collega's van corporaties zich met hart en ziel inzetten voor de volkshuisvesting. Die passie heeft me geraakt en ik ben er door besmet geraakt, meer nog dan ik al was. Binnenkort draag ik het stokje over, maar ik blijf de sector met veel belangstelling volgen.

Met vriendelijke groet,

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes



SAMENVATTING AEDES-BENCHMARK 2024

De Aedes-benchmark is een waardevol instrument dat inzicht geeft in de belangrijkste prestaties van corporaties. Met als doel te blijven leren en elkaar te helpen presteren. Aan de editie 2024 deden 260 corporaties mee. De deelnemende corporaties vertegenwoordigen 98 procent van alle verhuureenheden (vhe) van woningcorporaties. In totaal heeft 78 procent van de corporaties aan alle prestatievelden deelgenomen.

Corporaties investeren in onderhoud, verbetering en verduurzaming

In 2023 gaf de sector 10,5 miljard euro uit aan onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun woningen. Dat is 15,5 procent meer dan in 2022. Een derde daarvan is toe te schrijven aan de inflatie. De overige 9,9 procent komt doordat corporaties echt meer woningen hebben aangepakt. Tegelijkertijd kregen zo'n 600.000 huurders in 2023 een eenmalige huurverlaging waardoor de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning daalde naar 577 euro. Al deze investeringen hebben gevolgen voor het huishoudboekje dat voor het vierde jaar op rij niet sluitend is.

Het aantal woningen met energielabel A of beter is toegenomen van 814.000 tot 961.900. Inmiddels heeft 44,1 procent van de corporatievoorraad energielabel A of beter. Het aantal woningen met energielabel E, F en G is met 21 procent verder gedaald in het afgelopen jaar. Zowel verduurzaming van bestaande woningen als sloop-nieuwbouw leiden tot verbeteringen van de energielabels. Daarnaast zien we ook een afname in het aantal D- en C-labels.

Corporaties hebben in 2023 17.801 woningen gebouwd. Dat zijn er iets meer dan vorig jaar maar om aan de vraag aan sociale huurwoningen te voldoen moet er flink worden opgeschaald.

Nog nooit hebben zoveel huurders hun mening gegeven over de dienstverlening van corporaties. Dat het huurdersoordeel op hetzelfde hoge niveau blijft als voorgaande jaren, is een knappe prestatie. Ook beoordelen huurders de overall leefbaarheid in hun buurt vaak met een voldoende. Corporaties investeren ook steeds meer in leefbaarheid.

Hieronder een uitgebreider overzicht van de verschillende prestatievelden en verdiepingen in de benchmark.

1. HUURDERSOORDEEL STABIEL, CONTACT MET HUURDERS SLEUTEL VOOR BETER OORDEEL

Ruim 535.000 huurders gaven dit jaar hun mening over de dienstverlening van hun corporatie. Wederom een flinke stijging ten opzichte van vorig jaar. Met een gemiddeld oordeel van 7,7 geven huurders een vergelijkbaar cijfer als vorig jaar.

Opvallend is verder dat het contact tussen huurder en corporatie een grotere invloed heeft op het oordeel over de dienstverlening dan duidelijkheid over het proces of de opleverstaat. Bij alle 3 processen (nieuwe huurders, reparatieverzoeken, vertrokken huurders) zien we dat een goed contact een positievere invloed heeft op het oordeel dan de mate van duidelijkheid.

2. NIET-BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN NEMEN TOE, NET ALS EXTERNE INHUUR

De totale (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) bedrijfslasten van corporaties zijn met 292 euro gedaald van 2.096 euro naar 1.822 euro per vhe. Voor het eerst sinds jaren zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten hoger dan de niet-beïnvloedbare lasten. Dit komt doordat de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gedaald vanwege de afschaffing van de verhuurderheffing. Maar ook omdat corporaties meer uitgeven.



De beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen in 2023 naar 1.018 euro per verhuureenheid. Een toename van 90 euro per vhe. De beïnvloedbare bedrijfslasten bestaan uit personeelskosten, kosten voor externe inhuur en overige bedrijfslasten zoals bijvoorbeeld ICT, huisvesting en verzekeringen. Met name bij personeels- en inhuurkosten is een trend zichtbaar. Het aandeel voor externe inhuur neemt al jaren gestaag toe en is inmiddels bijna 18 procent van de totale personeelslasten (eigen personeel + inhuur). Corporaties werken dus steeds meer met externe inhuur. Redenen hiervoor lopen uiteen, maar de druk op de arbeidsmarkt is er zeker een.

Op sectorniveau is het huishoudboekje van woningcorporaties wederom niet sluitend. Corporaties moeten dus geld lenen om hun maatschappelijke opgaven te financieren. Het huishoudboekje wordt berekend door de gemiddelde maandhuur per vhe met de totale bedrijfslasten, rente-uitgaven en de kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming te vergelijken. Een wel of niet sluitend huishoudboekje heeft invloed op de investeringsmogelijkheden van corporaties voor opgaven als verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

3. ONDERHOUD EN VERBETERING INVESTERINGEN NEMEN FORS TOE

Corporaties gaven in 2022 in totaal 10,5 miljard euro uit aan onderhoud, verbeteren en verduurzamen van hun vastgoed. Dus alle uitgaven die een corporatie aan een bestaande woning heeft. Dat is 15,5 procent meer dan in 2021. Zo'n 5,6 procent is het gevolg van gestegen bouwkosten. De overige 9,9 procent komt doordat corporaties echt meer woningen hebben aangepakt. Vergeleken met vorig jaar hebben corporaties bijvoorbeeld in 18.918 meer woningen ingrepen gedaan van minimaal 10.000 euro. We weten uit eerdere analyses van de Aedes-benchmark dat na ingrepen van boven dat bedrag de ervaren woningkwaliteit toeneemt.

Corporaties besteden opnieuw meer geld aan onderhoud en verbetering van hun woningen. Gemiddeld geven corporaties 7,4 maandhuren van de jaarlijkse huurinkomsten uit aan onderhoud, verbetering en verduurzaming. Dat was in 2017 nog 4,7 maandhuren. Dit leidt tot een betere technische kwaliteit van de woning.

Huurders gaven dit jaar dezelfde waardering (6,9) aan de kwaliteit van de woningen als vorig jaar. Deze meting is gebaseerd op 136.000 huurders bij 224 woningcorporaties.

4. VERDUURZAMING LEIDT TOT RESULTAAT, AANPAK EFG-LABELS VOOROP

Corporaties blijven hun woningen actief verduurzamen. Bij 178.400 woningen hebben corporaties minimaal één verduurzamingsmaatregel genomen. Inmiddels heeft 44,1 procent van de corporatiewoningen energielabel A of beter. Het aantal woningen met energielabel E, F of G is afgenomen van 180.700 naar 142.900 woningen. Een afname van 37.800 woningen, oftewel 21 procent.

Naar schatting komt een derde daarvan door directe inspanningen van corporaties. De andere tweederde komt door de methodiekcorrectie in de NTA 8800. In 2021 zorgde de overgang naar de NTA 8800 voor veel verschuiving in de duurzaamheidsprestaties van woningen. Met name kleine woningen (< 70 m²) gingen toen (soms) meerdere energielabels achteruit. Dat is nu dus gecorrigeerd. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat deze woningen in de tussentijd niet ook zijn verduurzaamd.

De isolatieprestatie, gemeten naar de nettowarmtebehoefte is op sectorniveau gedaald met 3,5 procent, waarvan 2,2 procent door ingrepen van corporaties. De energielabelwaarde (EP2) is verbeterd met 3,1 procent.

5. DAEB-VOORRAAD STIJGT MET 8.000, ONTWIKKELING HUREN VOORAL DOOR RIJSBELEID

Netto nam het aantal DAEB-woningen in 2023 toe met 8.000 woningen. Met name omdat er minder woningen zijn gesloopt of verkocht. De toename is meer dan in voorgaande jaren.

De gemiddelde kale maandhuur van een zelfstandige DAEB-woning (sociale huurwoning) is met 1 euro gedaald naar 577 euro. Voor 57 procent van de woningen werd de huur verhoogd met maximaal 3,1 procent. Dit was de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging. Voor 28 procent van de huurders is de huur gedaald. Vooral door de eenmalige huurverlaging in 2023. Deze regeling gaf bijna 600.000 huishoudens op basis van hun inkomen recht op een verlaging van de kale huur naar 575,03 euro, als hun huur hoger was dan dit bedrag. Voor 9 procent van de woningen steeg de huur met meer dan 3,1 procent. Doorgaans door inkomensafhankelijke huurverhogingen en harmonisatie van de huur bij bewonerswissel. We zien dat alle huren steeds meer gekoppeld zijn aan overheidsregels.

Het totaal aantal woningtoewijzingen is in 2023 licht gestegen naar 165.600. Dat is 7,9 procent van de voorraad. Opvallend is dat corporaties vaker woningen toewijzen aan hun overige DAEB-doelgroep (huurders met een inkomen boven een bepaald inkomen). Dat percentage stijgt van 22,3 procent naar 24,8 procent. Dat gaat ten koste van woningen die aan de doelgroep passend toewijzen worden toegewezen. Dat percentage daalt van 74,4 procent naar 71,9 procent. Corporaties gebruiken de vrije toewijzingsruimte nauwelijks.

6. MINDER EN KLEINER GEBOUWD, BOUWKOSTEN ZIJN GESTEGEN

Corporaties hebben in 2023 17.801 woningen gerealiseerd. Iets meer dan in 2022 toen er 16.015 woningen zijn gebouwd. De afgelopen jaren zijn corporaties vaker meergezinswoningen met lift gaan bouwen en minder eengezinswoningen. Bij meergezinswoningen kun je denken aan flats en appartementen, bij eengezinswoningen aan rijtjeshuizen. In 2023 zijn er 574 meer meergezinswoningen met lift gebouwd dan in 2022, ofwel een toename van 7,4 procent. Terwijl de realisatie van het aantal eengezinswoningen slechts gestegen is met 67 woningen.

De gemiddelde stichtingskosten (grond, bouwkosten en overige kosten) voor een nieuwbouwwoning per m² zijn verder gestegen. Waar een m² in 2022 nog 3.022 euro kostte, bedroeg dit in 2023 3.247 euro. Dat komt deels doordat corporaties de afgelopen jaren iets kleiner zijn gaan bouwen. Kosten voor onder andere badkamers en keukens worden dan verdeeld over minder m². Maar vooral door een toename van bouw-, materiaal- en loonkosten. Vanaf de tweede helft van 2021 namen de materiaalkosten door corona fors toe. In 2022 kwam daar de oorlog in Oekraïne bovenop waardoor de energieprijzen flink stegen. Bovendien stegen de loonkosten in de onderhoud- en bouwsector.

7. ZICHTBARE INZET CORPORATIES DRAAGT STERK BIJ AAN TOTAALORDEEL BUURT

Aan deze tweede uitvraag voor leefbaarheid hebben 197 corporaties meegedaan. Dat komt neer op een deelnamegraad van 72 procent. Ruim 152.000 huurders hebben zich uitgesproken over de leefbaarheid van hun buurt. Zij kregen vragen voorgelegd over ervaren veiligheid, mate van overlast, mate van schoon en netjes, en de ervaren inzet van hun corporatie aan prettig en veilige buurt.

Vergeleken met vorig jaar zien we dat huurdersoordelen op alle onderdelen nagenoeg gelijk zijn gebleven. Veiligheidsgevoel wordt beoordeeld met een 7,4. Ervaren overlast in de buurt met een 6,9, waarbij een hoger cijfer minder overlast betekent. De mate waarin huurders de buurt als schoon en netjes ervaren is gewaardeerd met een 6,4. En de ervaren inzet van de corporaties met een 6,0.



Wel zien we dat corporaties zich meer gaan inzetten op het verbeteren van de leefbaarheid in buurten. De afgelopen 3 jaar investeerden corporaties ieder jaar meer in leefbaarheid. In 2023 was dat gemiddeld 160 euro per vhe. Om dat werk te doen hebben ze ook meer personeel aangenomen. Tussen 2022 en 2023 steeg het aantal fte op leefbaarheid van 1.893 fte naar 2.186 fte.



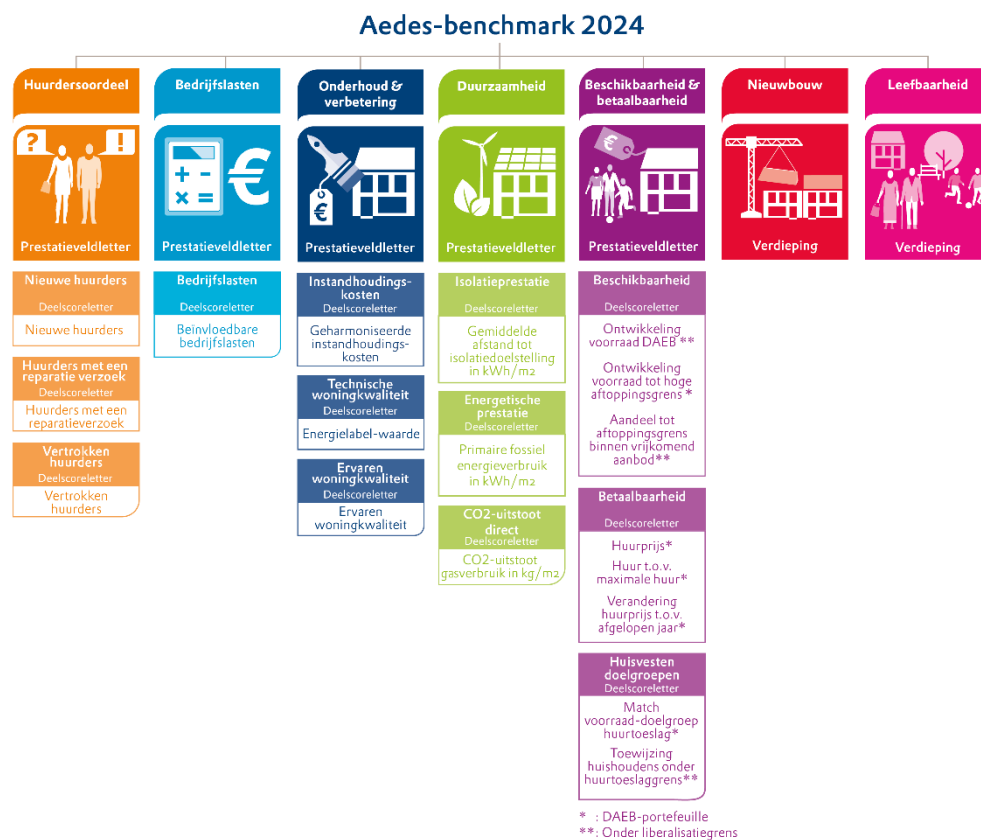
1 INLEIDING

De prestatievelden van de benchmark bieden corporaties inzicht in hun prestaties en maken deze onderling vergelijkbaar. Samen met de inzichten uit de 2 verdiepingen geeft de benchmark handvatten om prestaties te verbeteren, van elkaar te leren en meer samen te werken.

1.1 HOE WERKT DE BENCHMARK?

De benchmark is onderverdeeld in 5 verschillende prestatievelden, die aansluiten op de belangrijkste onderdelen van het beleidsplan van een gemiddelde corporatie. Daarnaast vragen we gegevens op over de nieuwbouwwoningen van corporaties en stellen we vragen aan huurders over de leefbaarheid in hun wijken. Het doel is corporaties te stimuleren om van elkaar te leren.

Figuur 1-1: Benchmarkmodel 2024



Het benchmark-analysemodel bestaat uit 5 prestatievelden en de verdiepingen Nieuwbouw en Leefbaarheid:

1. **Huurdersoordeel:** geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie. Dit zijn het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
2. **Bedrijfslasten:** het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren. Dus de kosten voor de interne bedrijfsvoering.
3. **Onderhoud & verbetering:** geeft inzicht in de onderhoudsuitgaven en -prestaties van corporaties. We kijken in dit prestatieveld naar de kwaliteit (door de huurder ervaren en de technische) en naar de uitgaven aan het onderhoud, verbeteren en verduurzamen van het vastgoed.

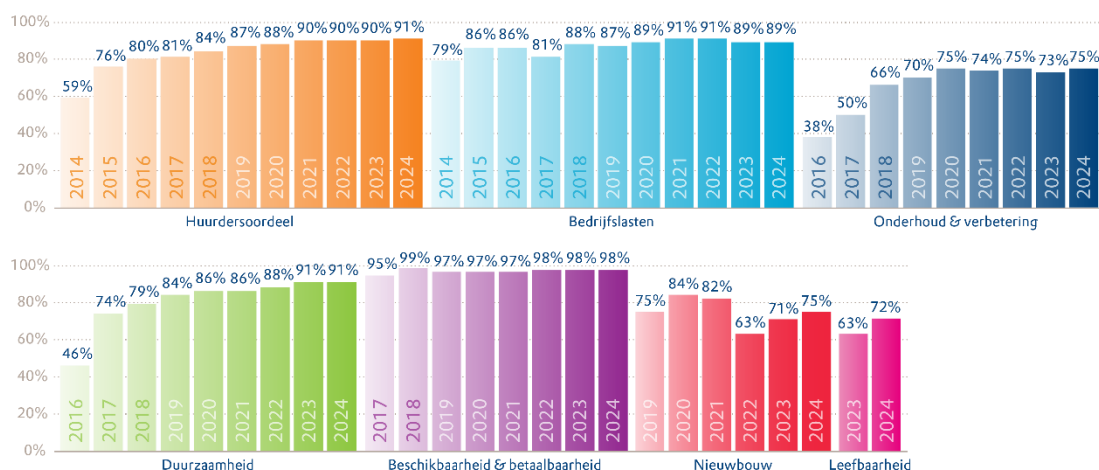
4. Duurzaamheid: beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO₂-uitstoot.
5. Beschikbaarheid & betaalbaarheid: geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen. Dit prestatieveld gaat uitsluitend over DAEB-woningen.
6. Verdieping Nieuwbouw: geeft inzicht in kwalitatieve kenmerken en stichtingskosten van alle gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties.
7. Verdieping Leefbaarheid: geeft inzicht in hoe huurders de leefbaarheid van hun buurt ervaren en in de investeringen van corporaties in leefbaarheid. Zowel in geld als in personeel. De verdieping neemt vooral kwantitatieve aspecten mee.

1.2 DEELNAME AEDES-BENCHMARK BLIJFT HOOG

Deelname aan de Aedes-benchmark is vrijwillig. In 2024 doet 95 procent van de corporaties mee aan minimaal één prestatieveld. Zij vertegenwoordigen 98 procent van alle vhe's in corporatiebeheer. Van de 260 corporaties die meedoen, neemt 78 procent deel aan alle prestatievelden.

De deelname varieert per prestatieveld. In figuur 1-2 zie je de ontwikkelingen in de deelnamegraad per prestatieveld en verdiepingen. Met name aan de beide verdiepingen deden dit jaar meer corporaties mee dan vorig jaar. Na een lichte daling vorig jaar is de deelname aan Onderhoud & verbetering weer op het niveau van daarvoor.

Figuur 1-2: Deelnamegraad Aedes-benchmark



Deelnamegraad op basis van alle 274 corporaties. Met uitzondering van verdieping Nieuwbouw. Dat is een deelname percentage van alle corporaties die daadwerkelijk gebouwd hebben.

1.3 AEDES-BENCHMARK EN REGIONALE KENNISDAGEN LEIDEN TOT CONCRETE STAPPEN

Met de benchmark krijgen corporaties inzicht in hun eigen prestaties en die van andere corporaties op de verschillende prestatievelden. Het geeft inzicht in verbetermogelijkheden en is aanleiding om met elkaar het gesprek aan te gaan.

De benchmark maakt namelijk de ontwikkeling in de prestaties door de jaren heen zichtbaar. Het helpt bij het gesprek over het gewenste niveau van presteren afgezet tegen de inzet. En de benchmark stimuleert dat corporaties belangrijke data in hun administratie actualiseren en de datakwaliteit op orde houden. Dat is nodig om hun werk in de toekomst nog beter te kunnen doen.



Aedes faciliteert corporaties om van elkaar te leren. We organiseren een startwebinar om de landelijke resultaten toe te lichten. Daarnaast organiseren we per prestatieveld een apart webinar waarin we dieper op die cijfers ingaan. Nieuw dit jaar zijn de regionale kennisdagen. In de ochtend vergelijken we de algemene benchmarkresultaten met de regionale resultaten per thema. Wat valt op? Wat herken je? Welke strategieën en oplossingen zijn er? We gaan samen in gesprek en aan de slag. De middag staat in het teken van meer verdieping per thema. Elk thema heeft een eigen aanbod aan activiteiten en werkvormen. Centraal staat van elkaar leren en co-creëren.

1.4 AEDES-DATACENTRUM

In het [Aedes-datacentrum](#) kunnen corporaties zelf alle benchmarkcijfers in beeld brengen voor een analyse of presentatie. Voor wie snel inzicht wil, zijn er dashboards gemaakt. Voor elk prestatieveld kunnen corporaties een rapport over hun eigen prestaties downloaden.



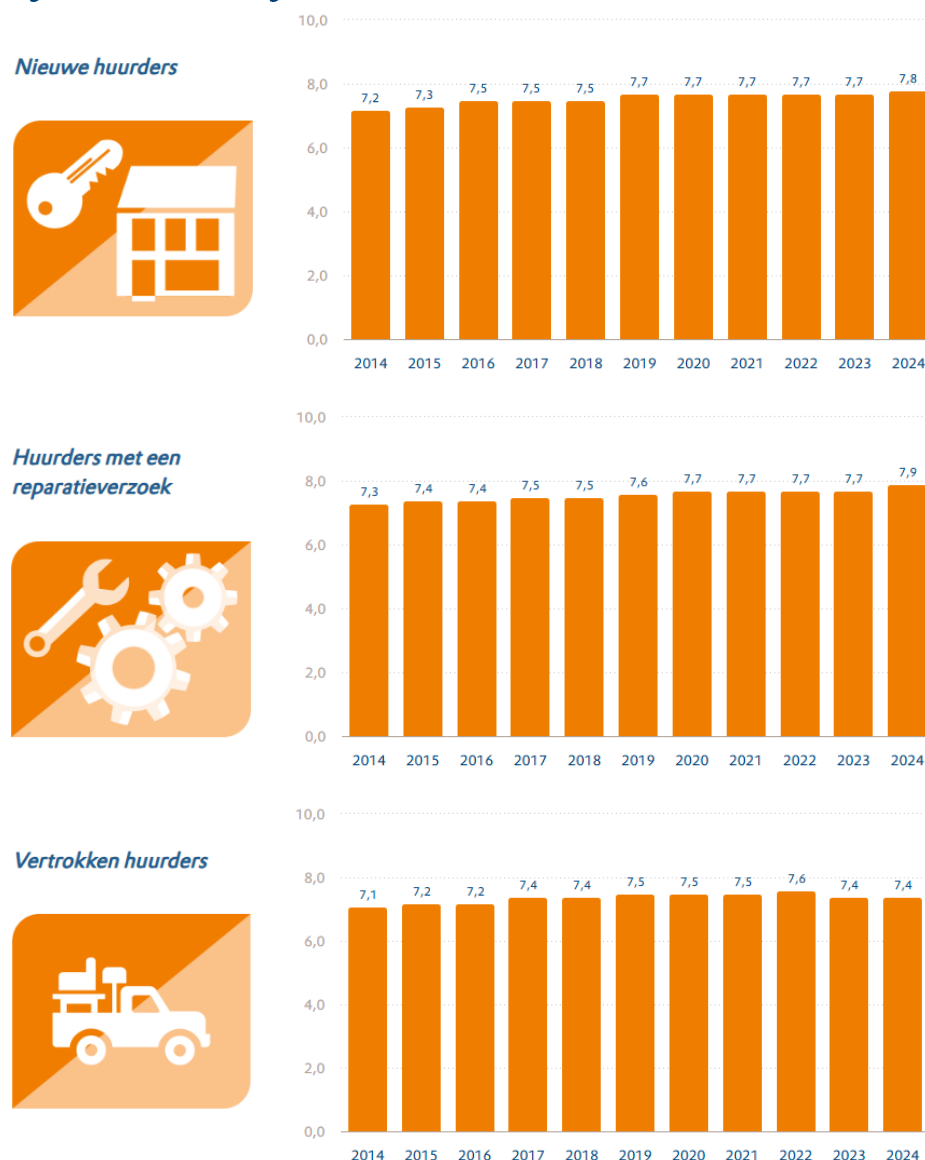
2 HUURSDERSOORDEEL

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporaties aan de huurders. Het is opgebouwd uit 3 deelscores: de dienstverlening bij het uitvoeren van reparaties (Huurders met een reparatieverzoek), het betrekken van een woning (Nieuwe huurders) en het verlaten van een woning (Vertrokken huurders). Deze 3 deelscores zijn representatief voor de belangrijkste contactmomenten tussen een corporatie en een huurder.

2.1 DEELSCORE: NIEUWE HUURDERS EN VERTROKKEN HUURDERS STABIEL, KLEINE VERSCHUIVING BIJ REPARATIES

Aan het prestatieveld Huurdersoordeel namen in totaal 250 corporaties deel. De deelnamegraad blijft daarmee stabiel op 91 procent. In deze editie hebben ongeveer 535.000 huurders hun mening gegeven. Het aantal huurders dat deelneemt aan onderzoek voor het prestatieveld Huurdersoordeel blijft ieder jaar toenemen.

Figuur 2-1: Ontwikkeling deelscores, 2014-2024



Bron: Aedes-benchmark 2014-2024

Figuur 2-1 toont de ontwikkeling van de deelscores in de afgelopen 11 jaar. Bij Nieuwe huurders zijn de scores al enkele jaren stabiel op een 7,7-7,8. Bij Vertrokken verhuurders is de score vergelijkbaar met vorig jaar, namelijk 7,4. Bij huurders met een reparatieverzoek zien we een kleine verschuiving: de deelscore komt dit jaar uit op een 7,9. Dat is gemiddeld 0,2 punt hoger dan vorig jaar. Dit verschil blijkt te komen door de aangepaste vraagstelling bij het ondervragen van huurders met een reparatieverzoek. Als we hiermee rekening houden dan is de tevredenheid over het proces Reparaties stabiel gebleven. Zie nadere toelichting in de inzet.

In de volgende paragrafen lichten we enkele uitkomsten en analyses uit.

UITLEG AANGEPAST VALIDATIECRITERIUM BIJ REPARATIES: CHECKVRAAG

Sinds dit benchmarkjaar is het validatiecriterium aangescherpt bij het ondervragen van huurders met een reparatieverzoek. Voordat een huurder de vragenlijst krijgt voorgelegd, mag eerst de checkvraag worden gesteld of de reparatie al klaar is. Wanneer die (nog) niet klaar is ontvangt de corporatie een bericht en kan de huurder later alsnog worden ondervraagd. Het doel van deze wijziging is om zuiverder te meten en corporaties de mogelijkheid te geven om de reparatie (alsnog) uit te voeren/af te ronden.

De checkvraag is niet verplicht: iets meer dan de helft van de corporaties gebruikt de vraag en de rest niet. Veel corporaties hebben de checkvraag ingevoerd op 1 januari 2024, maar er zijn ook corporaties die de vraag op een andere datum invoerden. Verder bleken niet alle huurders die 'nee, de reparatie is (nog) niet klaar' antwoordden later opnieuw een vragenlijst te krijgen. Dit leidt tot een wisselend beeld.

In een analyse is een vergelijking gemaakt tussen corporaties die de checkvraag wel en niet gebruiken bij de onderdeelscore Reparaties. Daaruit blijkt dat het effect van de checkvraag is dat er zuiverder is gemeten. De onderdeelscore valt hoger uit wanneer een corporatie de checkvraag gebruikt.

Per 1 januari 2025 scherpen we het validatiecriterium verder aan. Als een huurder op de checkvraag aangeeft dat de reparatie nog niet (helemaal) klaar is, dan moet deze huurder binnen maximaal 6 weken opnieuw een uitnodiging krijgen om een vragenlijst in te vullen.

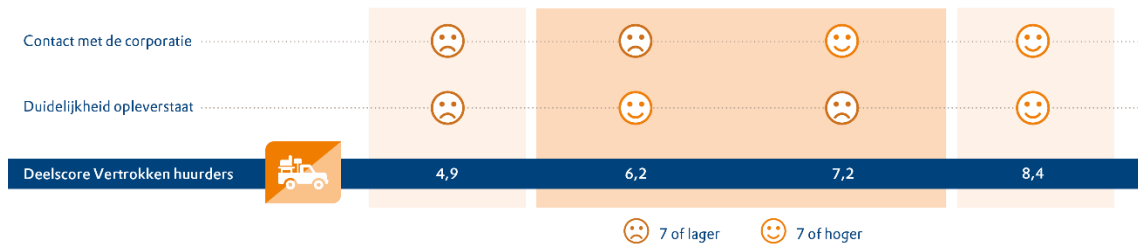
2.2 CONTACT MET HUURDERS VAN GROOT BELANG BIJ NIVEAU DIENSTVERLENING

Het huurdersoordeel over de dienstverlening van corporaties is de laatste jaren gestabiliseerd. Corporaties kunnen dat huurdersoordeel over de dienstverlening verder verbeteren door nog meer aandacht te hebben voor het contact met de huurder.

Voor een vertrokken huurder is duidelijkheid over de opleverstaat van de woning van invloed op de totaalervaring van de dienstverlening. Maar uit figuur 2-2 blijkt dat het contact met de corporatie rondom dit proces nog zwaarder weegt:

- Als er minder of geen duidelijkheid is over de opleverstaat van de woning (een 7 of lager) én de vertrokken huurder beoordeelt het contact met de corporatie met een 7 of lager, dan komt de gemiddelde deelscore voor het proces op een 4,9 uit.
- Bij een minder goed contact, maar wel duidelijkheid (8 of hoger), valt de deelscore meer dan een punt hoger uit: een 6,2 gemiddeld.
- Bij minder duidelijkheid maar wel een prettig contact (8 of hoger), is de deelscore gemiddeld al een 7,2.
- De hoogste deelscore wordt gegeven door huurders die zowel duidelijkheid ervaren als het contact met een 8 of hoger beoordelen. De gemiddelde deelscore komt dan gemiddeld uit op een 8,4.

Figuur 2-2: Contact met corporatie bij Vertrokken Huurders

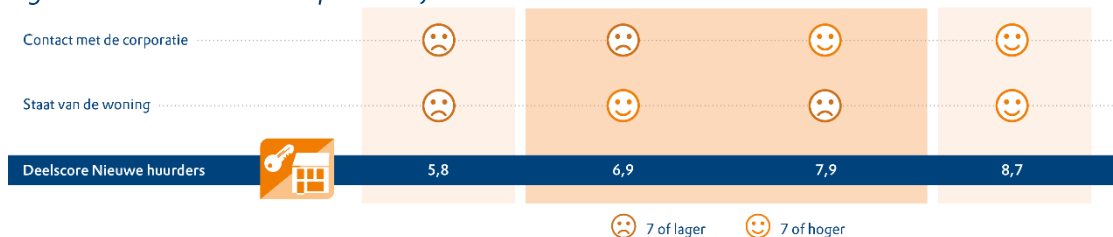


Bron: KWH Huurdersonderzoek 2024

Vriendelijk en hulpvaardig contact, waarbij duidelijke afspraken worden gemaakt en de huurder zich gehoord voelt, is belangrijk voor de totale ervaring van de dienstverlening bij vertrekkende huurders. Zelfs als onduidelijk is hoe een woning opgeleverd moet worden. Eenzelfde patroon zien we bij nieuwe huurders: ook daar blijkt het contact een groot verschil te maken in de beoordeling van de dienstverlening. Dit is de sleutel voor woningcorporaties om het niveau van hun dienstverlening naar een hoger plan te tillen.

- Als de nieuwe huurder de staat van de woning minder beoordeelt (een 7 of lager) en ook het contact met de corporatie beoordeelt met een 7 of lager, dan komt de gemiddelde deelscore voor het proces op een 5,8 uit.
- Bij een minder goed contact, maar wel een goede staat van de woning (8 of hoger), valt de deelscore een punt hoger uit: een 6,9 gemiddeld.
- Bij een minder goede staat van de woning, blijkt dat een prettig contact (8 of hoger) veel goedmaakt: de deelscore is dan gemiddeld toch een 7,9.
- De hoogste deelscore komt van huurders die zowel de staat van de woning als het contact met een 8 of hoger beoordelen. De gemiddelde deelscore komt dan gemiddeld uit op een 8,7.

Figuur 2-3: Contact met corporatie bij Nieuwe Huurders



Bron: KWH Huurdersonderzoek 2024

Ook in het proces bij een reparatieverzoek is communicatie essentieel. Bij reparatieverzoeken is het percentage First-Time-Fix voor veel woningcorporaties een belangrijke KPI. Als een reparatie in één keer succesvol wordt afgehandeld, is de gemiddelde deelscore voor het proces een 8,5. Voor elke extra keer dat een monteur moet langskomen, daalt de deelscore met meer dan een half punt en bereikt een 6,6 bij 4 of meer bezoeken.

'Goed contact met de huurder is van grote invloed op huurdersoordeel over het proces'

Bijna een derde van de reparatieverzoeken wordt niet in één bezoek opgelost, blijkt uit het KWH-Huurdersonderzoek 2024. Het streven naar een First-Time-Fix blijft belangrijk, maar is soms onhaalbaar. Goede uitleg over waarom de reparatie niet direct klaar is en welke vervolgstappen er zijn, kan de score

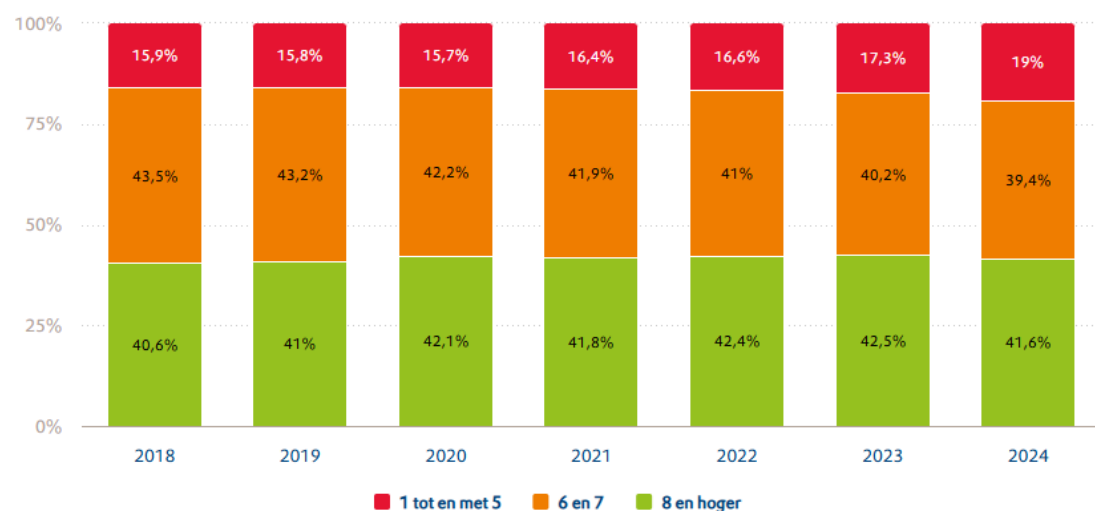
met 1,5 tot 2 punten verbeteren. Duidelijk communiceren maakt het verschil tussen een positieve of een minder goede ervaring.

2.3 WONINGKWALITEIT: HUURDERS IN WONINGEN MET EFG-LABELS IN TOENEMENDE MATE KRITISCH OVER KWALITEIT WONING

Het gemiddelde cijfer voor de ervaren woningkwaliteit is in de afgelopen jaren vrijwel onveranderd gebleven, rond een 6,9 gemiddeld. Wel is er een langzame toename van het aandeel ontevreden huurders, zoals is te zien in figuur 2-4.

Het percentage huurders dat een score van 5 of lager geeft, is gestegen van 17 procent naar 19 procent. Ondanks alle inspanningen van woningcorporaties op het gebied van woningverbetering en duurzaamheid.

Figuur 2-4: Ervaren woningkwaliteit



Bron: KWH-Huurdersonderzoek 2018-2024

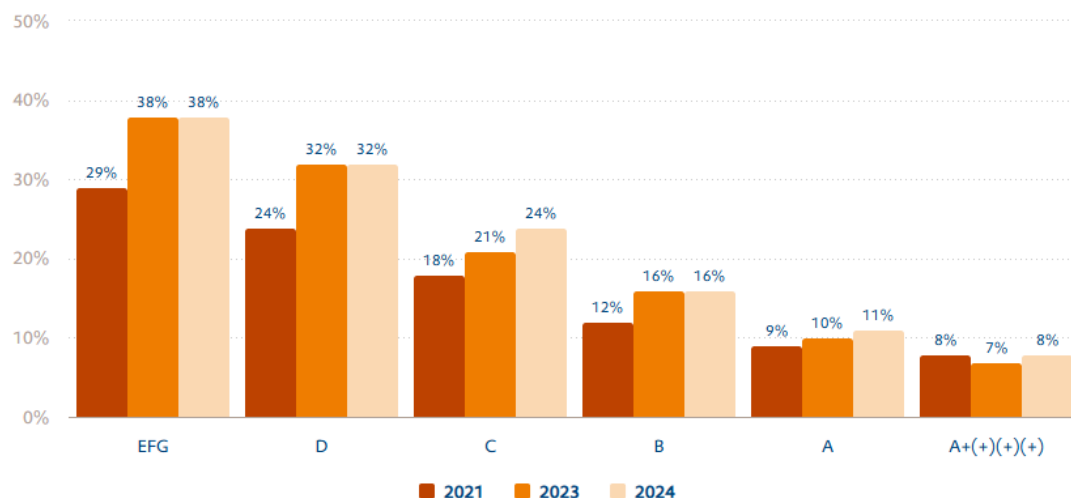
Een mogelijke verklaring voor het groeiende aandeel onvoldoendes is dat huurders van woningen met een slecht energielabel in de loop van de tijd steeds ontevredener worden over de kwaliteit van hun woning. Dit wordt duidelijk in figuur 2-5: onder huurders met een slecht energielabel (E, F en G) is het aandeel dat een onvoldoende geeft tussen 2021 en 2024 met ongeveer een derde gestegen. Wonen in een woning met een slecht energielabel wordt dus steeds meer een 'dissatisfier'. Het effect hiervan op het gemiddelde oordeel over de sector wordt beperkt doordat corporaties hard werken aan verduurzaming en de E-, F- en G-labels actief aanpakken.

Een mogelijk andere verklaring voor de groeiende ontevredenheid onder huurders van woningen met een slecht energielabel, is dat zij in de afgelopen jaren te maken hebben gehad met stijgende energiekosten. Het betaalbaar warm houden van de woning is duurder, vooral voor slecht geïsoleerde woningen. Huurders in een woning met een E-, F- of G-label die voorheen een krappe voldoende gaven, zullen nu vaker een onvoldoende geven. De gestegen energieprijzen zijn mogelijk ook de oorzaak van de lichte toename van onvoldoendes voor woningen met betere energielabels, zoals zichtbaar is in figuur 2-5.

Het is begrijpelijk dat huurders met een slecht energielabel gefrustreerd kunnen raken wanneer zij zien dat andere woningen in hun omgeving worden gerenoveerd of verduurzaamd, terwijl zij nog geen zicht hebben op verbeteringen. Hierdoor kan de relatieve kwaliteit van hun woning in vergelijking met andere woningen afnemen. Daarom is het voor woningcorporaties belangrijk om, als ze dat nog niet doen, huurders perspectief te bieden en hen zo vroeg mogelijk te informeren over de langetermijnplannen voor

hun woning.

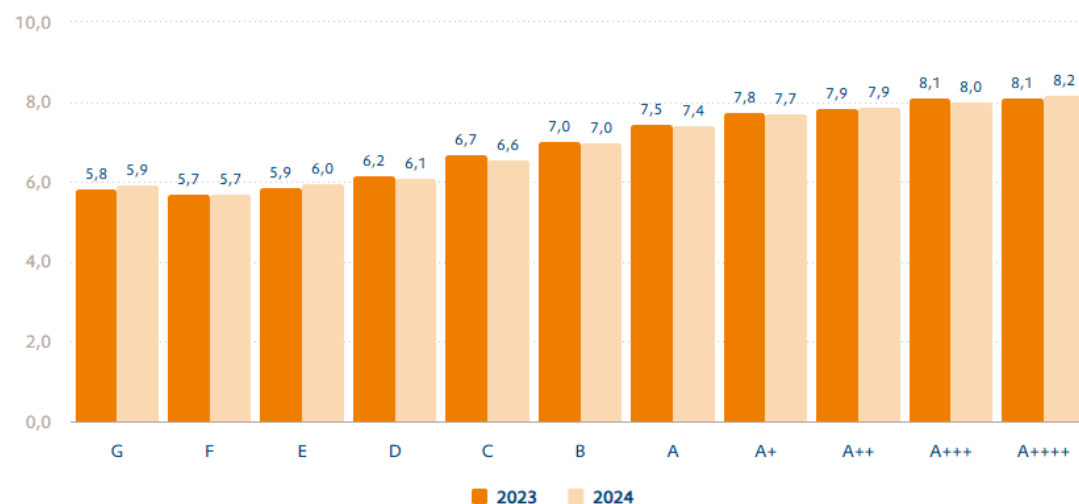
Figuur 2-5: Ontevredenheid (cijfer 1-5) over woningkwaliteit naar energielabel



Bron: KWH-Huudersonderzoek 2021, 2022, 2024 en Shaere

In lijn hiermee, toont figuur 2-6 dat huurders tevredener zijn over de kwaliteit van hun woning naarmate het energielabel hoger is. Zo is het verschil in ervaren woningkwaliteit tussen woningen met label D en label C bijvoorbeeld een half punt. Ook tussen woningen met label B en label A is het verschil bijna een half punt. Dit impliceert dat ook het verbeteren van een woning met een relatief goed energielabel aanzienlijk kan bijdragen aan de ervaren kwaliteit van de woning.

Figuur 2-6: Gemiddelde tevredenheid over woningkwaliteit naar energielabel



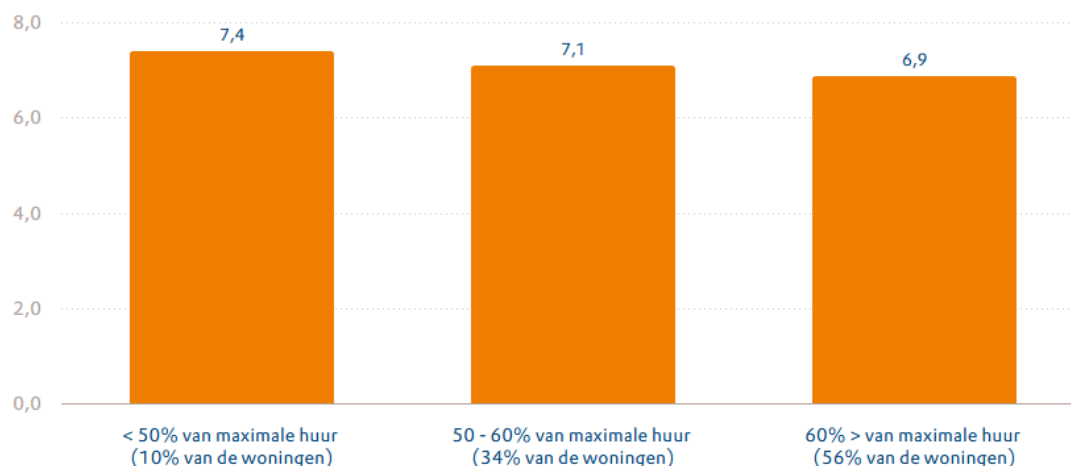
Bron: KWH-Huudersonderzoek 2024 en Shaere

2.4 WONINGKWALITEIT: HUURDERS IN WONINGEN MET EFG-LABELS IN TOENEMENDE MATE KRITISCH OVER KWALITEIT WONING

Een factor die ook bijdraagt aan de ervaren woningkwaliteit, is de verhouding tussen de betaalde huur en de maximale huur die de corporatie zou mogen vragen op basis van het puntensysteem: de 'prijs-kwaliteit'-verhouding. Huurders die minder dan de helft van de maximale toegestane huur betalen, zijn gemiddeld tevredener over de kwaliteit van hun woning dan huurders die meer van de helft van de maximale huur betalen. Dit geldt voor alle energielabels, wat aangeeft dat de huurprijs

een rol speelt in de ervaren woningkwaliteit.

Figuur 2-7: Gemiddelde ervaren woningkwaliteit naar verhouding netto huur t.o.v. maximale huur



Bron: KWH-Huurdersonderzoek 2024 en Shaere

2.5 MEER VERDIEPING IN HET AEDES-DATACENTRUM EN REGIONALE KENNISDAGEN

Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of landelijk? In het [Aedes-datacentrum](#) kunnen corporaties hun cijfers vergelijken en downloaden als PDF- of Excel-bestand. In het Aedes-datacentrum zijn bijna 200 indicatoren van de Aedes-benchmark opgenomen voor alle individuele corporaties. Hiermee kunnen corporaties eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast zijn er veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS te vinden in de databank. Bekijk [de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum](#) voor uitleg van wat je allemaal in het datacentrum kunt vinden, hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Regionale kennisdagen

In januari en februari 2025 zijn er 5 regionale kennisdagen. In de ochtend vergelijken we de algemene benchmarkresultaten met de regionale resultaten per thema. Wat valt op? Welke strategieën en oplossingen zijn er? We gaan samen in gesprek en aan de slag.

De middag staat in het teken van meer verdieping per thema. Elk thema heeft een eigen aanbod aan activiteiten en werkvormen. Centraal staat van elkaar leren en co-creëren.

Per dag zijn er themasessies over Huurdersoordeel, Leefbaarheid, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid i.c.m. nieuwbouw en Bedrijfslasten. Je kiest één thema waar je de hele dag mee aan slag gaat.

Nieuwsgierig naar wat de [Regionale kennisdagen](#) jou kunnen bieden? Bekijk het programma en meld je aan.



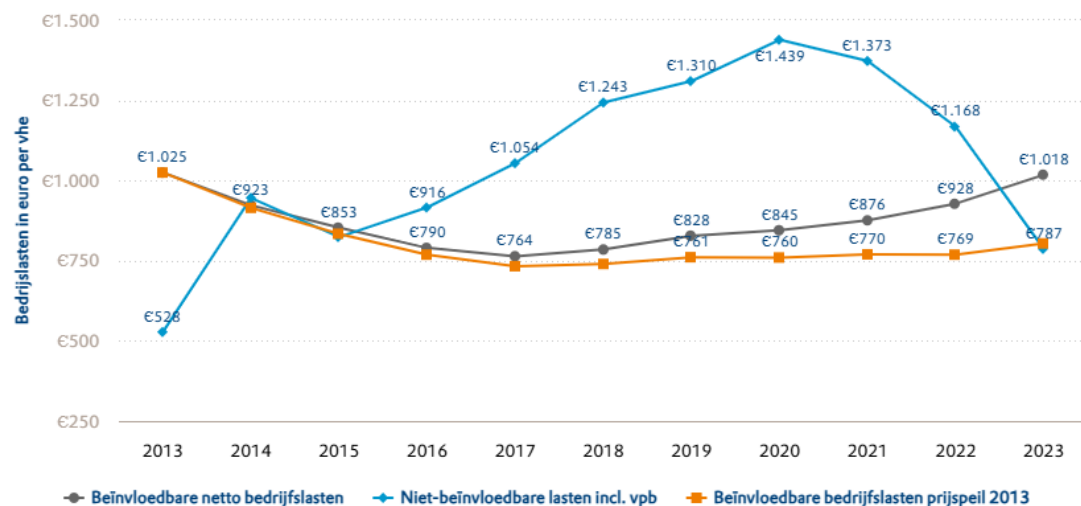
3 BEDRIJFSLASTEN

Het prestatieveld Bedrijfslasten meet de beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Kortom: de kosten die corporaties betalen voor hun bedrijfsvoering. We gebruiken hiervoor de jaarlijkse verantwoordingscijfers (dVi) en vragen corporaties aanvullende gegevens aan te leveren. Onder de beïnvloedbare bedrijfslasten verstaan we alle uitgaven waar corporaties invloed op hebben. Denk hierbij aan personeelskosten voor het verhuren en beheren van woningen en overige bedrijfskosten zoals bijvoorbeeld ICT, huisvesting en verzekeringen. Onder de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten vallen alle belastingen en heffingen.

Beïnvloedbare bedrijfslasten hoger dan niet-beïnvloedbare

Voor het eerst sinds jaren zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten hoger dan de niet-beïnvloedbare lasten. Dit komt vooral doordat de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gedaald vanwege de afschaffing van de verhuurderheffing. De beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen in 2023 naar 1.018 euro per verhuureenheid. Zo valt ook te zien in figuur 3-1. De oranje lijn geeft de beïnvloedbare bedrijfslasten aan gecorrigeerd voor het prijspeil 2013. Waar die de afgelopen jaren vooral steeg door de inflatie zien we dit jaar dus een grotere stijging.

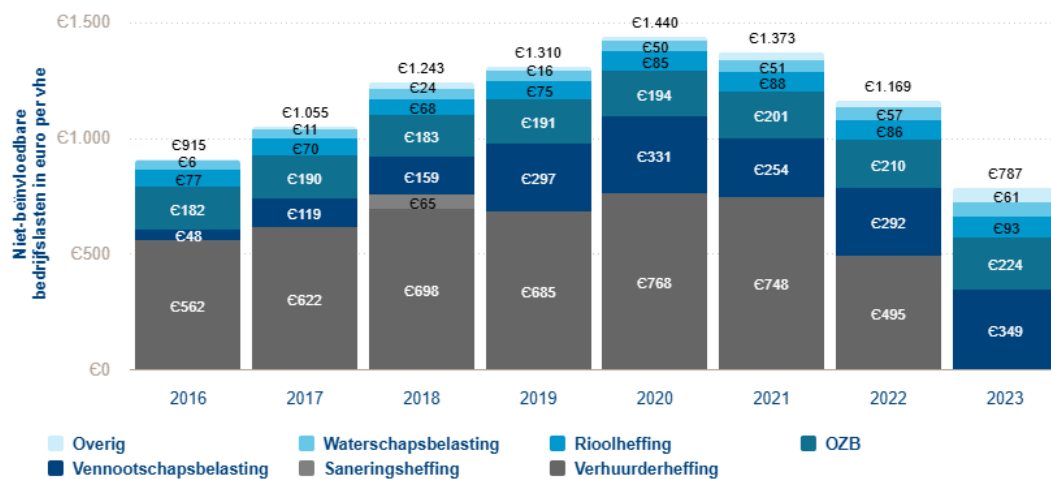
Figuur 3-1: Ontwikkeling beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, 2013-2023



3.1 DE NIET-BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN DALEN VOOR DERDE JAAR OP RIJ

De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten dalen dit jaar met 381 euro naar 787 euro per vhe en zijn daardoor lager dan de beïnvloedbare bedrijfslasten. De grootste oorzaak van deze daling is het vervallen van de verhuurderheffing. Dit zorgde voor een daling van 495 euro per vhe ten opzichte van vorig jaar. Tegelijkertijd nemen andere kosten juist weer toe. Zo is de vennootschapsbelasting gestegen van 292 euro naar 349 euro. Dat komt dan voor een groot deel door het wegvallen van het fiscale-effect van de Vestia-leningruil. Daarnaast betalen corporaties meer vennootschapsbelasting doordat de renteaftrek van de fiscale winst sinds 2022 is beperkt, deze zogenaamde ATAD-regeling zorgt ervoor dat corporaties meer vennootschapsbelasting moeten betalen.

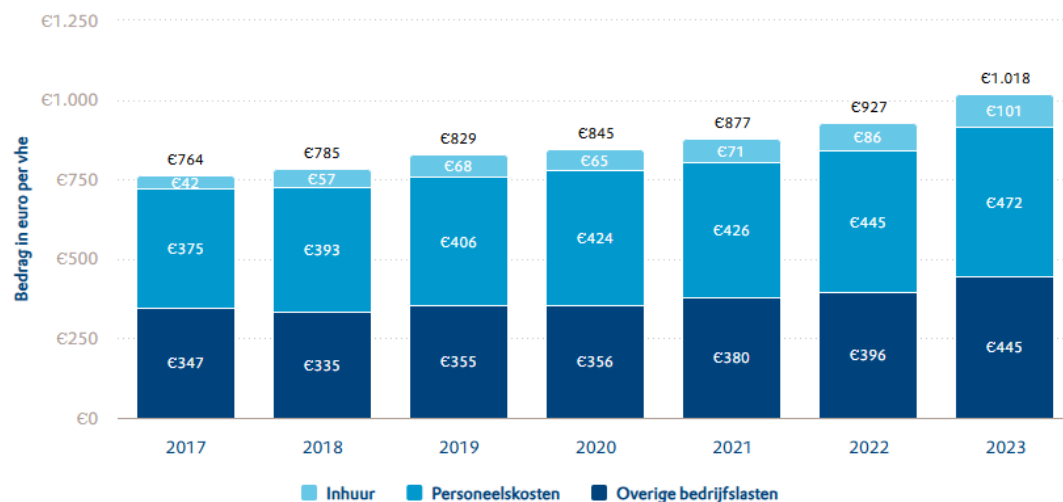
Figuur 3-2: Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, 2016-2022



3.2 DE BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN STIJGEN HARDER DAN INFLATIE

De beïnvloedbare bedrijfslasten bestaan uit personeelskosten, externe inhuur en de overige bedrijfskosten zoals bijvoorbeeld ICT, huisvesting en verzekeringen. Op sectorniveau zien we een flinke stijging van de totale beïnvloedbare bedrijfslasten, zie figuur 3-3. Die nemen toe van 928 euro per vhe naar 1.018 euro per vhe. In onderstaande alinea's lichten we per onderdeel van de beïnvloedbare bedrijfslasten de belangrijkste ontwikkelingen uit.

Figuur 3-3: Ontwikkeling totale beïnvloedbare bedrijfslasten per categorie, 2017-2023



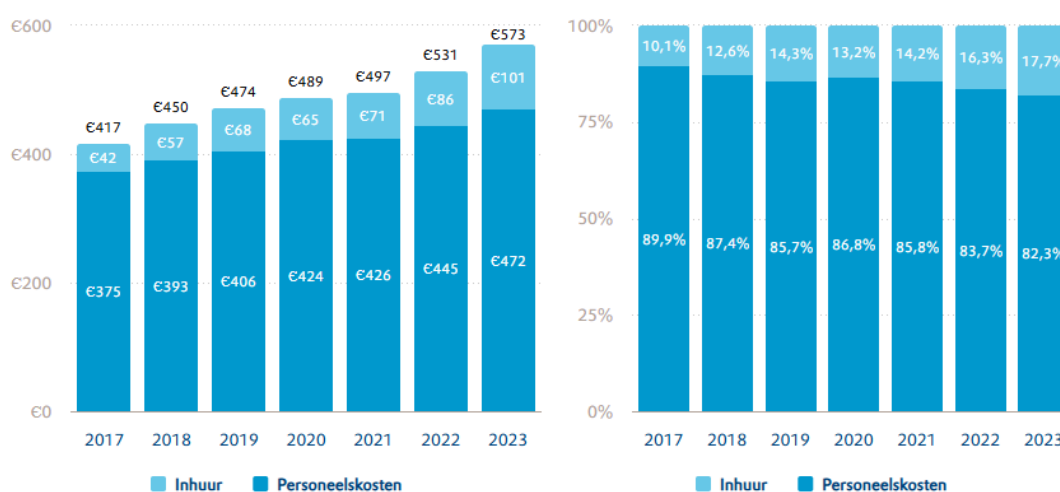
‘Corporaties hebben in het afgelopen jaar meer mensen aangenomen’

3.3 AANDEEL EXTERNE INHUUR VERDER TOEGENOMEN

Met name de kosten van externe inhuur nemen flink toe. De kosten voor het inhuren van extern personeel zijn in 2023 per vhe toegenomen van 86 euro naar 101 euro. Een stijging van ruim 17 procent, zie linkerkant figuur 3-4. De vaste personeelskosten stijgen met 6 procent van 445 euro naar 472 euro veel minder hard dan de inhuur en overige bedrijfslasten. Desondanks is die toename wel hoger dan de 2,4 procent CAO-stijging van vorig jaar. Corporaties hebben dus meer mensen aangenomen zoals ook in figuur 3-5 te zien is.

In de rechterhelft van figuur 3-4 zien we dat het aandeel inhuur ten opzichte van de totale formatiekosten (inhuur + vaste personeelskosten) steeds groter wordt. Corporaties werken niet alleen steeds meer met externe inhuur voor nieuwbouw en woningverbetering, maar ook steeds meer binnen de reguliere bedrijfsvoering. Navraag bij corporaties laat zien dat een van de redenen voor deze toename is, dat het steeds lastiger is om voor bepaalde vakgebieden vaste medewerkers te vinden en deze vast te houden. Daarnaast is regelmatig of soms meer specialistische kennis nodig voor bepaalde projecten, inkoop of (IT) transformatie binnen de organisatie.

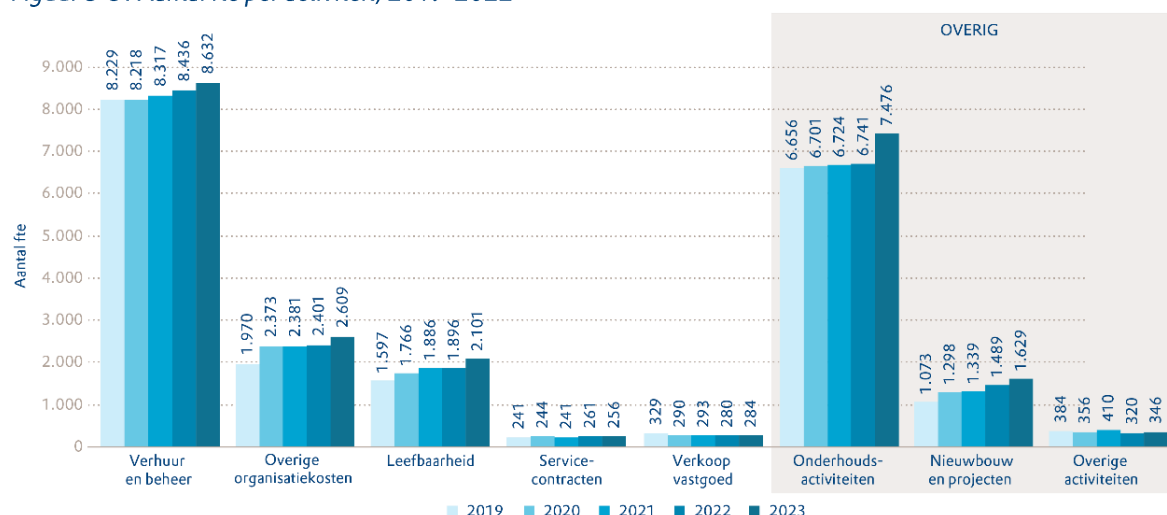
Figuur 3-4: Ontwikkeling van personeels- en inhuurkosten



3.4 AANTAL FTE TOEGENOMEN

Naast steeds meer externe inhuur, stijgt afgelopen jaar ook het totaal aantal fte bij de corporaties. Deze toename wisselt per activiteit. Zo neemt het aantal fte op leefbaarheid toe van 1.896 naar 2.101, oftewel met 10 procent. Gevolgd door een fte toename van 8,5 procent op overige organisatie. Die steeg van 2.401 naar 2.609 fte. De grootste toename in fte zien we bij activiteiten die buiten het prestatieveld bedrijfslasten vallen, zoals onderhoudsactiviteiten (11 procent) en nieuwbouw en projecten (9,4 procent). Corporaties zijn hier ook echt meer in gaan investeren zoals ook in het hoofdstuk Onderhoud & verbetering te zien is.

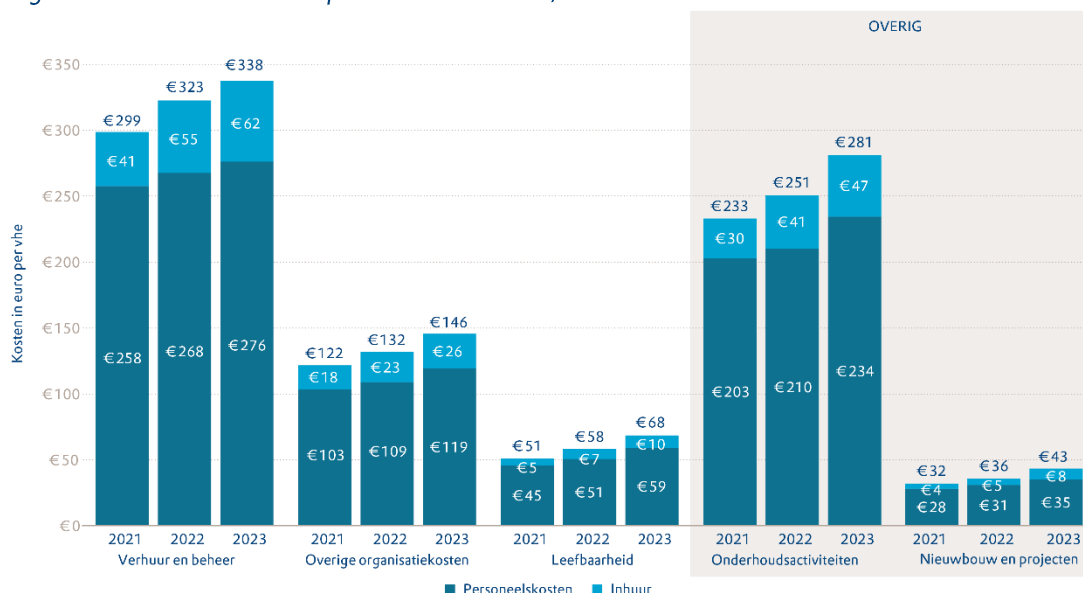
Figuur 3-5: Aantal fte per activiteit, 2019-2022



3.5 EXTRA PERSONEEL EN INHUUR VOORAL INGEZET VOOR REALISEREN OPGAVEN

Dat corporaties momenteel veel bezig zijn met leefbaarheid, onderhoud/verduurzaming en nieuwbouw blijkt ook uit de toename van de formatiekosten (personeelskosten en kosten externe inhuur) per vhe. Figuur 3-6 laat zien welke kosten aan inhuur en personeelslasten de corporaties hebben toegerekend per activiteit. De grootste stijging is te zien binnen het onderdeel nieuwbouw en projecten (21 procent). Gevolgd door de stijging van de formatiekosten voor leefbaarheid met 18 procent. De kosten voor onderhoudsactiviteiten stijgen met 12 procent en van verhuur en beheer met maar 5 procent.

Figuur 3-6: Personeelskosten per vhe naar activiteit, 2021-2023



3.6 DUIDELIJKE TOENAME BINNEN DE OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Naast de personele kosten nemen ook de overige bedrijfslasten toe, zoals te zien is in figuur 3-7. De overige bedrijfslasten nam toe van 396 euro naar 445 euro per vhe. Dat is zo'n ruim 12 procent. Opvallende toegenomen uitgaven zijn de ICT-kosten, beheer en administratiekosten en de overige personeelskosten zoals wervings- en opleidingskosten. Corporaties zetten duidelijk in op het verder automatiseren en digitaliseren van de dienstverlening en bedrijfsvoering. Daarnaast geven ze meer uit

aan het opleiden van personeel en het werven van het juiste personeel zodat medewerkers klaar zijn voor de ontwikkelingen in de corporatie(sector) en de gewenste transitie. En corporaties werkten vorig jaar onder andere ook aan het op orde krijgen van hun vastgoeddata en hun energielabels, zo blijkt uit de post beheer en administratie. Verder zorgt het onderhoud, verbeteren en verduurzamen van woningen binnen een verenigingen van eigenaren voor hogere beheer- en administratiekosten waardoor ook die kosten zijn gestegen.

Figuur 3-7: Specificaties overige bedrijfslasten

Overige bedrijfslasten	2020	2021	2022	2023
ICT-kosten	86	87	89	98
Leefbaarheid (excl. personeel)	52	55	54	55
Exploitatiekosten	37	36	35	37
Advieskosten	32	32	35	37
Personeelskosten incl. opleidingen	29	29	33	40
Huisvestingskosten	34	30	29	33
Verzekeringen	25	27	33	34
VVE	14	15	15	20
Accountantskosten	14	14	15	16
Beheer- en administratiekosten	14	14	11	14
Kosten van toezicht	13	12	12	13
Communicatie- en publiciteitskosten	7	7	8	8
Overig + incidentele kosten	-2	22	27	39
Totaal	356	380	396	445

3.7 HUISHOUDBOEKJE VOOR VIERDE JAAR OP RIJ NIET SLUITEND

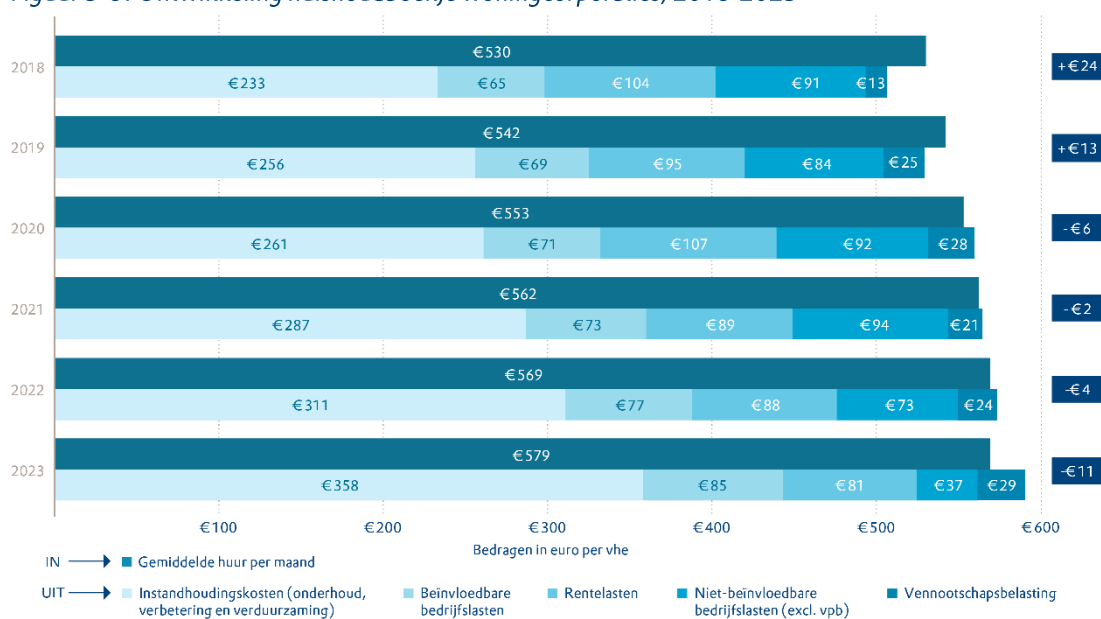
Het huishoudboekje is in 2023 voor het vierde jaar op rij niet sluitend, ondanks dat de verhuurderheffing is afgeschaft. Het geld dat daarmee vrijkwam hebben corporaties direct uitgegeven aan hun maatschappelijke opgaven. Corporaties gaven meer uit aan onderhoud, verbetering, en verduurzaming dan dat de niet-beïnvloedbare kosten zijn gedaald. Gemiddeld komt een corporatie in 2023 11 euro per vhe per maand tekort. De eenmalige huurverlaging heeft ook impact gehad op de huurinkomsten en dus op het huishoudboekje van de corporaties.

Eenmalige huurverlaging 600.000 huurders

Corporaties spraken in de Nationale Prestatieafspraken af dat huurders in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen als het inkomen lager is dan 120 procent van het sociaal minimum inkomen en de huur meer is dan 575,03 euro. In totaal hebben bijna 600.000 huurders een huurverlaging gehad. Dit heeft effect gehad op het huishoudboekje. Als de eenmalige huurverlaging niet was doorgevoerd zouden de corporaties gemiddeld 9 euro meer aan huurinkomsten hebben gehad. Het tekort zou dan geen 11 euro zijn geweest maar 2 euro.

Het huishoudboekje zegt iets over de inkomsten en uitgaven van woningcorporaties. Belangrijkste inkomsten zijn de maandelijkse huuropbrengsten. Een wel of niet sluitend huishoudboekje heeft invloed op de investeringsmogelijkheden van corporaties voor opgaven als verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

Figuur 3-8: Ontwikkeling huishoudboekje woningcorporaties, 2018-2023



DUURZAAM PRESTEREN VRAAGT VEEL VAN DE SECTOR

Duurzaam presteren vraagt veel van de sector. Zo blijkt uit bovenstaand huishoudboekje en komt ook in het volgende hoofdstuk Onderhoud & verbetering naar voren. De inkomsten van corporaties zijn niet in balans met de uitgaven aan onderhoud, verbetering, verduurzaming, nieuwbouw en de leefbaarheid.

Voor het grootste deel betalen corporaties dit door geld te lenen, en een klein deel wordt opgevangen met verkoopopbrengsten. Nieuwbouw woningen worden inmiddels zelfs volledig gefinancierd door leningen. Als de tekorten van corporaties nog verder oplopen zal dit met wederom extra leningen gefinancierd moeten worden. Zo schuiven corporaties de oplopende rentelasten en aflossing door naar de toekomst. Op enig moment lopen corporaties tegen financiële grenzen aan.

3.8 MEER VERDIEPING IN HET AEDES-DATACENTRUM EN REGIONALE KENNISDAGEN

Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of landelijk? In het [Aedes-datacentrum](#) kunnen corporaties hun cijfers vergelijken en downloaden als PDF- of Excel-bestand. In het Aedes-datacentrum zijn bijna 200 indicatoren van de Aedes-benchmark opgenomen voor alle individuele corporaties. Hiermee kunnen corporaties eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast zijn er veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS te vinden in de databank. Bekijk [de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum](#) voor uitleg van wat je allemaal in het datacentrum kunt vinden, hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Regionale kennisdagen

In januari en februari 2025 zijn er 5 regionale kennisdagen. In de ochtend vergelijken we de algemene benchmarkresultaten met de regionale resultaten per thema. Wat valt op? Welke strategieën en oplossingen zijn er? We gaan samen in gesprek en aan de slag.

De middag staat in het teken van meer verdieping per thema. Elk thema heeft een eigen aanbod aan activiteiten en werkvormen. Centraal staat van elkaar leren en co-creëren.

Per dag zijn er themasessies over Huurdersoordeel, Leefbaarheid, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid i.c.m. nieuwbouw en Bedrijfslasten. Je kiest één thema waar je de hele dag mee aan slag gaat.

Nieuwsgierig naar wat de [Regionale kennisdagen](#) jou kunnen bieden? Bekijk het programma en meld je aan.



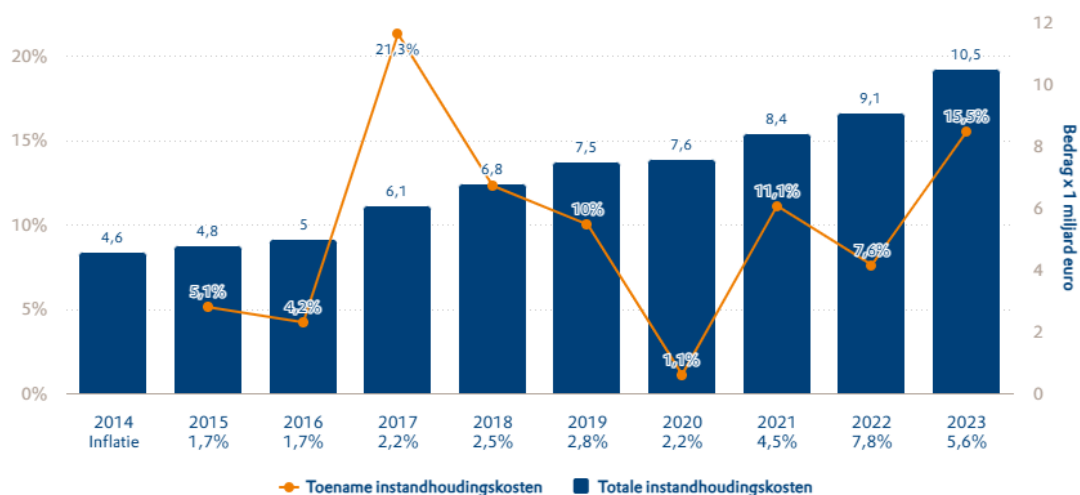
4 ONDERHOUD & VERBETERING

Dit prestatieveld gaat over de uitgaven van corporaties aan onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun vastgoed, de technische kwaliteit daarvan en de woningkwaliteit die huurders ervaren. De 3 onderwerpen hebben onderling invloed op elkaar. Hoe meer een corporatie investeert in een woning, hoe beter de technische kwaliteit is. Meestal ervaart een huurder de woningkwaliteit dan ook als beter. In dit prestatieveld gebruiken we de energielabelwaarde EP2 om de technische kwaliteit van een woning te meten. In het hoofdstuk verduurzamen laten we ook zien wat de investeringen van corporaties in hun vastgoed op sectorniveau oplevert.

4.1 UITGAVEN AAN ONDERHOUD, VERBETERING EN VERDUURZAMING TOTAAL 10,5 MILJARD

In 2023 gaven woningcorporaties 10,5 miljard euro (figuur 4-1) uit aan onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun woningen. Dat is 15,5 procent meer dan in 2022. Zo'n 5,6 procent is het gevolg van gestegen bouwkosten (inflatie). De overige 9,9 procent komt doordat corporaties echt meer woningen hebben aangepakt zoals verderop in paragraaf 4.2 duidelijk wordt.

Figuur 4-1: Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming, 2014-2023



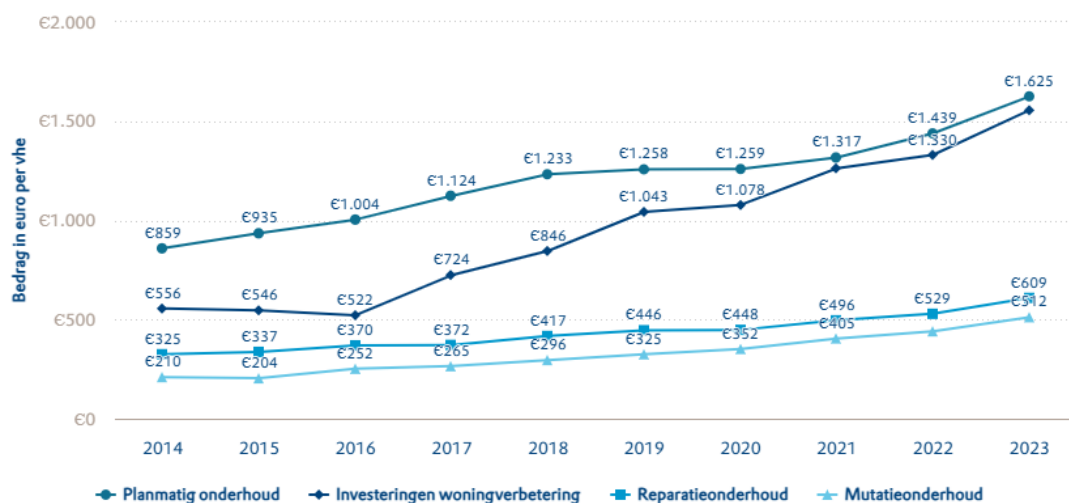
Uitgaven aan woningverbetering het sterkst gestegen

Binnen de instandhoudingskosten maken we onderscheid tussen kosten voor reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud en de investeringen in woningverbeteringen. De uitgaven aan woningverbetering zijn het afgelopen jaar het sterkst gestegen in vergelijking met de andere uitgaven in de instandhoudingskosten. Tegelijkertijd zijn ook de uitgaven aan planmatig onderhoud hoog, zie figuur 4-2. In 10 jaar nemen de instandhoudingsuitgaven toe van 1.950 euro naar 4.301 euro per vhe. Uit analyses en diverse werkgroepen weten we dat de verduurzamingsinvesteringen in die periode een flink aandeel van de totale instandhoudingsuitgaven zijn gaan uitmaken.

Opvallend is daarnaast de toename van uitgaven aan mutatieonderhoud (+16,1 procent) en reparatieonderhoud (+15,2 procent) in 2023. Bij mutatieonderhoud blijkt vooral per mutatie meer te worden uitgegeven. Mogelijk doordat corporaties het moment van huurderswissel aangrijpen om de binnenkant van een woning te verduurzamen. De toename van het reparatieonderhoud zorgt ervoor dat de reparatiekosten met 609 euro per vhe voor het eerst boven één maand gemiddelde huurinkomsten uitkomen. Deze toename komt vooral voort uit de stijging van het aantal reparaties. Ook heeft de stijging te maken met de eerder genoemde inflatie. Tegelijkertijd zijn corporatiewoningen gemiddeld gezien

steeds ouder aan het worden waardoor ook meer aan de woningen moet gebeuren en de kosten al jaren toenemen.

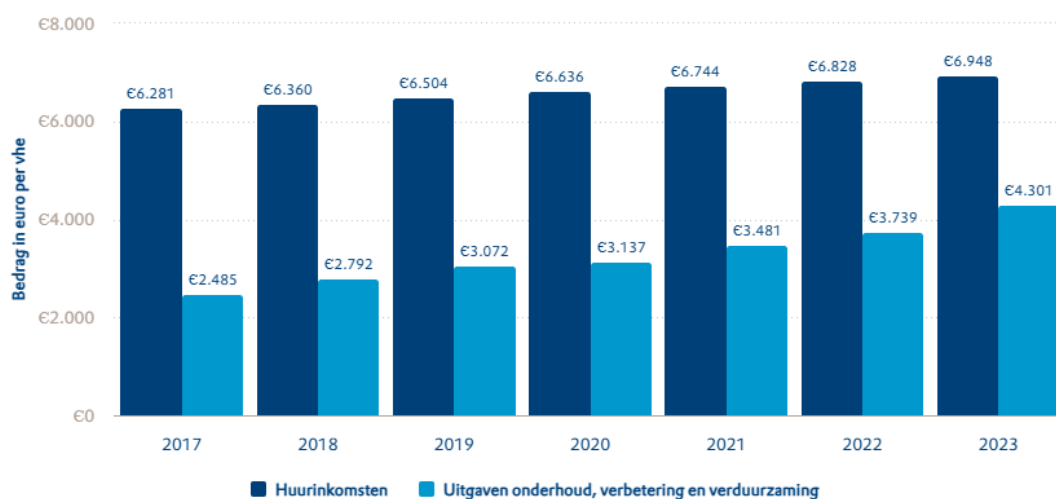
Figuur 4-2: Uitgesplitste instandhoudingskosten per vhe, 2015-2023



'Ruim 7 maanden aan huurinkomsten gaan naar onderhoud, verbetering en verduurzaming'

Als we de instandhoudingskosten naast de huurinkomsten leggen dan zien we ook daar een verschuiving. Afgelopen jaar gaven corporaties 7,4 maandhuren uit aan onderhoud, verbetering en verduurzaming. Ofwel, zo'n 60 procent van de totale jaaropbrengst aan huur. In vergelijking, in 2017 was dat nog 4,7 maandhuren (40 procent). Zoals te zien is in figuur 4-3.

Figuur 4-3: Jaarlijkse huurinkomsten per woning en uitgaven aan onderhoud, verbetering en verduurzaming



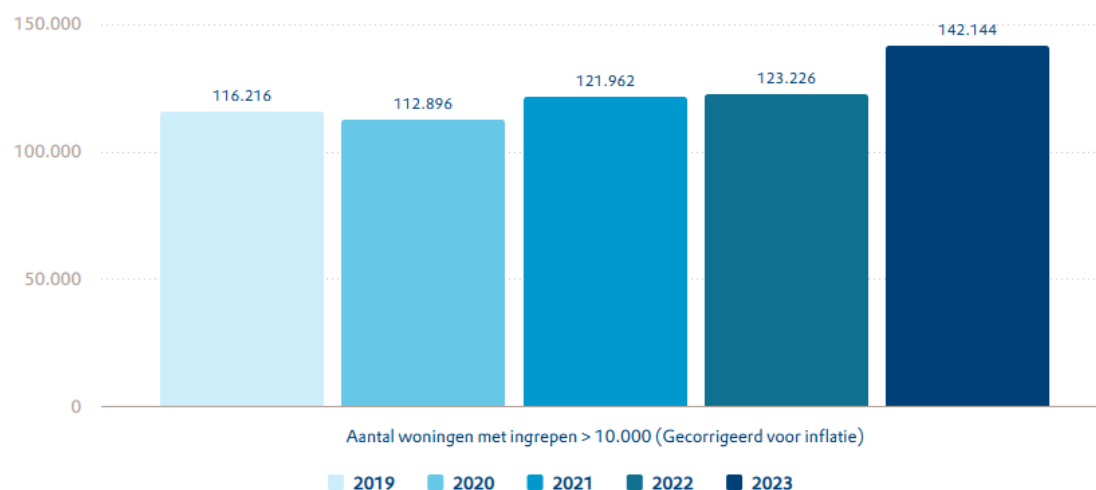
4.2 MEER INGEPEN VAN BOVEN 10.000 EURO GEDAAN

We weten uit eerdere benchmarkanalyses dat de ervaren woningkwaliteit pas toeneemt als een corporatie in één keer minimaal 10.000 euro aan onderhoud en/of investeringen in woningverbeteringen uitgeeft aan een woning. Dit levert een hoger rapportcijfer op van minimaal plus

0,5. Van uitgaven onder de 10.000 euro wordt geen significante toename in woningkwaliteit ervaren. In figuur 4-4 staat het aantal ingrepen boven de 10.000 euro van de jaren 2019-2023.

In 2023 gaven corporaties bij 142.144 woningen, ofwel 6,3 procent van de voorraad, meer dan 10.000 euro uit. Vorig jaar was dat nog bij 123.226 woningen, zo'n 5,4 procent. Dit laat zien dat corporaties steeds meer inzetten op het verbeteren van hun woningen.

Figuur 4-4: Aantal woningen met een ingreep > 10.000 euro

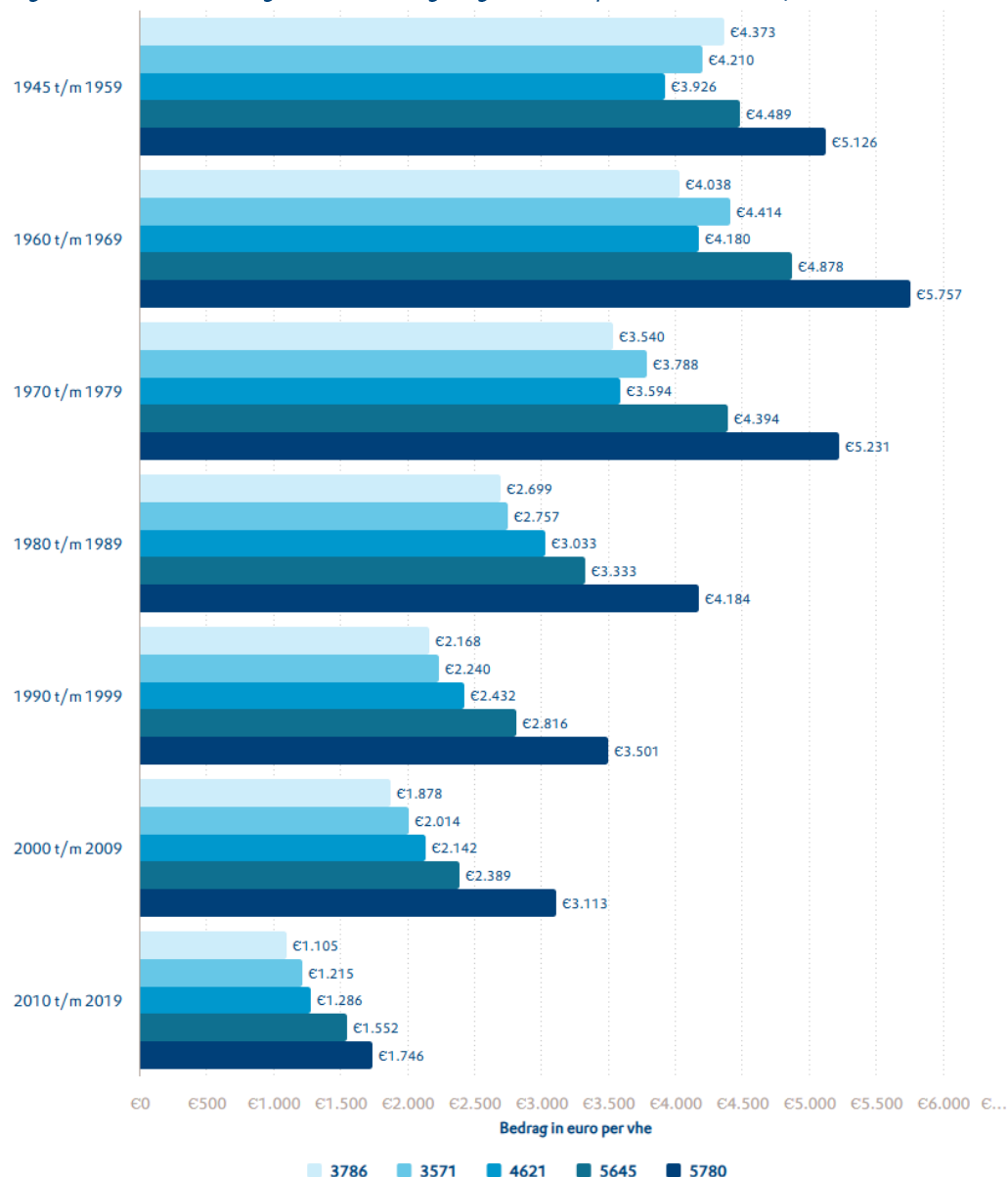


4.3 UITGAVEN NIEUWERE BOUWJAREN STIJGEN PROCENTUEEL HET MEEST

Uit een verdere analyse van de instandhoudingsuitgaven en het aantal ingrepen, blijkt een onverminderde focus op de oudere bouwjaren. Ook blijkt dat de uitgaven aan woningen met een bouwjaar tussen 1980 en 2009 ten opzichte van 2022 fors (25-30 procent) toenemen zoals te zien is in figuur 4-5. Een dergelijk grote toename die bij deze relatief jongere bouwjaren nog niet eerder zichtbaar was. Na zo'n 30-35 jaar zie je normaliter een eerste renovatiecyclus. Dat verklaart waarom corporaties meer uitgeven aan woningen uit de jaren 80 en 90. Die zijn langzaam ook 'aan de beurt'. Woningen na 15-20 jaar zijn meestal ook toe aan de eerste vervangingen. Denk aan bijvoorbeeld installaties. Het plaatsen van andere installaties zoals een warmtepomp in plaats van een centrale verwarming kunnen zorgen voor hogere kosten. Dit kan de relatief forse toename bij de bouwjaren 2000-2009 verklaren.

Corporaties geven nu gemiddeld 3.000 euro uit aan woningen uit alle bouwjaarklassen. Ze blijven dus actief hun gehele woningvoorraad verbeteren.

Figuur 4-5: Ontwikkeling instandhoudingsuitgaven euro per vhe naar bouwjaarklasse, 2019-2023



Bron: CBS en Shaere 2023

4.4 INSTANDHOUDING: ONDERHOUDSREFERENTIE BOUWJAARKLASSE EN WONINGTYPE OPNIEUW HOGER

De onderhoudsreferentie in euro per vhe geeft inzicht in wat de gemiddelde uitgaven per vhe en type woning zijn. Een handige referentiewaarde om bijvoorbeeld de onderhoudsbegroting te toetsen, de vastgoedwaardering (beleidswaarde) te bepalen en hulp bij de interne besluitvorming over onderhoud, verbetering en verduurzamingsprojecten.

Om goed inzicht te geven in de gemiddelde instandhoudingskosten is in de benchmark een verdeling tussen woningtypen en bouwperiodes gemaakt en per woningtype/bouwjaarklasse een referentieprijs berekend. Zo kunnen corporaties met verschillende woningvoorraad naar bouwjaar en woningtype toch met elkaar benchmarken.

Op basis van de uitgaven van circa 2 miljoen corporatiewoningen zijn de referentieprijzen bepaald die in figuur 4-6 te zien zijn. Per vhe per woningtype en bouwjaarklassen zijn de volgende inzichten opgesteld:

- het gemiddelde van de instandhoudingskosten van de periode van 2019 tot en met 2023
- het gemiddelde van de instandhoudingskosten voor 2023
- de absolute mutatie van de instandhoudingskosten in euro per woningtype/bouwjaarklasse tussen 2022 en 2023.

Vergeleken met 2022 zien we de groei van de gemiddelde instandhoudingskosten per vhe vooral bij de jongere bouwjaaren. Die trend zagen we nog niet eerder. Zoals eerder in de rapportage naar voren kwam. Woningen van zo'n 30-35 jaar oud zijn normaliter toe aan een eerste renovatiecyclus. Dat verklaart waarom corporaties meer uitgeven aan woningen uit de jaren 80 en 90. Die zijn langzaam ook 'aan de beurt'. Woningen na 15-20 jaar zijn meestal ook toe aan de eerste vervangingen. Denk aan bijvoorbeeld installaties. Het plaatsen van andere installaties zoals een warmtepomp in plaats van een centrale verwarming kunnen zorgen voor hogere kosten. Dit kan de relatief forse toename bij de bouwjaaren 2000-2009 verklaren.

Figuur 4-6: Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe naar woningtype en bouwperiode

Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe in de periode, 2019-2023

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019	2020 en later
Eengezinswoning	5.130	4.709	4.762	4.048	3.275	2.444	2.053	1.165	960
Meergezinswoning zonder lift	4.536	4.177	4.086	3.856	3.114	2.565	2.355	1.318	905
Meergezinswoning met lift	5.583	5.228	5.508	4.658	3.706	2.975	2.613	1.568	798
Onzelfstandig	2.740	1.529	1.457	1.661	2.108	1.951	2.092	1.324	1.424

Gemiddelde instandhoudingskosten in euro per vhe in 2023

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019	2020 en later
Eengezinswoning	5.763	5.696	6.274	5.208	4.284	3.312	3.122	1.539	931
Meergezinswoning zonder lift	5.743	4.595	4.839	4.381	3.959	3.204	3.131	1.833	1.622
Meergezinswoning met lift	7.920	6.173	6.061	5.894	4.710	3.867	3.244	1.880	654
Onzelfstandig	3.191	2.855	1.516	1.785	2.638	2.433	2.012	1.588	397

Absolute mutatie 2023 versus 2022 in euro per woningtype en bouwjaarklasse

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019	2020 en later
Eengezinswoning	-515	974	1.056	896	885	577	888	137	-469
Meergezinswoning zonder lift	324	51	936	-221	731	551	874	208	1124
Meergezinswoning met lift	4733	1359	483	1135	849	728	592	191	-606
Onzelfstandig	-61	2158	1008	885	542	1180	150	467	379

4.5 TECHNISCHE KWALITEIT: MEERGEZINSWONINGEN VANAF 1980 HET MEEST VERBETERD

De deellatter technische kwaliteit is in de benchmark gebaseerd op de energieprestatie van de woningvoorraad van de corporatie. Sinds 2021 gebruiken we voor dit prestatieveld de energielabelwaarde¹ (EP2) volgens de NTA 8800.

De uitgaven voor onderhoud aan woningen die gebouwd zijn na 1980 stijgen flink. We zien dat vooral de technische kwaliteit van meergezinswoningen na 1980 het meest verbeterd is. Huurders van meergezinswoningen ervaren in deze woningen ook echt een betere woningkwaliteit.

Opvallend is dat de technische kwaliteit van de eengezinswoningen gebouwd na 1980 niet significant verbeterd is tussen 2023 en 2024. Terwijl ook daar net zo goed in is geïnvesteerd. Eengezinswoningen lijken dus duurder om te verduurzamen. Dat komt onder andere doordat eengezinswoningen een groter warmteverlies-oppervlakte hebben.

Ten slotte zien we bij 10 van de 27 bouwjaarklasse/woningtypen de energie labels verbeteren. Corporaties hebben dusdanig veel woningen uit die bouwjaarklasse/woningtypen verbeterd dat het gemiddelde label van die bouwjaarklasse/woningtypen beter wordt.

¹ EP2 is het berekende primair fossiel energiegebruik per jaar in kWh/m² gebruiksoppervlak.

Figuur 4-7: Referentiescores en energielabels naar woningtype en bouwperiode

Gemiddelde EP2-waarde per vhe op 30 juni 2024

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019	2020 en later
Eengezinswoning	235	213	184	179	178	159	127	96	25
Meergezinswoning zonder lift	227	225	211	188	185	158	135	115	58
Meergezinswoning met lift	195	192	180	186	175	153	129	109	58
Onzelfstandig	255	272	216	252	193	174	154	167	118

Absolute mutatie gemiddelde EP2 tussen 30 juni 2023 en 30 juni 2024

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019	2020 en later
Eengezinswoning	-7	-8	-9	-7	-6	-5	-5	-3	-7
Meergezinswoning zonder lift	-11	-11	-10	-12	-12	-8	-13	-21	-33
Meergezinswoning met lift	-12	-11	-10	-18	-12	-8	-9	-9	-6

Gemiddelde energielabel per woningtype en bouwjaarklasse op 30 juni 2024

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019	2020 en later
Eengezinswoning	C	C	B	B	B	A	A	A+	A+++
Meergezinswoning zonder lift	C	C	C	B	B	A	A	A	A++
Meergezinswoning met lift	C	C	B	B	B	A	A	A	A++

Noot:

- Groen 1 labelsprong verbeterd t.o.v. vorig jaar.
- De verbetering van de technische kwaliteit in de bouwjaarklasse 2020 en later is het gevolg van toevoeging/nieuwbouw.
- Voor onzelfstandige eenheden geldt de NTA8800-labelscore niet. Daarom ontbreekt deze in de tabel voor wat betreft de vergelijking en het label.

4.6 WAARDERING ERVAREN WONINGKWALITEIT OP NAGENOEG GELIJK NIVEAU

Huurders geven dit jaar dezelfde waardering (6,9) aan de kwaliteit van de woningen als vorig jaar. Deze meting is gebaseerd op 214.000 (2022: 136.000) huurders (aselect) bij 224 woningcorporaties. Naar woningtype en bouwjaarklasse verdeeld geeft dit het volgende beeld (figuur 4-8).

Figuur 4-8: Ervaren woningkwaliteit per woningtype en bouwperiode in 2023

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 t/m 2019	2020 en later
Eengezinswoning	6,3	6,4	6,7	6,9	6,8	7,1	7,5	7,8	7,7
Meergezinswoning zonder lift	6,4	5,9	6,3	6,7	6,6	7,1	7,6	7,8	7,2
Meergezinswoning met lift	6,8	6,4	6,7	6,9	6,9	7,4	7,7	7,7	7,6

Hoewel de ervaren woningkwaliteit op sectorniveau stabiel blijft, zien we wel degelijk verschillen tussen oudere en nieuwere woningen. De ervaren kwaliteit van woningen gebouwd voor 1960 neemt sinds 2017 af. Tot vorig jaar zagen we bij de woningen na 1960 een jaarlijkse toename in ervaren kwaliteit. Opvallend is dat de ervaren woningkwaliteit gebouwd na 2020 een lager cijfer (0,35) ten opzichte van 2022. Die ligt daarmee lager dan bijvoorbeeld de ervaren woningkwaliteit van woningen gebouwd tussen 2010 en 2019. Een logische verklaring is hiervoor vanuit de benchmarkdata niet te geven.

4.7 MEER VERDIEPING IN HET AEDES-DATACENTRUM EN REGIONALE KENNISDAGEN

Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of landelijk? In het [Aedes-datacentrum](#) kunnen corporaties hun cijfers vergelijken en downloaden als PDF- of Excel-bestand. In het Aedes-datacentrum zijn bijna 200 indicatoren van de Aedes-benchmark opgenomen voor alle individuele corporaties. Hiermee kunnen corporaties eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast zijn er veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS te vinden in de databank. Bekijk [de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum](#) voor uitleg van wat je allemaal in het datacentrum kunt vinden, hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.



Regionale kennisdagen

In januari en februari 2025 zijn er 5 regionale kennisdagen. In de ochtend vergelijken we de algemene benchmarkresultaten met de regionale resultaten per thema. Wat valt op? Welke strategieën en oplossingen zijn er? We gaan samen in gesprek en aan de slag.

De middag staat in het teken van meer verdieping per thema. Elk thema heeft een eigen aanbod aan activiteiten en werkvormen. Centraal staat van elkaar leren en co-creëren.

Per dag zijn er themasessies over Huurdersoordeel, Leefbaarheid, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid i.c.m. nieuwbouw en Bedrijfslasten. Je kiest één thema waar je de hele dag mee aan slag gaat.

Nieuwsgierig naar wat de [Regionale kennisdagen](#) jou kunnen bieden? Bekijk het programma en meld je aan.



5 DUURZAAMHEID

Waar we in het vorige hoofdstuk keken naar de investeringen van corporaties in het vastgoed kijken we in dit prestatieveld naar wat dit betekent voor de duurzaamheidsprestaties van corporaties. Sinds 2021 bestaat het prestatieveld uit de indicatoren: isolatieprestatie, energetische prestatie en CO₂-uitstoot uit gasverbruik. Voor alle 3 de indicatoren geldt: hoe lager de waarde, hoe beter de prestatie.

We zien dat de energetische prestatie van de corporatiesector weer sterk is verbeterd. Inmiddels heeft 44,1 procent van de woningen energielabel A of beter. Corporaties verduurzamen de voorraad met name via isolatiemaatregelen en door de installatie van zonnepanelen. Er zijn nog wel grote stappen te zetten in de overgang naar efficiëntere verwarmingsinstallaties en duurzame warmtebronnen. Corporaties staan hier niet alleen voor aan de lat. Gemeenten hebben de regierol in de wijkgerichte aanpak. De overstap naar een duurzame warmtebron werkt alleen als iedereen meedoet.

De gegevens die corporaties hebben aangeleverd voor het prestatieveld Duurzaamheid zijn samengevoegd in een totaalbestand (Shaere). Het Shaere-bestand van 2024 bevat 2,22 miljoen verhuureenheden (vhe) van 248 corporaties. Dit is 96 procent van het totaal aantal woongelegenheden in de sector. Hiermee geeft het Shaere-bestand een representatief beeld van de energetische prestaties van de corporatiesector.

Dit jaar is de methodiek voor het bepalen van de energetische prestatie aangepast: de NTA 8800:2024. In deze nieuwe versie zijn enkele correcties doorgevoerd. De correcties hebben met name impact op de kleine (< 70 m²) meergezinswoningen. De isolatieprestatie, de energielabelwaarde (EP2) en de energielabels van deze woningen zijn gemiddeld verbeterd.

‘Corporaties namen in meer woningen minstens één verduurzamingsmaatregel’

Bij de overgang van de NEN 7120 naar de NTA 8800 tussen 2020 en 2021 zagen we dat kleine woningen gemiddeld enkele labels achteruit gingen. Met de meest recente wijziging in de methodiek is geprobeerd om (onder andere) de verslechtering bij de kleine woningen te corrigeren. Voor veel woningen is dat gelukt, maar helaas zien we nog enkele problemen voor een kleine groep woningen².

Tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024 namen woningcorporaties verschillende verduurzamingsmaatregelen in hun bestaande woningen. Mede hierdoor zijn de energetische prestaties van de sector ook dit jaar weer verbeterd. Bij 178.400 woningen hebben corporaties minstens één verduurzamingsmaatregel genomen. In 2022 was dat nog bij 165.400 woningen het geval. In figuur 5-1 hebben we de verschillende maatregelen op een rijtje gezet.

² In versie 11.0.1 en 11.0.2 van Vabi werd geen herberekening van het label geforceerd. Het kan daarom zijn dat de verbetering van kleine woningen pas na de update naar versie 11.0.3 zichtbaar is geworden. We zien in deze versie van de Benchmark daardoor in een klein maar significant deel van de voorraad kleine woningen de verbetering van labels nog niet terug.

Figuur 5-1 : Genomen verduurzamingsmaatregel

Type maatregel		Aantal maatregelen tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024
Isolatie		
	<i>Dak</i>	37.900
	<i>Gevels</i>	43.300
	<i>Vloer</i>	25.600
	<i>Ramen</i>	54.200
Ventilatiesysteem		33.500
Zonnepanelen		75.200
Warmteopwekker / tapwatersysteem		36.800

5.1 CORPORATIES GAAN GESTAAG VERDER MET HET VERMINDEREN VAN DE WARMTEVRAAG

DE STANDAARD

De indicator isolatieprestatie meet de gemiddelde afstand van de netto warmtevraag ten opzichte van de landelijk vastgestelde isolatiedoelstelling (de Standaard). De netto warmtevraag is een maatstaf voor het algehele isolatieniveau van de woning, de Standaard geeft de maximale netto warmtevraag voor woningen. Het niveau van de Standaard wordt op woningniveau bepaald en is afhankelijk van het type woning, de bouwperiode en de compactheid. Bij vooroorlogse woningen is de Standaard minder strikt (hoger) dan bij naoorlogse woningen, omdat de mogelijkheden voor isoleren beperkter zijn. Bijvoorbeeld door het ontbreken van een spouwmuur.

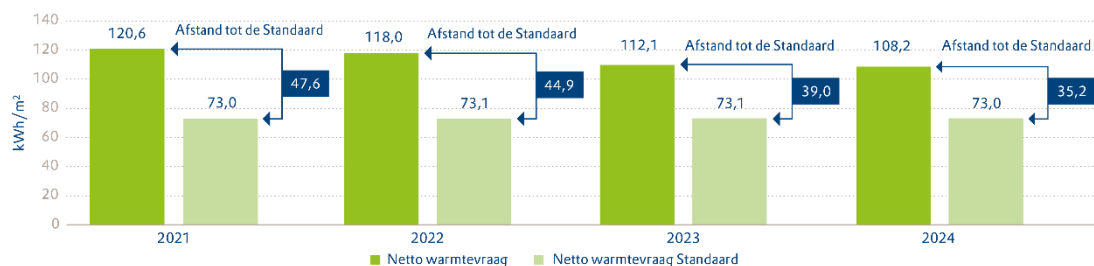
En hoe minder compact een woning is, hoe hoger het niveau van de Standaard. De compactheid gaat over de verhouding tussen dak- en geveloppervlak (verliesoppervlak) ten opzichte van het vloeroppervlak van de woning. Zo ligt het niveau van de Standaard bij een hoekwoning gemiddeld genomen hoger dan bij een rijtjeswoning.

De netto warmtevraag verbetert met isolatie, ventilatie en kierdichting. Figuur 5-2 laat zien dat de jaarlijkse netto warmtevraag tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024 is afgenomen van 112,1 kWh/m² naar 108,2 kWh/m². Dat is een afname van 3,9 kWh/m² of 3,5 procent. Naar schatting hebben daadwerkelijke verbeteringen van de voorraad een afname van 2,3 kWh/m² opgeleverd. Het overige deel van de afname – circa 1,6 kWh/m² – komt door de correctie in de methodiek (NTA 8800:2024).

Omdat de Standaard is gebaseerd op statische kenmerken van de woning, zoals type en bouwjaar, verandert het gemiddelde niveau van de Standaard niet of nauwelijks: sinds 2021 ligt het niveau rond de 73,0 kWh/m². De afstand tot de Standaard neemt het afgelopen jaar af van 39,0 kWh/m² tot 35,2 kWh/m². Deze afname van 3,8 kWh/m² komt neer op een verbetering bijna 10 procent.

Met name de naoorlogse woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1974 hebben een relatief grote afstand tot de Standaard. Het grootste deel van de corporatievoorraad, circa 39 procent, is in deze periode gebouwd. Binnen dit segment zijn de uitdagingen dan ook het grootst.

Figuur 5-2: Gemiddelde netto warmtevraag verbetert met 3,5 procent



Bron: Shaere 2021-2024

5.2 AANDEEL CORPORATIEWONINGEN MET ENERGIELABEL A OF BETER TOEGENOMEN TOT 44,1 PROCENT

DE ENERGIELABELWAARDE (EP2)

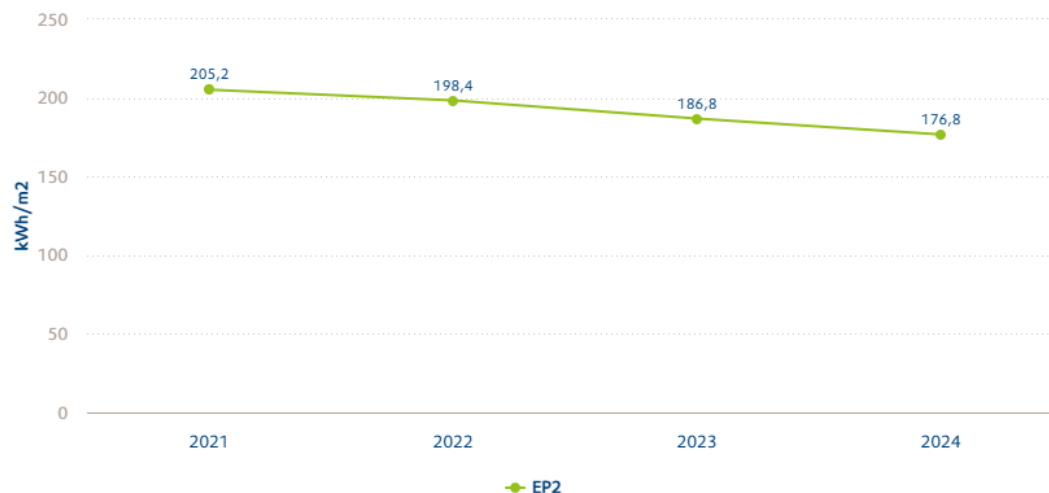
Woningcorporaties verbeteren de algehele energetische prestaties van hun woningvoorraad voortdurend, met een focus op de slecht(er) geïsoleerde woningen. Sinds we de NTA 8800 gebruiken om de energetische prestatie van woningen te meten, is de energielabelwaarde EP2 de basis om het energielabel te bepalen. De EP2 geeft het primair fossiele energiegebruik per m² per jaar (kWh/m²/jaar) aan en is een maat voor de algehele duurzaamheid van een woning. Woningen met een zeer goede (lage) EP2-waarde kunnen energielabel A++++ bereiken. Woningen met een zeer slechte (hoge) EP2-waarde hebben veelal energielabel G.

Verbetering energielabelwaarde (EP2)

In de Aedes-benchmark zien we al jaren een gestage verbetering van de energielabelwaarde (EP2). Tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024 is de EP2 gedaald van 186,8 kWh/m² naar 176,8 kWh/m². Dit is een afname van 10,0 kWh/m²: een verbetering van 5,4 procent. We schatten dat de verduurzamingsmaatregelen van corporaties een verbetering van 5,8 kWh/m² (3,1 procent) opleveren van de EP2-waarde. De overige afname van de EP2-waarde (2,3 procent) is het effect van de correctie in de rekenmethodiek (NTA 8800:2024).

Een deel van de verbetering van de energielabelwaarde komt door isolatiemaatregelen. Dit effect zagen we ook in de verbetering van de isolatieprestatie (figuur 5-1). Ook het aanbrengen van zonnepanelen leidt tot een verbetering van de EP2-waarde. Het aandeel woningen met zonnepanelen is het afgelopen jaar verder toegenomen van 19,9 procent tot 23,4 procent. Dit terwijl er veel onzekerheden zijn rondom zonnepanelen. Zo was niet duidelijk of en in welke vorm de salderingsregeling zou blijven bestaan, zijn steeds meer energieleveranciers terugleverkosten gaan rekenen en zijn de teruglevertarieven onvoorspelbaar. Tenslotte verbetert de energielabelwaarde ook door het installeren van duurzamere en efficiëntere installaties voor verwarming en tapwater.

Figuur 5-3: Gemiddelde energielabelwaarde verbetert met 5,4 procent



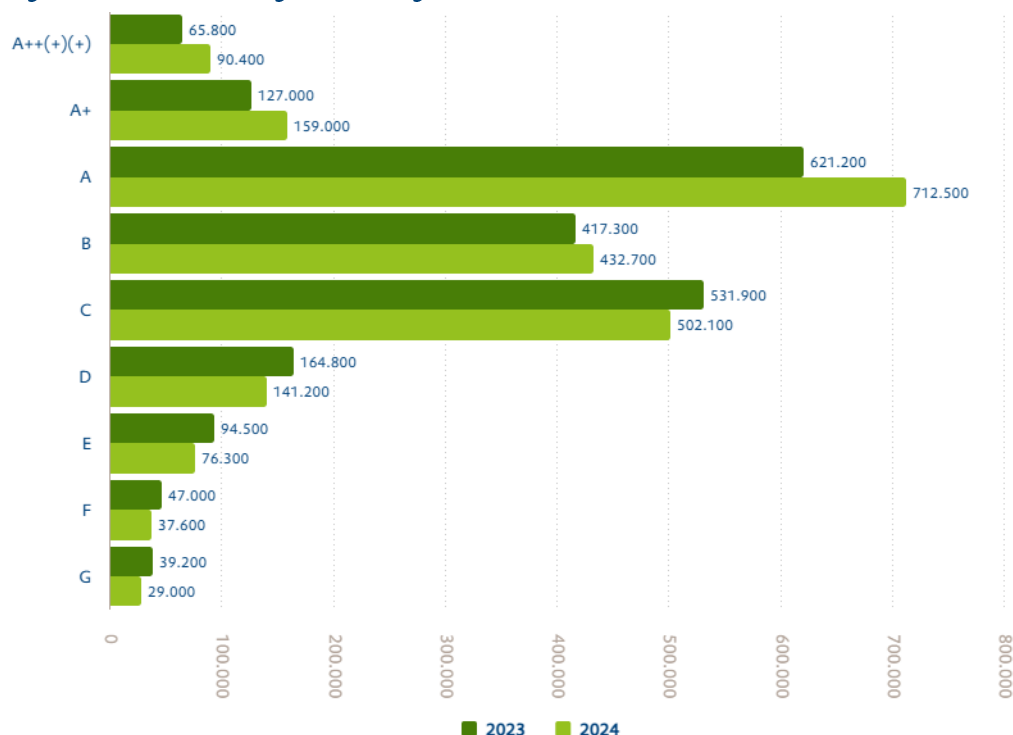
Bron: Shaere 2021-2024

Verbetering energielabels

De verbetering van de gemiddelde energielabelwaarde komt ook tot uitdrukking in de energielabels. Figuur 5-4 laat zien dat het aantal en aandeel woningen met een goed energielabel (A of beter) is toegenomen. Het aantal woningen met energielabel A of beter is toegenomen van 814.000 tot 961.900, een toename van 147.900 woningen. Inmiddels heeft 44,1 procent van de corporatievoorraad energielabel A of beter. Het aantal woningen met energielabel E, F en G is verder gedaald in het afgelopen jaar. In 2023 waren er nog 180.700 woningen met een slecht energielabel. Het aantal woningen met energielabel E, F en G is afgenomen met 37.800 woningen tot een totaal van 142.900 (afname van 20,9 procent). Zowel verduurzaming van bestaande woningen als sloop-nieuwbouw leiden tot verbeteringen van de energielabels. Daarnaast zien we ook een afname in het aantal D- en C-labels.

Ook de correctie in de rekenmethodiek (NTA8800:2024) heeft impact gehad op de ontwikkeling van de energielabels. We schatten dat circa 25.000 woningen alleen al vanwege de correctie zijn verschoven van energielabel E, F of G naar energielabel D of beter. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat deze woningen in de tussentijd niet ook zijn verduurzaamd. Bij de grote methodiekwijziging tussen 2020 en 2021, de overgang van de NEN 7120 naar de NTA 8800, zagen we juist een flinke toename van het aantal woningen met energielabel E, F en G. Met name kleine woningen (< 70 m²) gingen toen (soms) meerdere energielabels achteruit. Met de meest recente methodiekwijziging is geprobeerd om dit te herstellen.

Figuur 5-4: Aantal woningen met energielabel A of beter neemt toe tot 961.000



Bron: Shaere 2023 en 2024

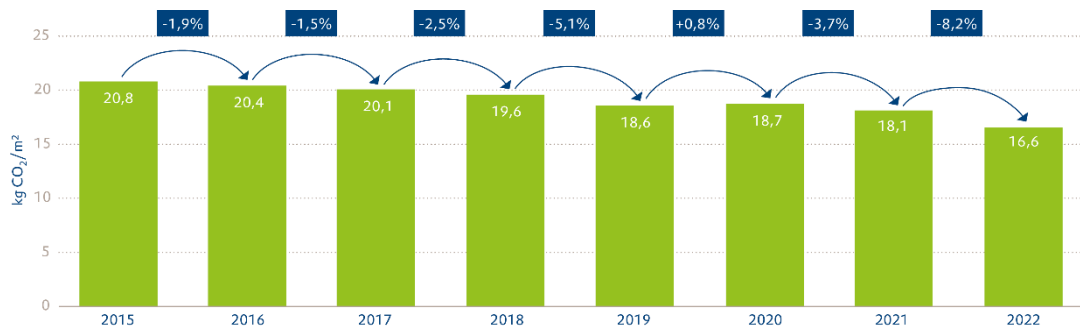
5.3 CO₂-UITSTOOT UIT GASVERBRUIK STERK GEDAALD IN 2022

De derde en laatste indicator van het prestatieveld Duurzaamheid meet de CO₂-uitstoot uit gasverbruik. Het geregistreerde energieverbruik komt van de netbeheerders en is als databestand beschikbaar gesteld door het CBS. Dit databestand is gekoppeld aan de adressen van de deelnemende corporaties. Hieruit wordt onder andere het gemiddeld gasverbruik en de gemiddelde CO₂-uitstoot per corporatie afgeleid. In tegenstelling tot de andere indicatoren gaan deze gegevens over 2022.

Figuur 5-5 laat zien dat de CO₂-uitstoot uit gasverbruik sterk is gedaald ten opzichte van 2021. Via isolatiemaatregelen dragen corporaties bij aan de daling van het verbruik en de CO₂-uitstoot. Daarnaast zijn andere (externe) factoren van invloed op het gasverbruik. Zowel 2021 als 2022 waren bijzondere jaren. In 2021 hadden we nog te maken met corona-lockdowns waardoor mensen meer thuis waren. De verwarming stond vaker aan en op een hogere temperatuur. Ook begonnen de energieprijzen in de tweede helft van 2021 al licht te stijgen. Deze stijging zette verder door in 2022 en met name tegen het einde van 2022 waren de energieprijzen hoog. Als gevolg van de hoge(re) energieprijzen hadden huurders de verwarming minder vaak aan en op een minder hoge temperatuur. Het effect hiervan is een lager energieverbruik en een lagere CO₂-uitstoot in 2022.

De Aedes-benchmark laat al jaren zien dat corporaties voortvarend aan de slag zijn met het isoleren van de woningvoorraad. Dit heeft bijgedragen aan de daling van het gasverbruik en de CO₂-uitstoot. Er zijn nog wel grote stappen te zetten door de overstap op efficiënte installaties en duurzame warmtebronnen met minder of geen aardgasverbruik. Dit kan de sector niet alleen. Gemeenten hebben de regie in de wijkgerichte aanpak. In de uitvoeringsplannen van de transitievisie warmte moet duidelijk worden welke buurten en wijken aan de beurt zijn in de periode tot en met 2030. Die uitvoeringsplannen zijn nog niet overal bekend. Ze zijn echter nodig voor corporaties om hun eigen plannen (verder) vorm te kunnen geven. Momenteel gaan er jaarlijks tussen de 5.000 en 10.000 bestaande corporatiewoningen over op een aardgasvrije warmtebron.

Figuur 5-5: Sterke daling CO₂-uitstoot uit gasverbruik, mede als gevolg van hoge energieprijzen



Bron: netbeheerders (CBS), Shaere

5.4 MEER VERDIEPING IN HET AEDES-DATACENTRUM EN REGIONALE KENNISDAGEN

Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of landelijk? In het [Aedes-datacentrum](#) kunnen corporaties hun cijfers vergelijken en downloaden als PDF- of Excel-bestand. In het Aedes-datacentrum zijn bijna 200 indicatoren van de Aedes-benchmark opgenomen voor alle individuele corporaties. Hiermee kunnen corporaties eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast zijn er veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS te vinden in de databank. Bekijk [de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum](#) voor uitleg van wat je allemaal in het datacentrum kunt vinden, hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Regionale kennisdagen

In januari en februari 2025 zijn er 5 regionale kennisdagen. In de ochtend vergelijken we de algemene benchmarkresultaten met de regionale resultaten per thema. Wat valt op? Welke strategieën en oplossingen zijn er? We gaan samen in gesprek en aan de slag.

De middag staat in het teken van meer verdieping per thema. Elk thema heeft een eigen aanbod aan activiteiten en werkvormen. Centraal staat van elkaar leren en co-creëren.

Per dag zijn er themasessies over Huurdersoordeel, Leefbaarheid, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid i.c.m. nieuwbouw en Bedrijfslasten. Je kiest één thema waar je de hele dag mee aan slag gaat.

Nieuwsgierig naar wat de [Regionale kennisdagen](#) jou kunnen bieden? Bekijk het programma en meld je aan.



6 BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID

Het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid brengt in beeld wat corporaties doen om voldoende betaalbare woningen aan te bieden. We maken hiervoor gebruik van 8 indicatoren die samenkomen in 3 deelscores: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Huisvesten doelgroepen. Hier hebben we het uitsluitend over DAEB-woningen³. In hoofdstuk nieuwbouw kijken we naar alle woningen die door corporaties gebouwd zijn.

6.1 BESCHIKBAARHEID: DAEB-VOORRAAD GROEIT MET 8.000 WONINGEN

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen meten we aan de hand van 3 indicatoren. 2 daarvan gaan over de voorraadontwikkeling, namelijk: de (totale) DAEB-voorraad en de ontwikkeling van de DAEB-voorraad met een huur tot de hoge aftoppingsgrens. De derde indicator meet het aandeel toewijzingen van vrijkomende woningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Daarnaast gaan de indicatoren over de voorraadontwikkelingen over zelfstandige woningen in de DAEB-tak. Onzelfstandige eenheden en woningen in de niet-DAEB-tak zijn niet meegerekend.

Figuur 6-1: Resultaten benchmarkindicatoren Beschikbaarheid, 2022-2023

		2022	2023
Beschikbaarheid	Ontwikkeling voorraad (DAEB)	0,3%	0,4%
	Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-4,4%	1,5%
	Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod*	84,2%	81,8%

*Toewijzingen van woningen tot de liberalisatiegrens (DAEB en niet-DAEB)

Bron: dVi

Ontwikkeling DAEB-voorraad

In 2023 is de totale zelfstandige DAEB-voorraad toegenomen met 8.000 woningen, ofwel met 0,4 procent. Dit is het resultaat van verschillende vastgoedontwikkelingen, waarvan nieuwbouw (+15.200), aankoop (+1.600), verkopen aan (toekomstige) bewoners (-2.900) en sloop (-5.200) de meest bepalende zijn. Het volledige overzicht van de mutaties staat in figuur 6-2. Niet afgebeeld zijn de aan- en verkopen tussen corporaties onderling. Dit waren er ongeveer 2.600.

De netto groei van de DAEB-voorraad is groter dan in de afgelopen jaren. Vooral doordat er minder woningen zijn verkocht en gesloopt. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen (DAEB) ligt sinds 2020 op een niveau van 14.000 à 15.000 woningen per jaar.

³ Woningcorporaties verlenen zogenoemde diensten van algemeen economisch belang (DAEB). DAEB-woningen zijn betaalbare sociale huurwoningen.

Figuur 6-2: Zelfstandige DAEB-voorraad groeit in 2023 met 8.000 woningen



Bron: dVi

Ontwikkeling DAEB-voorraad met huur tot hoge aftoppingsgrens

Figuur 6-2 laat, naast de ontwikkeling van de voorraad, ook de onderverdeling naar huurprijsklassen zien. Het aantal woningen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens is in 2023 gegroeid met ongeveer 27.000 woningen, ofwel 1,5 procent. Dat komt deels door de eenmalige huurverlaging in 2023, die huurders met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum recht gaf op een huurverlaging naar 575,03 euro. Een groep woningen die eind 2022 een huur boven de hoge aftoppingsgrens had, heeft eind 2023 een huur onder deze grens. Het aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is afgenomen, van 42.000 naar 29.000 woningen. De verhoging van de liberalisatiegrens tussen 2022 en 2023 van 763,47 euro naar 808,06 euro is hiervoor de belangrijkste reden. De verhoging van de liberalisatiegrens was hoger dan wat verhuurders maximaal aan huurverhoging aan de huidige huurders mochten vragen. Hierdoor verschuift een groep woningen van net boven, naar net onder de liberalisatiegrens.

Aandeel toewijzingen huurwoning tot liberalisatiegrens

De derde indicator van het onderdeel Beschikbaarheid gaat over het aandeel huurwoningen tot de liberalisatiegrens dat bij toewijzing een huur onder of gelijk aan de aftoppingsgrens⁴ heeft gekregen.

In 2023 was dat aandeel 81,8 procent, wat iets lager is dan in 2022 (84,2 procent). Met name doordat er minder woningen zijn toegewezen aan de doelgroep passend toewijzen (zie verderop in dit hoofdstuk). Bij ten minste 95 procent van de woningen die wordt toegewezen aan deze doelgroep moet de kale huur onder de aftoppingsgrens liggen. Huishoudens in de overige DAEB-doelgroep mogen ook een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens krijgen.

⁴ In dit percentage is de aftoppingsgrens gehanteerd die van toepassing is op het huishouden dat de woning heeft betrokken. De lage aftoppingsgrens geldt daarbij voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. De hoge aftoppingsgrens is van toepassing voor huishoudens met 3 of meer personen.

6.2 BETAALBAARHEID: GEMIDDELDE HUUR DAALT MET 1 EURO, EENMALIGE HUURVERLAGING VOOR BIJNA 600.000 HUISHOUDENS

De betaalbaarheid van de DAEB-voorraad meten we aan de hand van 3 indicatoren:

- de gemiddelde (kale) huurprijs,
- de huur ten opzichte van de maximaal toegestane huur (volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS)),
- huurprijsverandering van de DAEB-voorraad over het afgelopen kalenderjaar.

De gemiddelde huurprijs van een zelfstandige DAEB-woning is tussen eind 2022 en eind 2023 met 1 euro gedaald, van 578 euro naar 577 euro.

Figuur 6-3: Resultaten benchmarkindicatoren Betaalbaarheid, 2022-2023

		2022	2023
Betaalbaarheid	Huurprijs (DAEB)	€ 578	€ 577
	Huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	69,3%	62,5%
	Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,9%	-0,1%

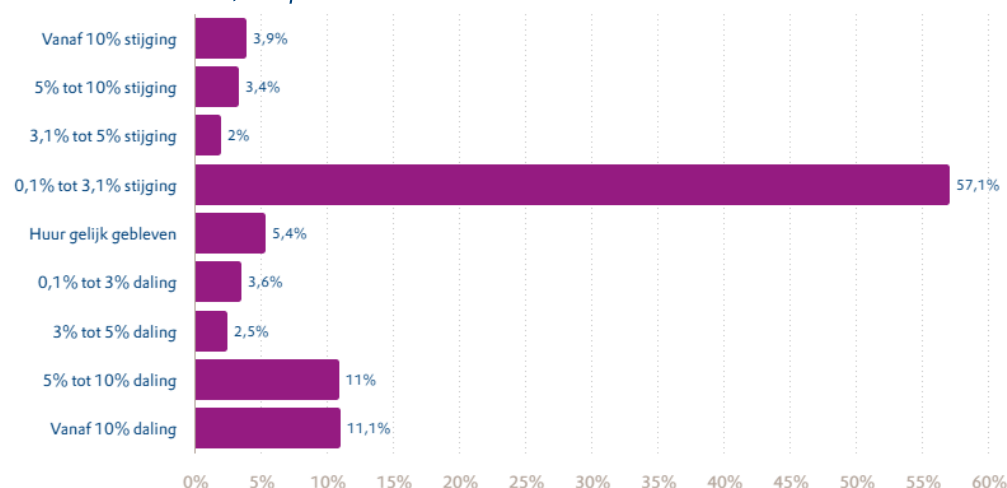
Bron: dVi

Het gemiddelde huurniveau van DAEB-woningen bleef in 2023 dus ongeveer gelijk. Dat is het resultaat van uiteenlopende huurveranderingen op woningniveau, die te zien zijn in figuur 6-4. Voor 57 procent van de woningen werd de huur verhoogd met maximaal 3,1 procent. Dit was de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging in het DAEB-segment per 1 juli 2023. Voor ruim de helft van deze woningen bleef de huurstijging daarbij beperkt tot ten hoogste 2,6 procent. Dat komt overeen met de (ook wettelijke) maximale huursomstijging in 2023. Voor 9 procent van de woningen steeg de huur met meer dan 3,1 procent. Dergelijke huurverhogingen zijn doorgaans⁵ het gevolg van inkomensafhankelijke huurverhogingen en harmonisatie van de huur bij bewonerswissel.

Voor 28 procent van de zelfstandige DAEB-woningen is de huur gedaald. Vooral door de eenmalige huurverlaging in 2023. Deze regeling gaf 594.000 huishoudens op basis van hun inkomen recht op een verlaging van de kale huur naar 575,03 euro, als hun huur hoger lag dan dit bedrag. Gemiddeld een verlaging van 54 euro. Relatief vonden de meeste huurverlagingen plaats in Flevoland (33,5 procent van de DAEB-woningen), de Metropoolregio Amsterdam (32,2 procent) en regio Arnhem-Nijmegen (30,2 procent). In de noordelijke provincies (Friesland, Groningen en Drenthe) waren relatief weinig huurverlagingen. Dit komt doordat in die gebieden een groter deel van de huren eind 2022 al onder het bedrag van 575,03 euro lag.

⁵Soms kan een huurstijging van meer dan 3,1 procent ook gevolg zijn van huurverhoging bij verduurzaming, maar dit komt veel minder vaak voor.

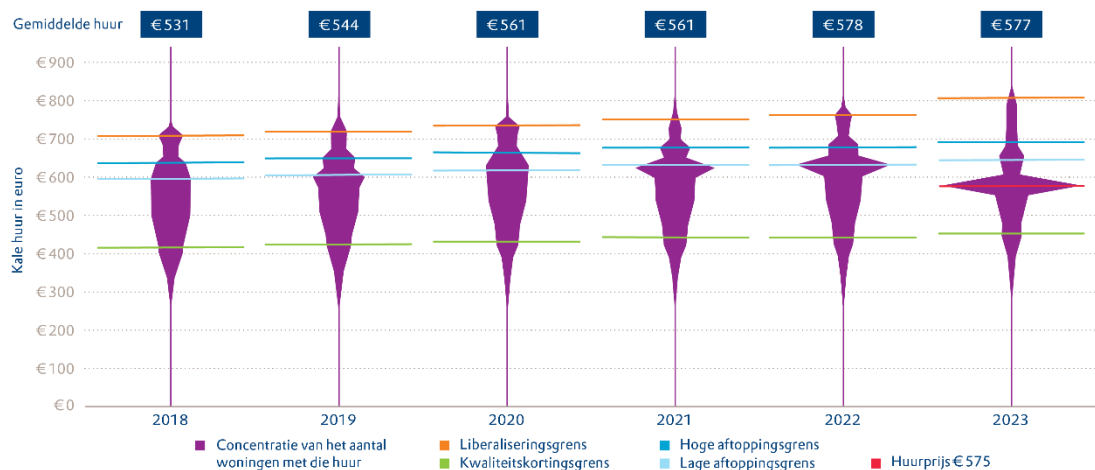
Figuur 6-4: Huurontwikkeling van bestaande zelfstandige DAEB-woningen tussen 2022 en 2023; exclusief nieuwbouw, sloop en andere voorraadmutaties



Bron: dVi

Bij de eenmalige huurverlaging van 2023 zijn huren verlaagd naar een vast bedrag van 575,03 euro. Er is in dit bedrag dus geen onderscheid gemaakt op basis van de kwaliteit van woningen, zoals de oppervlakte, het energielabel en de WOZ-waarde. Hierdoor wordt de samenhang tussen de prijs en de kwaliteit van woningen minder sterk. Ook door het sinds 2016 geldende passend toewijzen en de eerdere eenmalige huurverlaging van 2021, zien we dat huren zich steeds meer concentreren rond (Rijks)beleidsgrenzen. Figuur 6-5 laat deze ontwikkeling zien. De huur van woningen wordt minder ingegeven door de kwaliteit van woningen, en steeds meer door landelijk huurprijsbeleid.

Figuur 6-5: Prijsopbouw van de zelfstandige DAEB-voorraad, 2018-2023



Iedere 'viol' heeft dezelfde totale oppervlakte; de pieken laten een sterke concentratie van woningen rond bepaalde huurbedragen zien⁶

Bron: dVi

⁶ De figuur geeft bij benadering inzicht in de prijsopbouw van de voorraad. Met name de 'piek' bij huurprijs € 575,03 in 2023 is in werkelijkheid nog veel breder en smaller: 28% van alle DAEB-woningen heeft namelijk precies deze huurprijs.

Kijken we naar de tweede indicator van betaalbaarheid dan zien we dat de gemiddelde verhouding tussen de huur en de maximaal toegestane huur in de DAEB-tak sterk daalde in 2023. Van 69,3 procent naar 62,5 procent. Aan het begin van deze paragraaf kwam naar voren dat de gemiddelde huur van DAEB-woningen ongeveer gelijk is gebleven. Ook is het gemiddeld aantal WWS-punten licht gestegen (+0,9) door voorraadmutaties en woningverbeteringen. Daarnaast is de maximale huur per WWS-punt met 10 procent geïndexeerd. Vooral deze laatste factor zorgt voor een grote stijging van de maximale huur en daarmee een daling van de waarde van de benchmarkindicator.

6.3 HUISVESTEN DOELGROEPEN: VERSCHUIVING TOEWIJZING VAN DOELGROEP PASSEND TOEWIJZEN NAAR OVERIGE DAEB-DOELGROEP

Het derde en laatste deelprestatieveld van Beschikbaarheid & betaalbaarheid vergelijkt de prestaties van corporaties in het huisvesten van de doelgroep passend toewijzen⁷. De eerste van 2 indicatoren in dit deelprestatieveld kijkt naar het aandeel woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de passend-toewijzengrens. Dit aandeel is gedaald van 74,4 procent in 2022 naar 71,9 procent in 2023. Deze dalende lijn van de afgelopen jaren heeft ook dit jaar doorgezet. In 2016 werd nog 80,9 procent van de vrijkomende woningen aan deze doelgroep toegewezen. De daling in het aandeel toewijzingen aan de doelgroep passend toewijzen komt ten goede aan de overige doelgroep toewijzing DAEB-woningen. Mogelijke verklaringen zijn dat corporaties slaagkansen van meerdere doelgroepen wil vergroten en dus vaker toewijzen aan de overige DAEB-doelgroep. Of dat corporaties voor een duurzame woning een huur van 750 euro willen vragen maar dat vanwege de regels van passend toewijzen moeilijk kan toewijzen aan deze doelgroep.

De ruimte die corporaties hebben om woningen vrij toe te wijzen aan hogere inkomens (boven de DAEB-inkomensgrens) wordt nog altijd beperkt ingezet (3,3 procent van de DAEB-woningen).

Figuur 6-6: Resultaten benchmarkindicatoren Huisvesten doelgroepen, 2022-2023

		2022	2023
Huisvesten doelgroepen	Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens*	74,4%	71,9%
	Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	79,5%	82,7%

**Toewijzingen van woningen tot de liberalisatiegrens (DAEB en niet-DAEB)*

Bron: dVi, Lokale Monitor Wonen en WoON

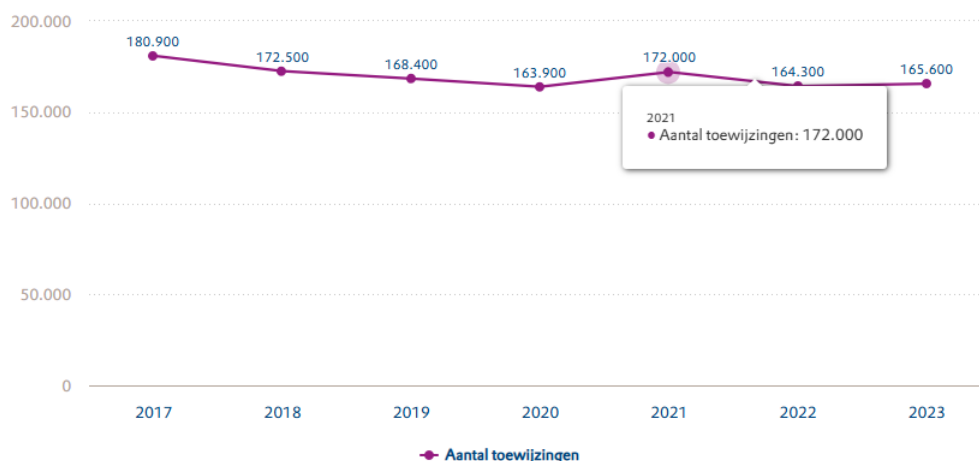
2 van de 8 indicatoren in het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid worden bepaald op basis van de woningtoewijzingen in het afgelopen jaar. In 2023 waren er 165.600 woningtoewijzingen tot de liberalisatiegrens, ofwel 7,9 procent van de voorraad. Het aantal toewijzingen is daarmee iets hoger dan in 2022. Het aantal toewijzingen is een combinatie van nieuwbouw en van doorstroming in de bestaande woningvoorraad van corporaties.

⁷ Doelgroep passend toewijzen (prijsspeil 2023): inkomen < € 25.075/€ 25.475 (eenpersoons wel/niet AOW) of < € 33.800/€ 34.575 (meerpersoons wel/niet AOW)

Doelgroep toewijzing DAEB-woningen: inkomen < € 44.035 (eenpersoons) of < € 48.625 (meerpersoons)

Midden- en hoge inkomens: inkomen > € 44.035 (eenpersoons) of > € 48.625 (meerpersoons)

Figuur 6-7: Aantal woningtoewijzingen in 2023 iets hoger dan in 2022



Bron: dVi

De indicator 'Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)' geeft weer hoe de omvang van de doelgroep passend toewijzen zich verhoudt tot het aantal woningen met een voor hen passende huur. Voor de voorraad wordt daarbij gekeken naar de DAEB-voorraad met een huur onder de hoge aftoppingsgrens en onzelfstandige eenheden. Hoe hoger het percentage, hoe meer de voorraad in verhouding staat tot de doelgroep. Het matchpercentage is tussen 2022 en 2023 verbeterd, van 79,5 procent naar 82,7 procent. Dit komt zowel door een toename van de DAEB-voorraad tot de hoge aftoppingsgrens, als door een daling van het aantal huishoudens in de doelgroep passend toewijzen. Dit laatste komt vooral door de stijging van de inkomens tussen 2021 en 2022, de meest recente periode waarvoor de inkomensgegevens van corporatiehuurders bekend zijn.

6.4 MEER VERDIEPING IN HET AEDES-DATACENTRUM EN REGIONALE KENNISDAGEN

Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of landelijk? In het [Aedes-datacentrum](#) kunnen corporaties hun cijfers vergelijken en downloaden als PDF- of Excel-bestand. In het Aedes-datacentrum zijn bijna 200 indicatoren van de Aedes-benchmark opgenomen voor alle individuele corporaties. Hiermee kunnen corporaties eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast zijn er veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS te vinden in de databank. Bekijk [de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum](#) voor uitleg van wat je allemaal in het datacentrum kunt vinden, hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Regionale kennisdagen

In januari en februari 2025 zijn er 5 regionale kennisdagen. In de ochtend vergelijken we de algemene benchmarkresultaten met de regionale resultaten per thema. Wat valt op? Welke strategieën en oplossingen zijn er? We gaan samen in gesprek en aan de slag.

De middag staat in het teken van meer verdieping per thema. Elk thema heeft een eigen aanbod aan activiteiten en werkvormen. Centraal staat van elkaar leren en co-creëren.

Per dag zijn er themasessies over Huurdersoordeel, Leefbaarheid, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid i.c.m. nieuwbouw en Bedrijfslasten. Je kiest één thema waar je de hele dag mee aan slag gaat.

Nieuwsgierig naar wat de [Regionale kennisdagen](#) jou kunnen bieden? Bekijk het programma en meld je aan.



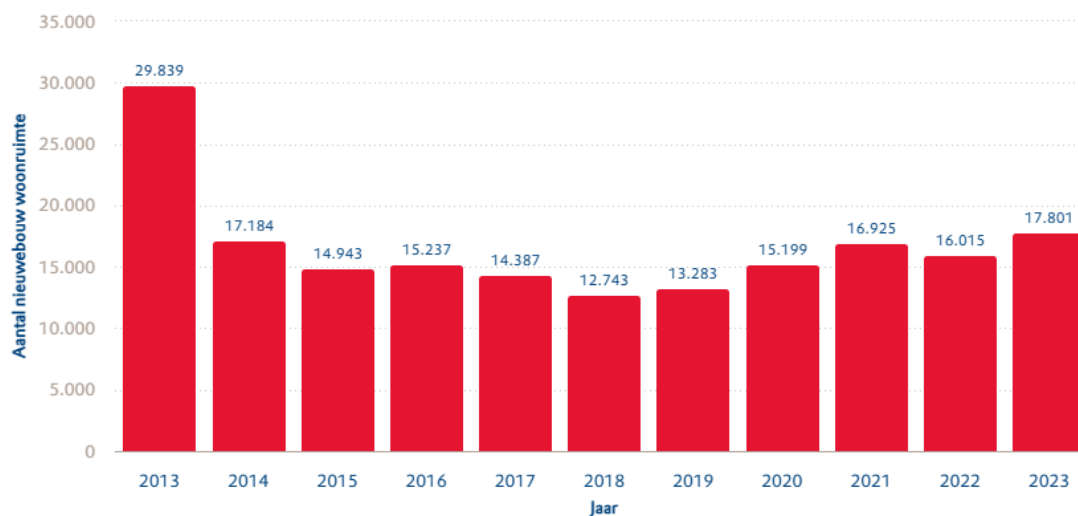
7 VERDIEPING NIEUWBOUW

In het hoofdstuk Beschikbaarheid & betaalbaarheid keken we uitsluitend naar de DAEB-woningen. In de verdieping nieuwbouw kijken we naar alle woningen die corporaties hebben gebouwd. We gebruiken hiervoor gegevens van nieuwbouwwoningen die door corporaties met de Verantwoordingsinformatie (dVi) zijn aangeleverd. In totaal leverden 182 corporaties in 2023 nieuwe woningen op. Daarvan hebben 136 corporaties de stichtingskosten aangeleverd, verdeeld naar bouwkosten, grondkosten en overige kosten. Vanaf 2023 hebben we inzicht in de woningtypen studentenwoningen, flexwoningen en extramurale woningen. Deze zijn met terugwerkende kracht verwerkt in data van voorgaande jaren.

7.1 CORPORATIES BOUWEN 17.801 WONINGEN IN 2023

Corporaties bouwden in 2023 in totaal 17.801 nieuwbouwwoningen, waarvan 16.669 reguliere huurwoningen en 1.132 intramurale zorgseenheden. Dit is een toename van 11 procent ten opzichte van 2022. In figuur 7-1 zien we de aantallen van 2013 tot en met 2023. Het aantal nieuwe woningen dat per jaar wordt gebouwd neemt toe, maar ligt nog ver af van het aantal woningen dat nodig is om aan de enorme vraag in de sociale huursector tegemoet te komen. Uit gesprekken met verschillende werkgroepen blijkt dat corporaties aanlopen tegen lange bestemmingsplanprocedures, tekort aan beschikbare bouwgrond en gestegen bouwkosten. Dit is in lijn met de uitkomsten van de vooruitblik in de Aedes-forecast.

Figuur 7-1: Aantal nieuwbouwwoningen, 2013-2023



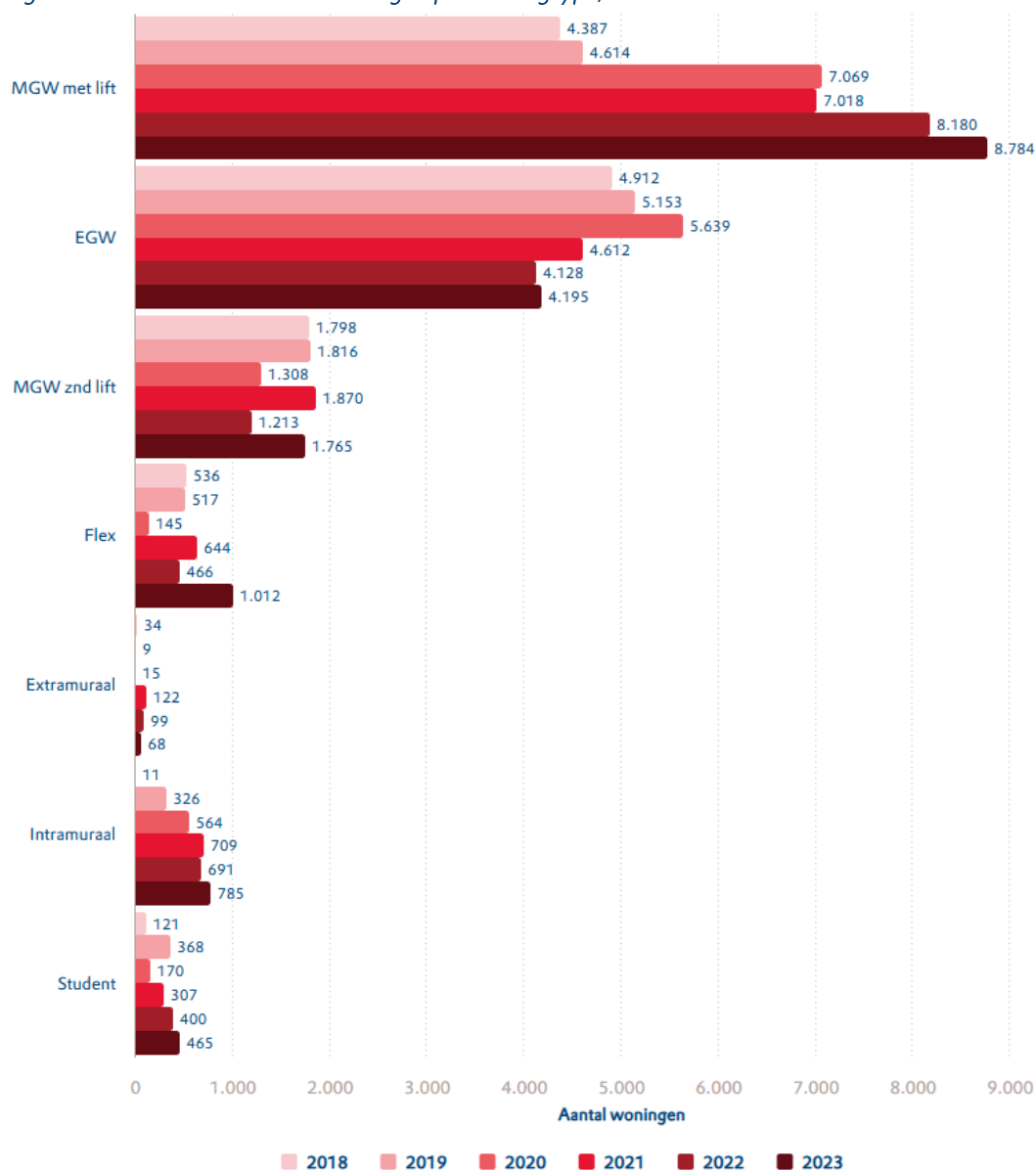
7.2 CORPORATIES BOUWEN VAKER MEERGEZINSWONINGEN MET LIFT

De afgelopen jaren zien we dat corporaties vaker meergezinswoningen met lift zijn gaan bouwen en minder eengezinswoningen. Bij meergezinswoningen kun je denken aan flats en appartementen. Bij eengezinswoningen aan rijtjeshuizen. In 2023 is er 7,4 procent meer meergezinswoningen met lift gebouwd, ofwel 574 woningen meer dan in 2022. Terwijl de realisatie van het aantal eengezinswoningen slechts gestegen is met 67 woningen, zoals ook te zien is in figuur 7-2. Dit past bij de toenemende behoefte aan dit soort woningen vanwege vergrijzing en kleinere gezinssamenstellingen.

In figuur 7-2 zien we alle opgeleverde nieuwbouwwoningen per woningtype vanaf 2018. Het gaat om zelfstandige woonruimten en intramurale zorgseenheden. Een opvallende stijger is het aantal flexwoningen. Dit aantal is verdubbeld ten opzichte van 2022 hoewel het nog wel om een bescheiden aantal gaat. Tevens is er een lichte stijging te zien van intramuraal zorgvastgoed en studentenwoningen.

Intramurale en extramurale woningen zijn overigens niet hetzelfde als zorggeschikte woningen. Die laatste categorie zijn zelfstandige geclusterde sociale huurwoningen waar intensieve zorg aan ouderen geleverd kan worden. Het is hiermee zeker geen intramuraal zorgvastgoed maar eigenlijk ook geen extramuraal zorgvastgoed. Want dat zou betekenen dat het altijd als zorgvastgoed in gebruik zou zijn. Dat is niet het geval, een deel wordt namelijk ook gebruikt als gewone zelfstandige huurwoning. Uit de huidige benchmarkdata kunnen we geen uitspraken doen over het aantal gebouwde zorggeschikte woningen.

Figuur 7-2: Aantal nieuwbouwwoningen per woningtype, 2018-2023



7.3 HOGERE AANVANGSHUREN BIJ NIEUWBOUW ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

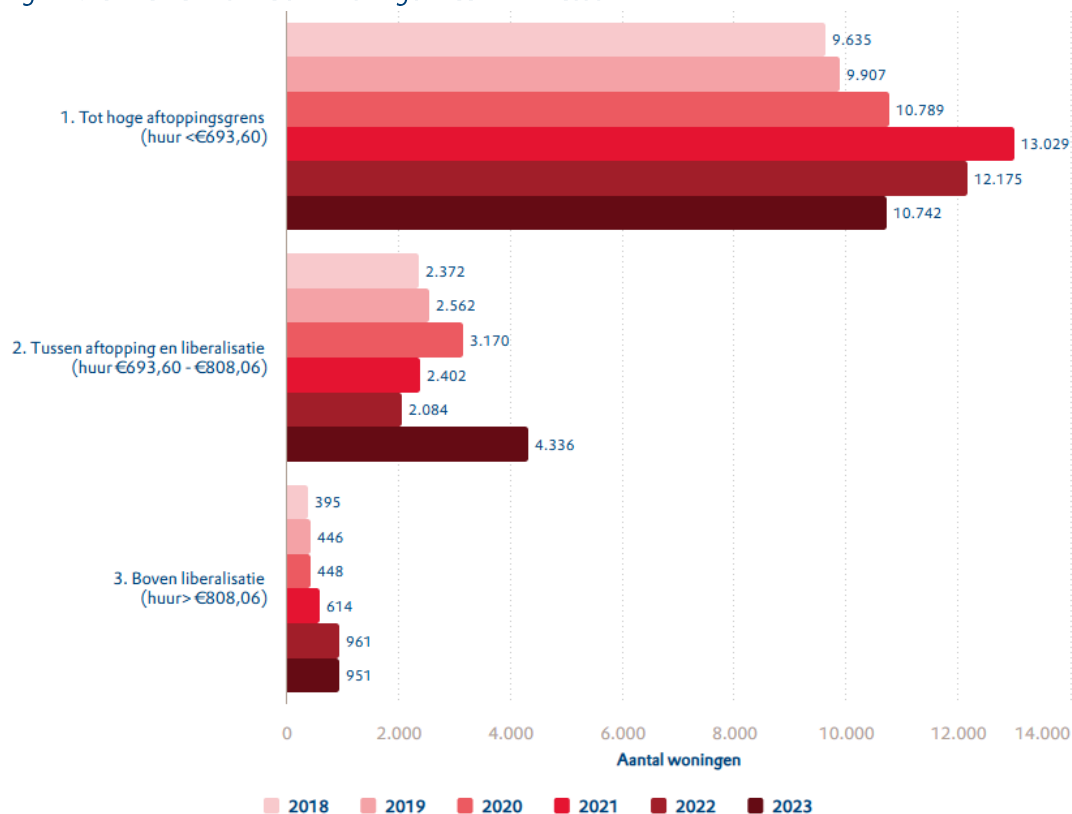
Figuur 7-3 toont de zelfstandige nieuwbouwwoningen naar prijsklassen. In 2023 zijn er 10.742 woningen opgeleverd met een huur tot 693 euro (hoge aftoppingsgrens). Dat zijn er 13 procent minder dan in 2022.

Corporaties zijn vaker nieuwbouwwoningen gaan verhuren met een huur tussen 693 euro en 808 euro. Oftewel tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Waar in 2022 14 procent van de verhuurde nieuwbouwwoningen in deze categorie viel, is dit in 2023 gestegen naar 27 procent.

Deze toename is mede te verklaren door het afschaffen van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Die ging in op 1 juli 2021 en werd afgeschaft op 21 december 2022. Verhuurders die investeerden in huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens hoefden door deze wet minder verhuurderheffing te betalen.

Door de aanvullende eisen uit het bouwbesluit en aanvullende lokale eisen zijn corporaties meer geld kwijt aan duurzame woningbouw. Soms zijn hogere huurprijzen dan nodig om deze kosten te dekken.

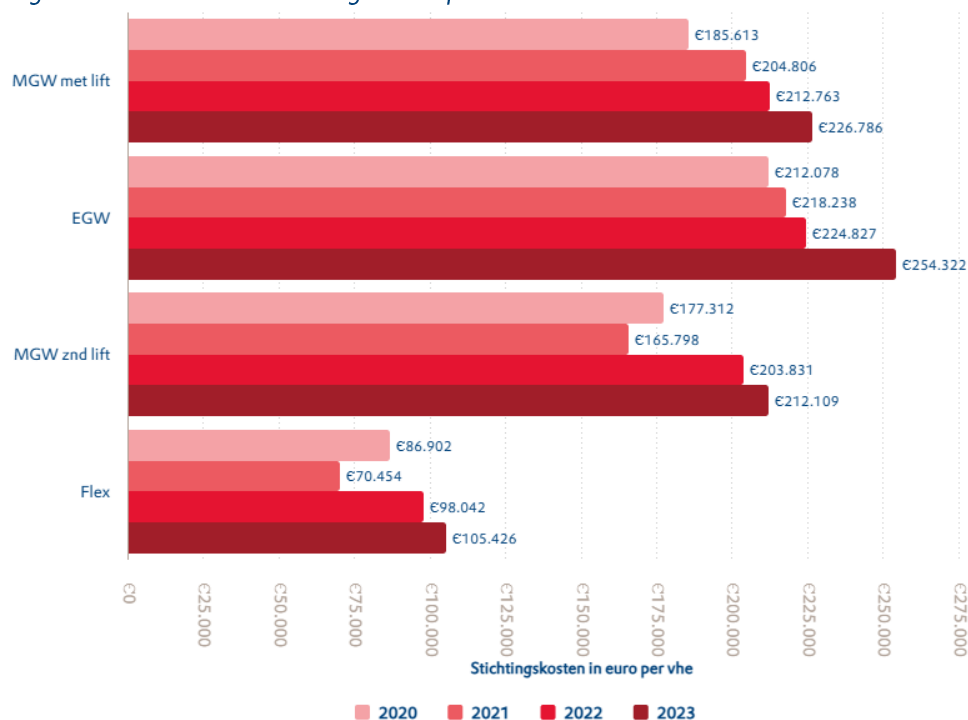
Figuur 7-3: Aantal nieuwbouwwoningen naar huurklassen



7.4 GEMIDDELDE STICHTINGSKOSTEN PER WONING NEMEN TOE

De gemiddelde stichtingskosten per woning zijn gestegen ten opzichte van 2022. Het meest opvallend is de stijging bij eengezinswoningen met 13 procent hogere stichtingskosten per woning. Naast de inflatie (5,6 procent) en de toegenomen gemiddelde oppervlakte (+1 m²) komt de stijging vooral door de hogere grondkosten. De gemiddelde stichtingskosten van meergezinswoningen met lift en zonder lift nemen respectievelijk 7 procent en 4 procent toe. Gecorrigeerd voor oppervlakte volgen deze stichtingskosten de stijging van de inflatie.

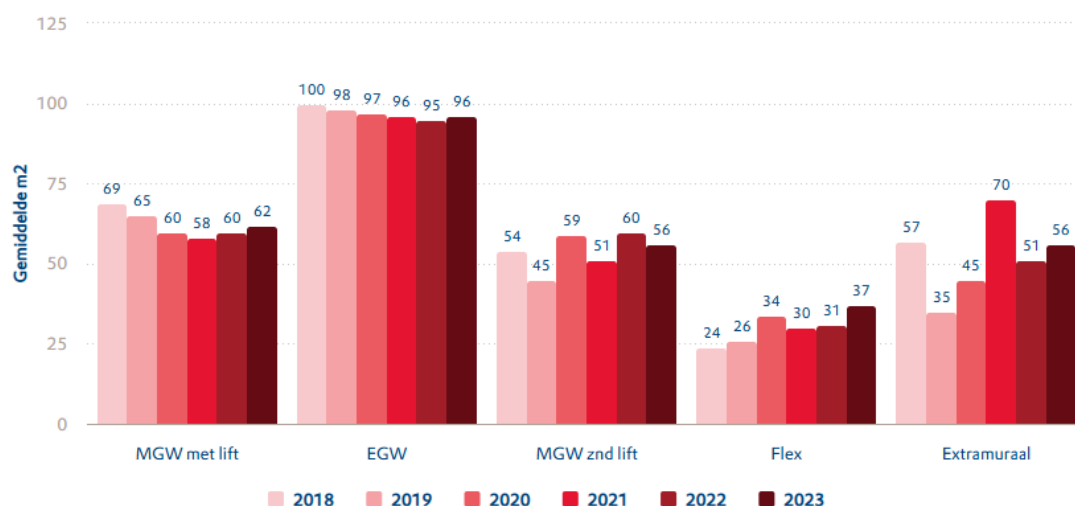
Figuur 7-4: Gemiddelde stichtingskosten per vhe



7.5 LICHTE STIJGING AANTAL M2 PER WONING

In de afgelopen jaren zagen we bij zowel meergezinswoningen met lift als eengezinswoningen een daling van het aantal m2. Ten opzichte van 2022 lijkt het aantal m2 van deze woningtypen heel licht toe te nemen. Kanttekening hierbij is dat de dVi sinds dit jaar is uitgebreid. Hierdoor krijgen we ook beter inzicht in de studentenwoningen, flexwoningen en intramurale woningen. Voorheen vielen deze woningtypen onder meergezinswoningen zonder lift en eengezinswoningen. Mogelijk wijken de m2 daarom af van eerdere rapportages.

Figuur 7-5: Gemiddeld aantal m2 per woningtype



‘Waar een m2 in 2022 nog 3.022 euro kostte, kostte die 3.247 euro per m2 in 2023’

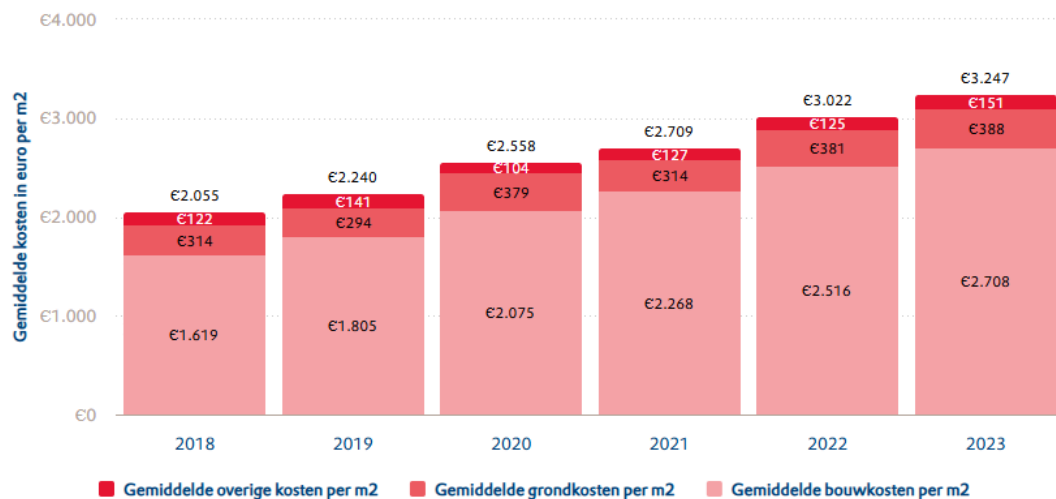
7.6 STICHTINGSKOSTEN PER M2 STIJGEN MET 7,5 PROCENT

Figuur 7-6 laat zien hoe de stichtingskosten per m2 zich in de afgelopen 6 jaar hebben ontwikkeld. In 2023 zijn de stichtingskosten per m2 voor nieuwbouwwoningen met 7,5 procent gestegen vergeleken met 2022. De stichtingskosten omvatten bouwkosten, grondkosten en overige kosten. Waar een m2 in 2022 nog 3.022 euro kostte, kostte die 3.247 euro per m2 in 2023. De bouwkosten zijn het afgelopen jaar met 7,6% gestegen, wat hoger is dan de bouwkosteninflatie van 5,6%. (Bron: CBS 2023).

Over de afgelopen 6 jaar zijn de stichtingskosten met 58 procent gestegen. Vooral bouwmaterialen zijn in die periode flink duurder geworden. Dat had verschillende oorzaken. Allereerst leidde de pandemie tot een toegenomen vraag naar bouwmaterialen terwijl de productie tijdelijk minder was. Ook had de oorlog in Oekraïne invloed op de kosten van bouwmaterialen.

Corporaties bouwen verhoudingsgewijs meer kleine woningtypen (MGW). Daarnaast is ook de gemiddelde oppervlakte de afgelopen jaren afgenomen. Dit leidt tot hogere stichtingskosten per m2, doordat voorzieningen zoals keukens, badkamers en (duurzaamheids)-installaties door minder m2 worden gedeeld.

Figuur 7-6: Gemiddelde bouw-, grond- en overige kosten per m2 van nieuwbouwwoningen per m2, 2018-2023



7.7 HOUTSKELETBOUW GOEDKOPER DAN BETONBOUW

Corporaties staan voor een uitdagende opgave. Zij moeten meer bouwen, zorgen voor gezonde en betaalbare woningen, maar tegelijkertijd voldoen aan maatschappelijke en milieu-standaarden. Corporaties bouwen woningen vaak met beton en soms met hout.

Houtbouw draagt bij aan de CO2-reductie in de gehele bouwsector waarin corporaties een belangrijke opdrachtgever zijn. Hout is een duurzaam bouw materiaal met een lagere CO2- en stikstofuitstoot dan andere bouwmaterialen zoals beton, cement, staal, steen en kalkzandsteen.

Van circa 10.000 nieuwbouwwoningen waarover wij aanvullende gegevens hebben ontvangen, blijkt dat in 2023 ongeveer 8 procent gebouwd is met hout. Een stijging van 4 procent ten opzichte van 2022.

Figuur 7-7: Percentages gebouwde woningen houtbouw en normale bouw

	2022	2023
Houtbouw	4%	8%
Normale bouw	96%	92%
Totaal	100%	100%

Houtbouw lijkt op basis van eerste inzicht goedkoper te zijn dan de traditionele manier van bouwen. De bouwkosten van normale bouw waren in 2023, 2.708 euro per m2, ten opzichte van 2.455 euro per m2 voor houtbouw.

Figuur 7-8: Kosten per m2 houtbouw en normale bouw

	2022	2023
Bouwkosten houtbouw per m2	€2.439	€2.455
Stichtingskosten houtbouw	€2.516	€2.708
Stichtingskosten houtbouw	€2.645	€2.882
Stichtingskosten normale bouw	€3.022	€3.247

7.8 MEER VERDIEPING IN HET AEDES-DATACENTRUM EN REGIONALE KENNISDAGEN

Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of landelijk? In het [Aedes-datacentrum](#) kunnen corporaties hun cijfers vergelijken en downloaden als PDF- of Excel-bestand. In het Aedes-datacentrum zijn bijna 200 indicatoren van de Aedes-benchmark opgenomen voor alle individuele corporaties. Hiermee kunnen corporaties eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast zijn er veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS te vinden in de databank. Bekijk [de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum](#) voor uitleg van wat je allemaal in het datacentrum kunt vinden, hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Regionale kennisdagen

In januari en februari 2025 zijn er 5 regionale kennisdagen. In de ochtend vergelijken we de algemene benchmarkresultaten met de regionale resultaten per thema. Wat valt op? Welke strategieën en oplossingen zijn er? We gaan samen in gesprek en aan de slag.

De middag staat in het teken van meer verdieping per thema. Elk thema heeft een eigen aanbod aan activiteiten en werkvormen. Centraal staat van elkaar leren en co-creëren.



Per dag zijn er themasessies over Huurdersoordeel, Leefbaarheid, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid i.c.m. nieuwbouw en Bedrijfslasten. Je kiest één thema waar je de hele dag mee aan slag gaat.

Nieuwsgierig naar wat de [Regionale kennisdagen](#) jou kunnen bieden? Bekijk het programma en meld je aan.



8 VERDIEPING LEEFBAARHEID

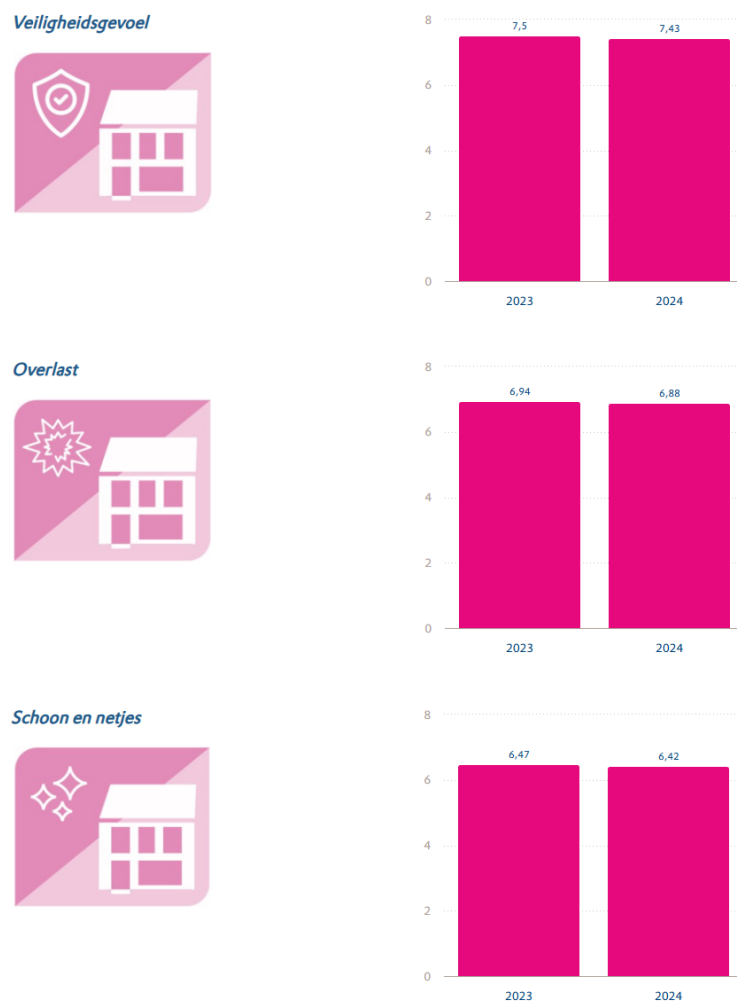
De verdieping op het thema Leefbaarheid maakt voor het tweede jaar deel uit van de Aedes-benchmark. Deze verdieping biedt inzicht in hoe huurders de leefbaarheid in hun buurt ervaren en de investeringen die corporaties doen in leefbaarheid. We maken grotendeels gebruik van bestaande informatie, zoals financiële data en inzet van personeel vanuit het prestatieveld Bedrijfslasten. Daarnaast zijn er aanvullende vragen gesteld aan huurders over hun beleving. Deze vragen zijn toegevoegd aan de enquête voor het prestatieveld Huurdersoordeel.

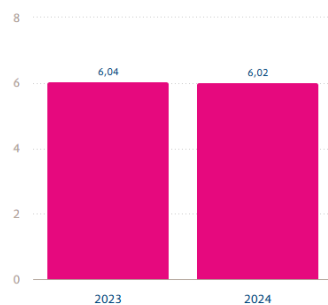
8.1 BELEVING HUURDERS BIJ THEMA LEEFBAARHEID STABIEL

Aan de verdieping Leefbaarheid hebben in deze tweede editie 197 corporaties meegedaan, zo'n 6 procent meer dan vorig jaar. Ruim 152.000 huurders gaven dit jaar hun mening over de leefbaarheid van hun buurt. Een toename van 69.000 huurders. Corporaties bevragen huurders steekproefsgewijs. Ongeveer 14 procent van de deelnemende corporaties doet tweejaarlijks onderzoek naar de beleving van leefbaarheid. In dat geval zijn de antwoorden van 2023 gebruikt.

Figuur 8-1 geeft een overzicht van de gemiddelde scores op de 4 deelthema's. Met verschillen van ongeveer 0,05 punt ten opzichte van vorig jaar zijn de resultaten op alle thema's nagenoeg niet veranderd.

Figuur 8-1: Gemiddelde scores op de 4 deelthema's van leefbaarheid





Bron: Aedes-benchmark 2024

8.2 VEILIGHEIDSGEVOEL IN DE BUURT: BIJNA 9 OP DE 10 HUURDEURS GEEFT EEN VOLDOENDE

Huurders voelen zich over het algemeen veilig in hun buurt. Bijna 9 op de 10 huurders geeft een voldoende, een meerderheid van 57 procent geeft zelfs een 8 of hoger. 12 procent van de huurders voelt zich onvoldoende veilig in de buurt en geeft een 5 of lager.

De gemiddelde cijfers per corporatie variëren van een 6,4 tot een 8,5. Daarbij valt op dat er een verband is met corporatiegrootte en stedelijkheid: het veiligheidsgevoel staat iets meer onder druk in het werkgebied van XL-corporaties (7,2 gemiddeld) en in zeer sterk stedelijk gebied (7,1) ten opzichte van het gemiddelde van 7,4.

8.3 OVERLAST: DRIEKWART VAN ALLE HUURDEURS GEEFT EEN VOLDOENDE

Een ruime meerderheid van de huurders ervaart geen hinderlijke overlast in hun buurt. Driekwart geeft een voldoende en 45 procent zelfs een 8 of hoger. Toch ervaart een kwart wel overlast in hun buurt en geeft een onvoldoende.

De gemiddelden per corporatie lopen iets meer uiteen dan bij Veiligheidsgevoel: van een 5,8 tot een 8,4. Net als bij Veiligheidsgevoel is er ook hier een duidelijk verband met corporatiegrootte en stedelijkheid. Het sentiment is vaker negatiever bij huurders van grotere corporaties (XL: 6,5) en in zeer sterk stedelijk gebied (6,3) ten opzichte van het gemiddelde van 6,9. Dat sluit aan bij eerdere onderzoeken waarbij bepaalde wijken – vaak in grote steden – met veel corporatiewoningen slecht scoren op leefbaarheid.

8.4 SCHOON EN NETJES: BIJNA DRIEKWART GEEFT EEN VOLDOENDE, MAAR MINDER UITGESPROKEN POSITIEVEN

Bijna driekwart van de huurders vindt zijn/haar buurt voldoende schoon en netjes. Het aantal huurders dat uitgesproken positief is, is lager dan bij de eerste 2 deelthema's. Een derde geeft een 8 of hoger. Iets meer dan een kwart geeft een onvoldoende.

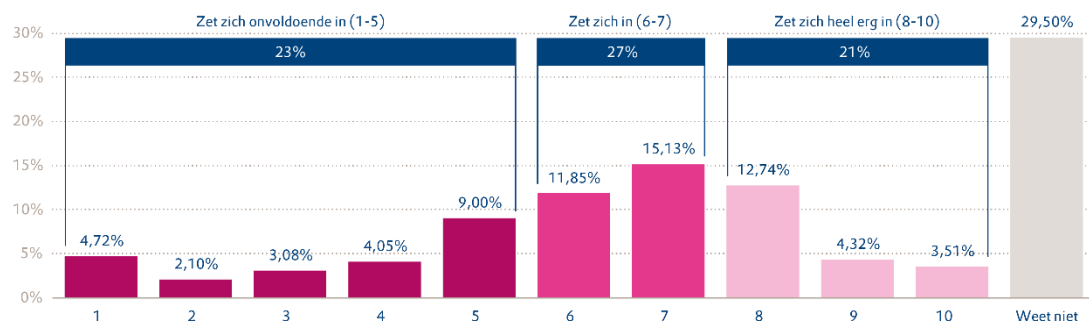
De gemiddelde cijfers per corporatie variëren van een 5,2 tot een 8,1. In lijn met de vorige 2 deelthema's is er een verband met corporatiegrootte en stedelijkheid. Dit resulteert in de laagste scores in het werkgebied van XL-corporaties (6,0) en in zeer sterk stedelijk gebied (5,8) ten opzichte van het gemiddelde van 6,4.

8.5 LEEFBAARHEIDSINZET VAN DE CORPORATIE: VEEL HUURDERS HEBBEN HIER GEEN BEELD BIJ

Met een 6,0 gemiddeld geven huurders een relatief lage score gevraagd naar hoe ze de inzet ervaren van hun corporatie voor een veilige en prettige buurt. De scores lopen per corporatie uiteen en variëren van een 4,9 tot een 7,9 gemiddeld. Net als bij de andere 3 deelthema's is er een verband met corporatiegrootte en met de mate van stedelijkheid. Huurders van XL-corporaties (5,4) en van corporaties in zeer sterk stedelijk gebied (5,5) geven een lager cijfer ten opzichte van het gemiddelde van 6,0.

Opvallend is dat ongeveer 30 procent⁸ aangeeft geen goed beeld te hebben van wat hun corporatie doet om een veilige en prettige buurt te creëren. Van de huurders die hier wel een beeld van hebben geeft 48 procent een 6 of hoger. Bijna een kwart van de huurders geeft een onvoldoende voor de inzet die zij ervaren van de corporatie. Een verdeling van de cijfers is te zien in figuur 8-2. Naast de inspanningen van de corporatie, zijn er natuurlijk meer factoren en partijen die een rol spelen bij leefbaarheid in een buurt. Dat zal meespelen bij de moeite die huurders hebben om de rol van de corporatie hierin te beoordelen.

Figuur 8-2: Frequentieverdeling ervaren inzet corporatie voor een veilige en prettige buurt



Bron: Aedes-benchmark 2024

Met name als de leefbaarheidssituatie juist wel in orde is, blijkt het voor huurders lastiger om aan te geven welke rol de corporatie hierbij speelt. Want huurders die niet weten wat de inzet van hun corporatie is voor een prettige en veilige buurt, zijn juist bovengemiddeld positief over de andere 3 subthema's van leefbaarheid: veiligheidsgevoel, overlast en schoon en netjes (allen ca. een half punt hoger dan gemiddeld).

8.6 STERKE ONDERLINGE SAMENHANG TUSSEN LEEFBAARHEIDSTHEMA'S

De leefbaarheidsthema's hangen onderling allemaal sterk met elkaar samen. Dat betekent bijvoorbeeld: hoe positiever het oordeel over een schone en nette buurt, hoe positiever huurders ook zijn over het veiligheidsgevoel in de buurt, de ervaren overlast en de ervaren inzet van de corporatie.

Daarnaast valt op dat de inzet die huurders van hun corporatie ervaren ook sterk samenhangt met het algemene beeld dat huurders hebben van de corporatie. Dit blijkt uit een aanvullende analyse van het KWH Huurdersonderzoek waarin ook is gevraagd naar een algemeen oordeel over de corporatie. Dit verband wijst erop dat huurders vaak antwoorden in lijn met het beeld dat ze al hebben van de

⁸ Vorig jaar was de antwoordcategorie 'dat weet ik niet' optioneel. Vanaf dit jaar is dit verplicht bij de leefbaarheidsvragen. Een deel van de corporaties heeft deze wijziging pas in de loop van het meetjaar doorgevoerd. Het aandeel huurders dat geen beeld heeft kan hoger liggen. Volgend jaar hebben we een compleet beeld aangezien we dan een volledig meetjaar hebben.

corporatie: is dat beeld positief, dan denkt of verwacht de huurder dat de corporatie zich ook inzet voor een veilige en prettige buurt. Maar is de huurder juist kritisch op de corporatie, dan heeft die ook een minder hoge pet op van de inzet van de corporatie voor de buurt. Ook andersom kan dit gelden. Dus actief aan de slag gaan met leefbaarheid in buurt en die inzet ook zichtbaar maken voor huurders, kan een bijdrage leveren aan een positief imago van de corporatie.

8.7 ERVAREN INZET VAN DE CORPORATIE DRAAGT RELATIEF STERK BIJ AAN TOTAALoordeel BUURT

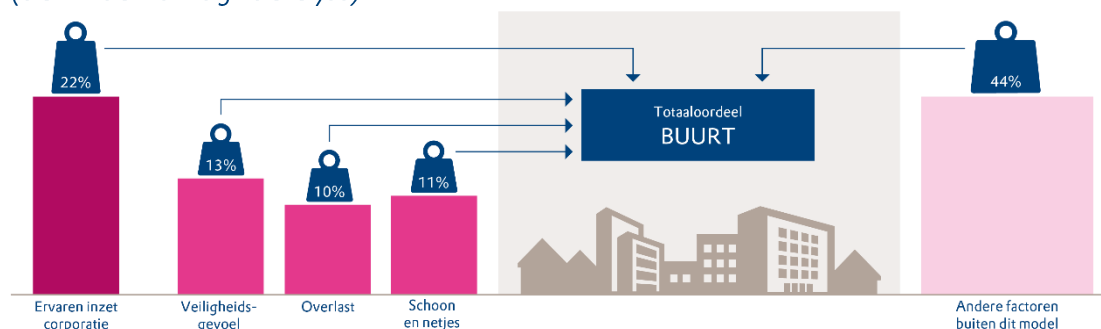
Het oordeel van huurders over hun buurt wordt al jaren gemeten als indicator voor het prestatieveld Huurdersoordeel. Het is interessant om te zien hoe de deelthema's van leefbaarheid samenhangen met deze overkoepelende beleving van huurders bij hun buurt.

Een zogenaamde Relative Weights analyse berekent de relatieve bijdrage van de verschillende subthema's van leefbaarheid aan het totaaloordeel over de buurt. In figuur 8-3 is te zien dat de 4 leefbaarheidsthema's samen voor 56 procent het oordeel over de buurt verklaren (verklaarde variantie: $R^2 = 0.56$). Dat is een relatief groot deel. De overige 44 procent wordt verklaard door andere factoren die van invloed zijn op het oordeel over de buurt, maar die niet in de analyse zijn meegenomen.

Het valt op dat wanneer huurders een beeld hebben bij de inzet van de corporatie voor een prettige en veilige buurt, dit relatief sterk bijdraagt aan het totaaloordeel over de buurt (22 procent). Ter vergelijking: de bijdrage van hun ervaring van het veiligheidsgevoel, overlast en schoon en netjes is elk ongeveer 11 procent. De ervaren inzet van de corporatie doet dus iets met de beleving van de leefbaarheid en met het totaalbeeld van de buurt. Tegelijkertijd kan een positieve of negatieve beleving van de buurt ook afstralen op de corporatie.

Deze analyse in combinatie met het hoge percentage 'dat weet ik niet' laat zien dat er kansen liggen voor corporaties die actief werken aan veilige en prettige buurten. Zij mogen zich hiermee zeker profileren en met hun activiteiten naar buiten treden. Voor corporaties die actiever aan de slag willen voor veilige en prettige buurten, is het bemoedigend om te zien dat het in positieve zin kan bijdragen aan hoe huurders hun buurt ervaren.

Figuur 8-3: Relatief belang van aspecten leefbaarheid op totaaloordeel over de buurt (o.b.v. Relative Weights-analyse)



8.8 LEEFBAARHEIDSUITGAVEN NEMEN VERDER TOE

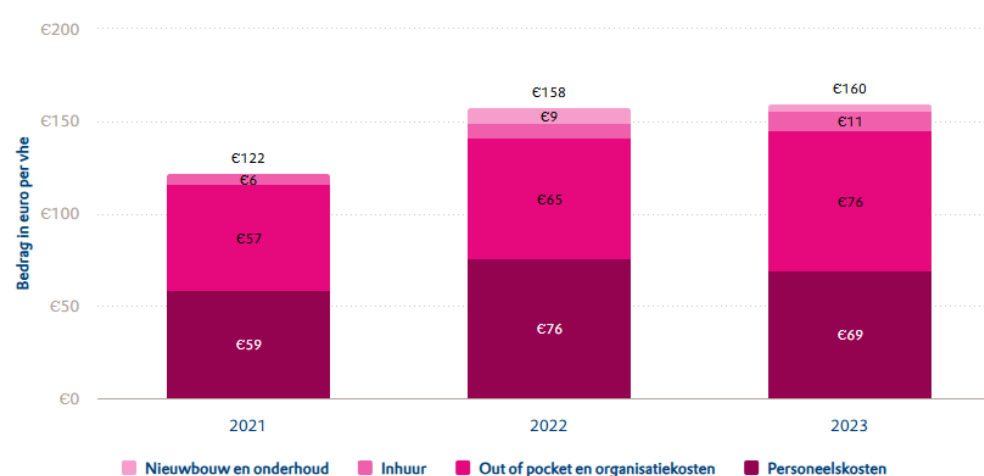
Belangrijk om op te merken is dat tussen corporaties grote verschillen bestaan in wat zij als leefbaarheidskosten boeken. Een eenduidige definitie of richtlijn ontbreekt daarvoor. Desondanks verandert de manier waarop individuele corporaties leefbaarheidskosten boeken nauwelijks. Daardoor kunnen we de ontwikkeling van leefbaarheidsuitgaven toch goed in beeld brengen.

'4 op de 10 huurders geeft geen goed beeld van de inzet van corporaties aan veilige en leefbare buurten'

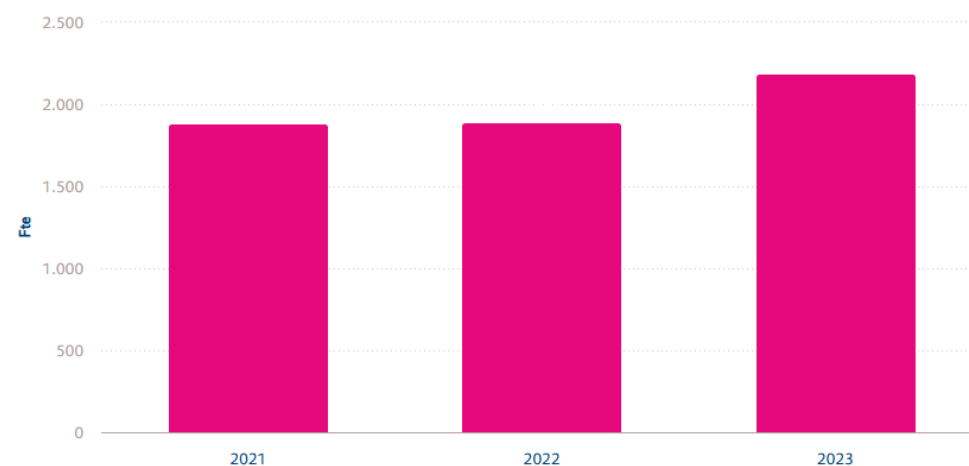
De afgelopen 3 jaar investeerden corporaties ieder jaar meer in leefbaarheid. In 2023 was dat gemiddeld 160 euro per vhe. Een overzicht hiervan is te zien in figuur 8-4. De verwachting is dat deze uitgaven de komende jaren verder gaan toenemen. Aangezien ook het aantal fte in 2023 met 293 (15 procent) is toegenomen.

In 2022 en in 2023 is de opvraag van gegevens verder aangescherpt om een zuiverder beeld te krijgen. Zo is inzichtelijk gemaakt dat gemiddeld 20 euro per vhe leefbaarheidskosten voortkomt uit organisatiekosten, lees de kosten van onder andere ICT en huisvesting van de leefbaarheidsmedewerkers. Tevens is in 2022 en 2023 in beeld gebracht welk deel van leefbaarheid samenhangt met onderhoud en nieuwbouw. Dit is respectievelijk 9 en 4 euro per vhe per jaar.

Figuur 8-4: Verschillende leefbaarheidsuitgaven in euro per vhe



Figuur 8-5: Toename in aantal fte op leefbaarheid



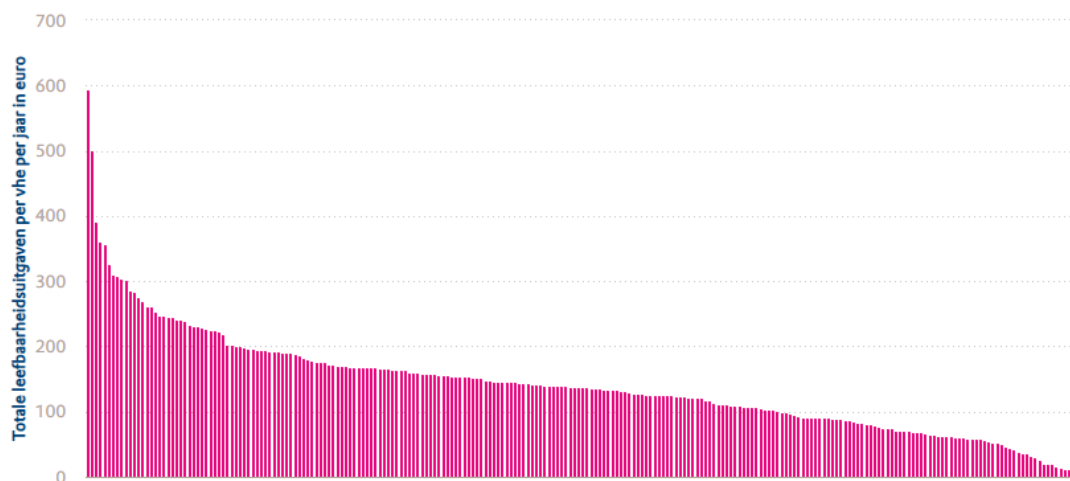
8.9 GROTE VERSCHILLEN LEEFBAARHEIDSUITGAVEN TUSSEN CORPORATIES

Tussen corporaties zien we grote verschillen in leefbaarheidsuitgaven per vhe per jaar. Als we kijken naar wat corporaties boeken op leefbaarheid dan loopt dit uiteen van maximaal 594 euro per vhe per jaar tot 0 euro per vhe per jaar. Dit hangt sterk af van bijvoorbeeld in welke wijken woningen van een corporatie

staan, hoe een corporatie kijkt naar inzet op leefbaarheid en het daaruit volgende beleid. Tegelijkertijd speelt boekhouding hier ook een rol. Een eenduidige definitie van leefbaarheidskosten ontbreekt waardoor corporaties dit ook verschillend boeken.

Van de totaal 242 deelnemende corporaties zijn er 6 die helemaal geen leefbaarheidskosten boeken.

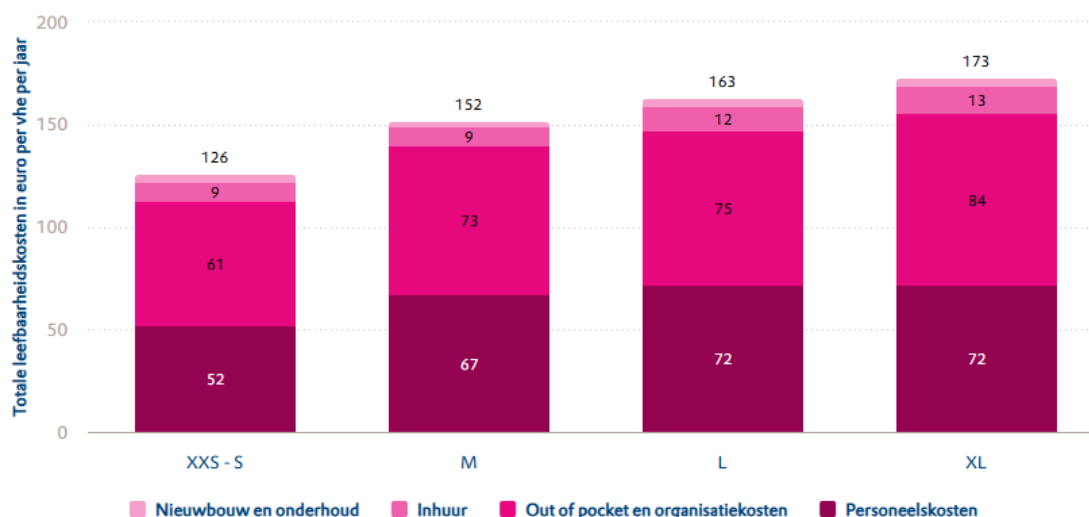
Figuur 8-6: Verdeling totale leefbaarheidsuitgaven per vhe per jaar



8.10 LEEFBAARHEIDSUITGAVEN HOGER BIJ GROTERE CORPORATIES

Uit een analyse van de leefbaarheidskosten naar grootteklasse blijkt dat de L en XL-corporaties nagenoeg evenveel uitgeven aan personeelskosten en inhuur op leefbaarheid. Dat de XL-corporaties totaal meer uitgeven heeft vooral te maken met de hogere organisatie- out of pocketkosten, lees bijvoorbeeld de ICT en huisvesting van de leefbaarheidsmedewerkers. Wordt alleen gekeken naar de personele, de inhuur en de out of pocket kosten dan geven de corporaties M, L en XL nagenoeg evenveel uit. Zie verdeling in figuur 8-7.

Figuur 8-7: Leefbaarheidsuitgaven naar grootteklasse



8.11 MEER VERDIEPING IN HET AEDES-DATACENTRUM EN REGIONALE KENNISDAGEN

Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of landelijk? In het [Aedes-datacentrum](#) kunnen corporaties hun cijfers vergelijken en downloaden als PDF- of Excel-bestand. In het Aedes-datacentrum zijn bijna 200 indicatoren van de Aedes-benchmark opgenomen voor alle individuele corporaties. Hiermee kunnen corporaties eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast zijn er veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS te vinden in de databank. Bekijk [de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum](#) voor uitleg van wat je allemaal in het datacentrum kunt vinden, hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Regionale kennisdagen

In januari en februari 2025 zijn er 5 regionale kennisdagen. In de ochtend vergelijken we de algemene benchmarkresultaten met de regionale resultaten per thema. Wat valt op? Welke strategieën en oplossingen zijn er? We gaan samen in gesprek en aan de slag.

De middag staat in het teken van meer verdieping per thema. Elk thema heeft een eigen aanbod aan activiteiten en werkvormen. Centraal staat van elkaar leren en co-creëren.

Per dag zijn er themasessies over Huurdersoordeel, Leefbaarheid, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid i.c.m. nieuwbouw en Bedrijfslasten. Je kiest één thema waar je de hele dag mee aan slag gaat.

Nieuwsgierig naar wat de [Regionale kennisdagen](#) jou kunnen bieden? Bekijk het programma en meld je aan.

© november 2024, Den Haag
Aedes vereniging van woningcorporaties
Postbus 93121
2509 AC Den Haag
(088) 233 37 00

In samenwerking met ABF Research, KWH en BDO

Eindredactie en productiebegeleiding: Aedes, afdeling Communicatie

Foto's: Martin Waalboer (omslag, samenvatting, hoofdstukken 2, 4 en 8), Phil Nijhuis (voorwoord), iStock (hoofdstuk 1), Joris Buijs (hoofdstuk 3), Emergo foto (hoofdstuk 5) en Erwin van Amstel (hoofdstukken 6 en 7)

Vormgeving: Fullmoon en De Kade

