

Presteren en prioriteren

Sectorrapportage Aedes-benchmark 2026

Inhoudsopgave

Aedes-benchmark 2026 3

Voorwoord 4

Samenvatting 5

1 Inleiding 7

2 Huurdersoordeel 11

3 Financiën 18

4 Onderhoud & verbetering 30

5 Duurzaamheid 42

6 Verdieping Beschikbaarheid & betaalbaarheid 50

7 Verdieping Leefbaarheid 64

Downloads 69

Definities en toelichtingen 70

Colofon 71

Disclaimer 72



Presteren en prioriteren

Sectorrapportage Aedes-benchmark 2026

Voorwoord



De Aedes-benchmark 2026 staat live. Een mooi instrument dat laat zien wat woningcorporaties bereiken voor huurders en woningzoekenden. En die prestaties mogen er zijn. Corporaties bouwen meer woningen, verbeteren en verduurzamen bestaande woningen en investeren meer in leefbare buurten. Daarmee geven we invulling aan ons deel van de Nationale Prestatieafspraken.

Zo leverden corporaties in 2025 24.000 nieuwe woonruimten op. En ze investeerden € 12,4 miljard in onderhoud, woningverbetering en verduurzaming. Daarbij houden corporaties altijd oog voor betaalbare huren. Dat zijn resultaten die er echt toe doen en die laten zien dat huurders en woningzoekenden bij ons voorop staan.

De keerzijde is dat een aanzienlijk deel van deze investeringen met leningen wordt gefinancierd. De kosten blijven, mede door inflatie, stijgen waardoor corporaties steeds scherper moeten kiezen waar zij hun geld aan uitgeven. Een investering in nieuwe woningen kan niet tegelijkertijd worden ingezet voor onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid of betaalbare huren.

De benchmark maakt onze prestaties inzichtelijk. De cijfers laten zien waar het goed gaat, waar verschillen ontstaan en waar nieuwe keuzes nodig zijn. Corporaties kunnen van elkaar leren en zo nog beter werken. Juist daarom is de Aedes-benchmark een waardevol instrument.

De benchmark helpt ook in onze landelijke belangenbehartiging. Door een sterke en betrouwbare informatiepositie maken we zichtbaar wat corporaties bereiken, maar ook tegen welke grenzen zij aanlopen. Daarmee kunnen we het gesprek met het Rijk en andere partners voeren op basis van feiten. Dat is nodig om samen realistische afspraken te maken over de volkshuisvesting en over de financiële randvoorwaarden.

Het verzamelen en controleren van alle gegevens is ieder jaar werk voor corporaties een flinke klus. Dat corporaties steeds weer tijd voor vrijmaken, verdient waardering. Ik wil daarom alle deelnemende corporaties hartelijk danken voor hun bijdrage aan de Aedes-benchmark 2026. Dankzij die inzet beschikken we als sector over betrouwbare inzichten waarmee we kunnen leren, verbeteren en onze gezamenlijke belangen goed kunnen behartigen.

De resultaten geven vertrouwen. Corporaties blijven bouwen en investeren in goede woningen en buurten. Met als doel dat zoveel mogelijk mensen kunnen rekenen op een goed en betaalbaar thuis.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Spies
Voorzitter Aedes

Samenvatting

Corporaties presteren en moeten steeds scherper prioriteren

Woningcorporaties hebben in 2025 opnieuw stevig geïnvesteerd in hun maatschappelijke opgaven. Ze bouwden meer woningen, verbeterden en verduurzaamden hun bestaande woningen en investeerden meer in leefbaarheid. Ook versterkten zij hun eigen organisatie met meer medewerkers en minder externe inhuur.

Tegelijkertijd staat de financiële ruimte onder druk. Corporaties financieren structureel een aanzienlijk deel van hun investeringen met leningen. De benchmark laat daarmee een sector zien die veel presteert, maar ook steeds nadrukkelijker keuzes moet maken en prioriteiten moet stellen. Geld dat wordt besteed aan nieuwbouw kan niet tegelijk worden uitgegeven aan onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid of betaalbare huren.

Huurders positiever over reparaties

Huurders zijn opnieuw positiever over het reparatieproces. Het gemiddelde oordeel is gestegen naar een 8,2. Daarmee zet de stijgende lijn van de afgelopen jaren door. Het oordeel van nieuwe huurders blijft met een 7,9 gelijk aan vorig jaar. De waardering van vertrokken huurders blijft met een 7,4 achter ten opzichte van deze processen.

De verschillen tussen de 3 huurdersprocessen worden hierdoor groter. Vooral de ontwikkeling bij reparaties valt op. Corporaties lijken er steeds beter in te slagen hun dienstverlening aan huurders binnen dit proces te verbeteren.

Bedrijfslasten stijgen, financiële ruimte neemt af

De totale bedrijfslasten namen in 2025 toe van € 1.823 naar € 1.935 per woning per jaar. Dat komt met name doordat de beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gestegen van € 1.097 naar € 1.152 per woning. Inflatie heeft hier voor een deel invloed op maar corporaties hebben ook voor bijna alle bedrijfsactiviteiten meer medewerkers aangenomen. Tegelijk huren zij minder extern personeel in. Ook de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen, vooral door hogere belastingen. De onroerendezaakbelasting (OZB) vormt daarbij een steeds grotere kostenpost.

Het huishoudboekje van corporaties laat nog steeds een structureel tekort zien. Dat tekort is wel iets afgenomen, van -€ 48 naar -€ 44 per woning per maand. Dit komt vooral door hogere huuropbrengsten en incidentele opbrengsten uit de verkoop van woningen. In 2025 is 52% van de investeringen met leningen gefinancierd.

Verschuiving naar meer planmatig onderhoud

Corporaties gaven in 2025 in totaal € 12,4 miljard uit aan onderhoud, woningverbetering en verduurzaming. Dat is € 0,3 miljard meer dan een jaar eerder. Wel zien we dat deze uitgaven minder zijn toegenomen dan de jaren ervoor.

Binnen de totale uitgaven is een duidelijke verschuiving zichtbaar. Na jaren van groei, dalen de kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud. De uitgaven aan planmatig onderhoud nemen juist verder toe. Ook de investeringen in woningverbetering zijn iets afgenomen. Dit wijst erop dat corporaties het onderhoud van woningen steeds meer vooruitplannen.

De indicator voor technische woningkwaliteit is dit jaar aangepast. Naast de energetische prestatie, EP2, telt voortaan ook de conditiescore van woningen mee. Het aantal woningen met een conditiescore 4/5/6 is heel licht afgenomen. Kanttekening hierbij is dat corporaties deze conditiescores niet jaarlijks in beeld brengen. Er zit dus altijd vertraging tussen de uitgevoerde maatregelen en wanneer zich dat vertaalt in andere conditiescores.

Verduurzaming richt zich steeds meer op isolatie

Corporaties blijven hun woningen verduurzamen. Daarbij lag de nadruk in 2025 vooral op isolatie. De netto warmtevraag is verder gedaald en ook het aantal woningen met een energielabel E, F of G nam opnieuw af. De corporatiesector heeft nog ruim 108.000 woningen met een EFG-label. Dat is nog maar iets meer dan 4% van de totale woningvoorraad.

Er zijn minder woningen aangepakt dan een jaar eerder, maar de uitgaven per woning zijn hoger. De woningen die nog moeten worden verbeterd, vragen vaker om complexere en duurdere maatregelen.

De daling van het aantal geïnstalleerde zonnepanelen zet door. Door de afschaffing van de salderingsregeling per 2027, terugleverkosten en onvoorspelbare teruglevertarieven zijn zonnepanelen financieel minder aantrekkelijk geworden.

Meer nieuwbouw en sterkere groei van de sociale voorraad

Woningcorporaties hebben in 2025 in totaal 23.905 woonruimten opgeleverd. Dat zijn er ruim 2.000 meer dan een jaar eerder. Woningen met een huurprijs tot € 750 werden nog het meest opgeleverd. Maar de bouw van middenhuurwoningen nam het hardst toe: van 855 woningen in 2024 naar 1.869 in 2025. Ook werden meer sociale huurwoningen boven de hoge aftoppingsgrens gebouwd: 7.252 tegenover 5.808 een jaar eerder.

De sociale huurvoorraad groeide per saldo met 13.000 woningen. Dat is meer dan in voorgaande jaren. Tegelijkertijd stegen de stichtingskosten sterk. Het realiseren van een woning kostte in 2025 gemiddeld bijna € 260.000 per verhuureenheid. In 2024 was dat €228.100.

De gemiddelde kale huur was in 2025 € 644, dat was in 2024 € 611. Deze stijging is nodig om meer middelen te krijgen voor de maatschappelijke opgaven.

Meer inzet voor leefbaarheid, waardering blijft achter

Corporaties investeerden opnieuw meer in leefbaarheid. Het aantal medewerkers dat zich hiermee bezighoudt, steeg van 2.422 naar 2.583 fte. Ook de totale leefbaarheidsuitgaven namen verder toe.

De waardering van huurders voor de leefbaarheidsinzet van hun corporatie bleef echter vrijwel gelijk en daalde licht van een 6,0 naar een 5,9. Bijna 30% van de huurders heeft geen goed beeld van wat hun corporatie doet voor de leefbaarheid in de buurt. Dat is vergelijkbaar met de afgelopen jaren.

Daarom wordt deze vraag dit jaar voor het laatst gebruikt in de Aedes-benchmark. In plaats daarvan gaan we starten met het meten van het ‘thuisgevoel’. Dit sluit beter aan bij de beleving van huurders en biedt corporaties concretere aanknopingspunten om te leren en verbeteren. In de Aedes-benchmark 2027 wordt het thuisgevoel voor het eerst opgenomen.

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.

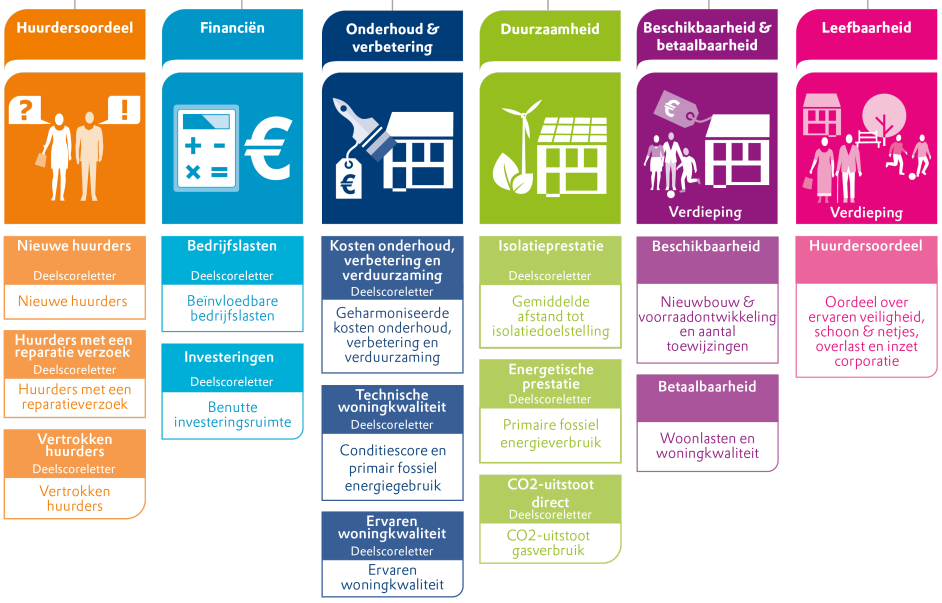
1.1 Hoe werkt de benchmark?

De benchmark is onderverdeeld in 4 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.

Het benchmark-analysemodel bestaat uit 4 prestatievelden en de 2 verdiepingen Beschikbaarheid & betaalbaarheid 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. Financiën: gaat over de kosten (personeel, kantoor, ICT) die corporaties maken om hun doelen te behalen. Hierbij gaat het alleen om kosten die corporaties daadwerkelijk kunnen beïnvloeden. Ook geeft dit veld uitgebreider inzicht in het huishoudboekje van de corporatie, en inzicht in de investeringen en financiële ruimte.
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. Verdieping Beschikbaarheid & betaalbaarheid: geeft inzicht in het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen, de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.
6. Verdieping Leefbaarheid: Geeft het 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.

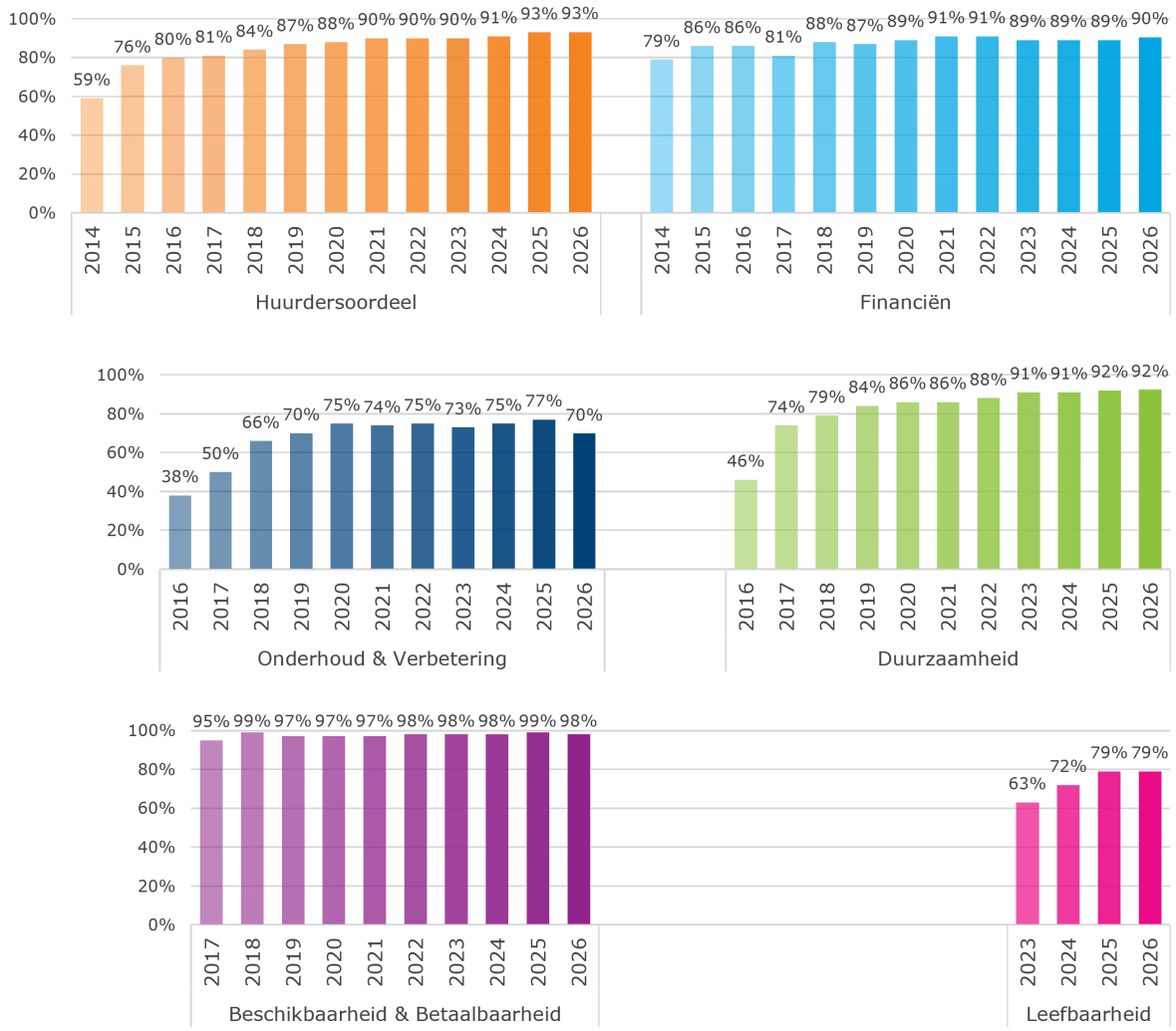
Aedes-benchmark 2026



1.2 Deelname Aedes-benchmark blijft hoog

Deelname aan de Aedes-benchmark is vrijwillig. In 2026 doet 96% van de corporaties mee aan minimaal 1 prestatieveld. Zij vertegenwoordigen 97% van alle vhe's in corporatiebeheer. Van de 251 corporaties die meedoen, neemt 70% deel aan alle prestatievelden.

De deelname varieert per prestatieveld. In onderstaande figuur zie je de ontwikkelingen in de deelnamegraad per prestatieveld en verdiepingen. De deelname aan het prestatieveld Onderhoud & verbetering is gedaald naar 70%. Dat komt vooral doordat we sinds dit jaar een nieuwe indicator aan het prestatieveld hebben toegevoegd. Niet alle corporaties hebben hiervoor gegevens kunnen aanleveren.



1.3 Aedes-benchmark en Aedes-kennisdagen

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 zichtbaar in de prestaties door de jaren heen. Het helpt bij het gesprek over het gewenste niveau van presteren afgezet tegen de inzet van corporaties. En de benchmark stimuleert corporaties om belangrijke data in hun administratie te actualiseren en de datakwaliteit op orde te 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. Begin volgend jaar organiseren we 2 Aedes-kennisdagen met interactieve workshops. De ochtend staat in het teken van de individuele benchmarkresultaten én de lessen die daaruit te trekken zijn. We gaan in gesprek over de uitkomsten, praktijkervaringen en mogelijke oplossingen. Wat werkt goed, waar schuurt het en wat kun je van elkaar leren? In de middag kun je kiezen uit 3 verdiepende sessies over actuele ontwikkelingen en praktische toepassingen.

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 Huurdersoordeel

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 Reparaties stijgt verder, deelscores Nieuwe huurders en Vertrokken huurders stabiel

Aan het prestatieveld Huurdersoordeel hebben in totaal 249 corporaties deelgenomen. De deelnamegraad is daarmee iets toegenomen tot 94%. In deze editie gaven circa 500.000 huurders hun mening.

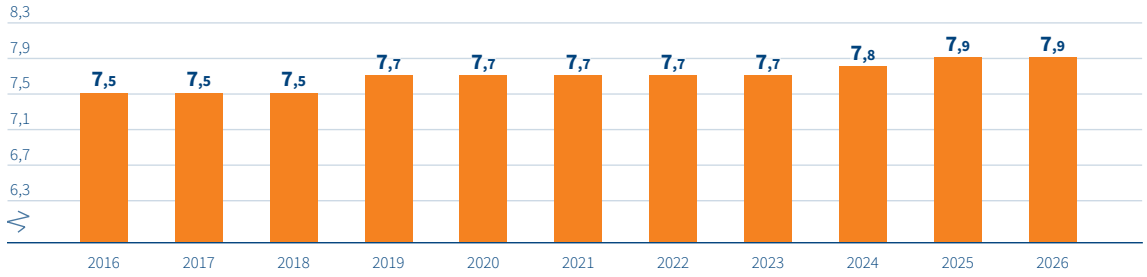
Onderstaande figuren tonen de ontwikkeling van de deelscores in de afgelopen 11 jaar. Tot 2022 gaven huurders ongeveer hetzelfde oordeel over de verschillende processen. De sector scoorde hiervoor gemiddeld een B. Sindsdien zijn de verschillen groter geworden: een B voor nieuwe huurders, een A voor reparaties en een C voor vertrokken huurders. Omdat het oordeel over reparaties zwaarder meetelt in de totaalscore, krijgen steeds meer corporaties een A als eindscore.

Bij Nieuwe huurders zagen we sinds 2023 een voorzichtig stijgende trend van 0,1 punt per jaar naar een 7,9 in 2025. Dit jaar blijft de score met 7,9 gelijk. Ook bij Vertrokken huurders blijft de score met een 7,4 vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Bij huurders met een reparatieverzoek blijft het oordeel wel stijgen. Zowel in 2024 als in 2025 nam die met 0,2 punt toe. En steeg dit jaar nog eens met 0,1 punt.

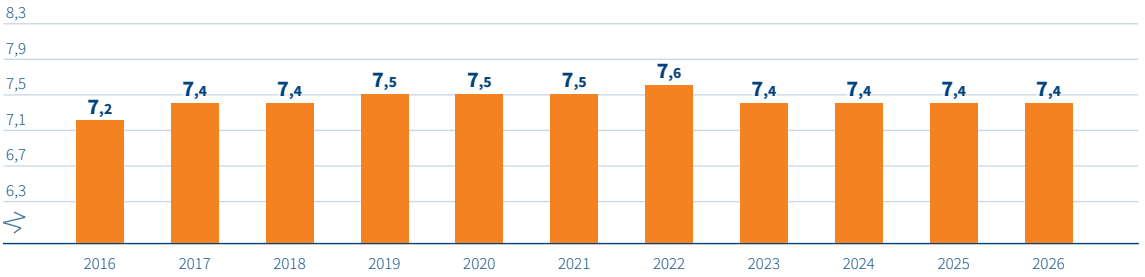
In de volgende paragrafen lichten we enkele interessante uitkomsten en analyses uit.

Nieuwe huurders
ontwikkeling deelscore



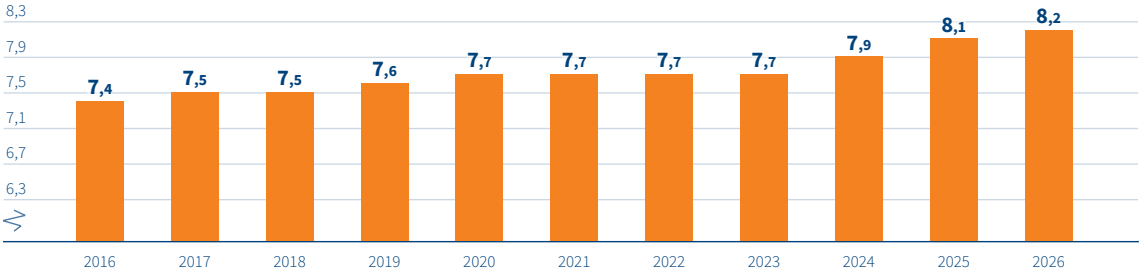
Aedes-benchmark | **2016 - 2026**

Vertrokken huurders
ontwikkeling deelscore



Aedes-benchmark | **2016 - 2026**

Huurders met een reparatieverzoek
ontwikkeling deelscore



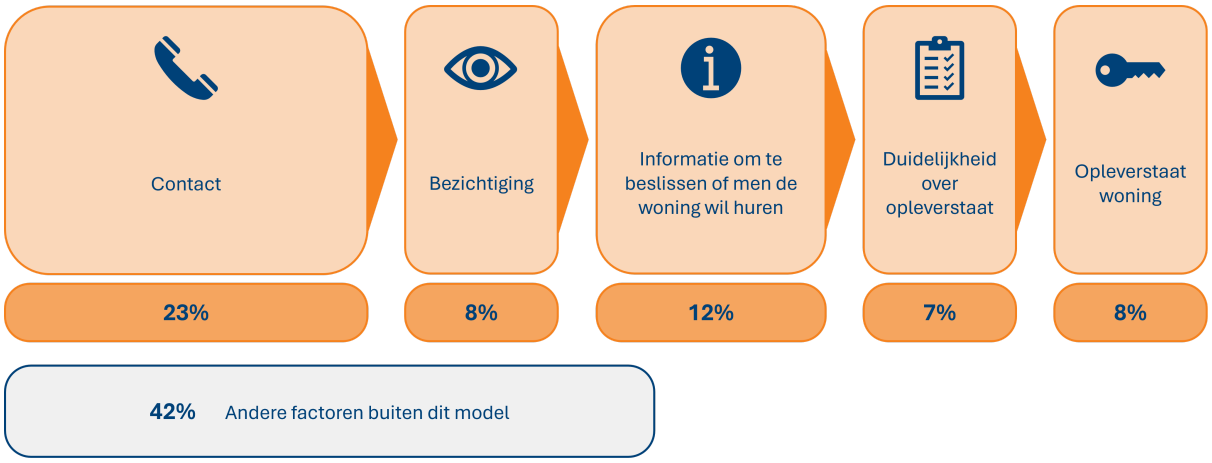
Aedes-benchmark | **2016 - 2026**

2.2 Voor nieuwe en vertrokken huurders blijft contact met de corporatie het belangrijkste aspect in de dienstverlening

Bij zowel vertrokken als nieuwe huurders blijft de deelscore dit jaar stabiel ten opzichte van vorig jaar. Uit het KWH-huurdersonderzoek blijkt waar de meeste kansen liggen om de dienstverlening bij deze processen te verbeteren. Het gaat vooral om het contact met huurders aan het begin van het proces. Dat contact weegt zwaar mee in de deelscore voor deze 2 processen.

Relative Weights analyse oordeel Nieuwe huurders

Een zogenaamde Relative Weights analyse berekent de relatieve bijdrage van de verschillende aspecten van dienstverlening aan Nieuwe huurders op het totaaloordeel (de deelscore).



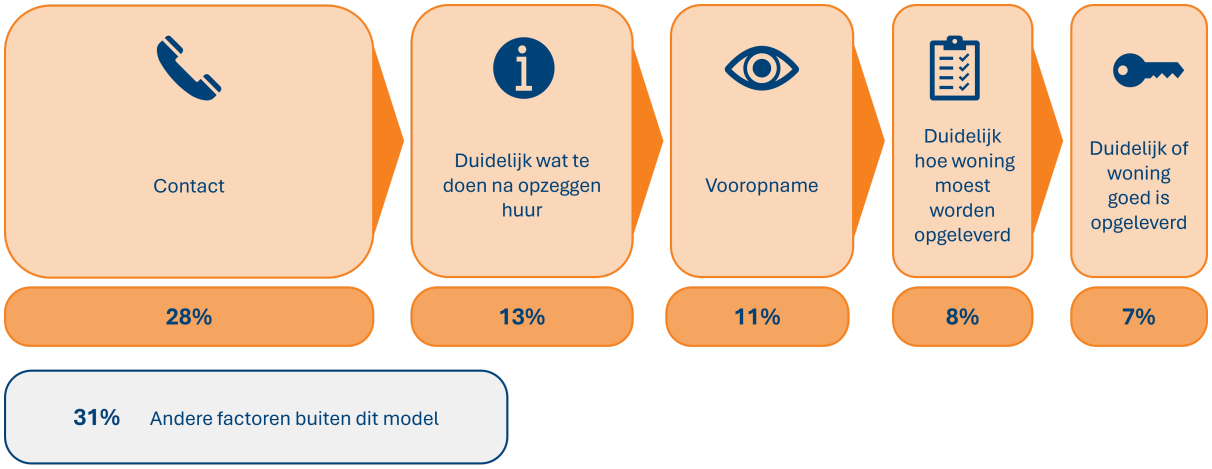
We hebben gekeken naar de 5 bovenstaande stappen in dit proces en in hoeverre dit het oordeel van nieuwe huurders beïnvloedt. Gezamenlijk bepalen deze stappen 58% van het totaaloordeel over de dienstverlening onder nieuwe huurders. De overige 42% wordt beïnvloed door externe factoren waarop corporaties geen of in mindere mate invloed hebben. Die factoren zijn dus niet meegenomen in de analyse.

Uit de analyse blijkt duidelijk dat contact met corporatiemedewerkers, met 23%, de grootste invloed heeft op het algemene oordeel over dienstverlening aan nieuwe huurders. De informatievoorziening rondom het beslissen draagt met 12% ook relatief sterk bij aan de totaalervaring van de dienstverlening.

De 2 aspecten rondom de opleverstaat hebben een relatief kleinere impact op de totaalervaring met de dienstverlening aan Nieuwe huurders. Dat betekent natuurlijk niet dat deze aspecten geen aandacht verdienen, maar de mate van invloed kan corporaties wel helpen om gerichter prioriteiten te stellen bij het verbeteren van hun dienstverlening.

Relative Weights analyse oordeel Vertrokken huurders

Bij de vertrokken huurders zien we een vergelijkbaar patroon.



We hebben gekeken naar de 5 bovenstaande stappen in dit proces en in hoeverre dit het oordeel van vertrokken huurders beïnvloedt. Gezamenlijk bepalen deze stappen 69% van het totaaloordeel over de dienstverlening onder vertrokken huurders. De overige 31% wordt beïnvloed door externe factoren waarop corporaties geen of in mindere mate invloed hebben. Die zijn dus niet meegenomen in de analyse.

Ook hier zien we dat contact met corporatiemedewerkers, met 28%, de grootste invloed heeft op het algemene oordeel over de dienstverlening aan vertrekkende huurders. Duidelijkheid over de vervolgstappen na het opzeggen en de vooropname dragen ook relatief sterk bij aan de totaalervaring met de dienstverlening.

De 2 aspecten rondom het opleveren van de woning dragen relatief weinig bij aan de ervaren dienstverlening van vertrokken huurders. Hier zien we dus dat het contact aan de start van het proces de meeste aanknopingspunten biedt om de dienstverlening te verbeteren.

2.3 In 2026 stijgt de deelscore Reparaties voor alle corporaties samen: niet alleen effect van de checkvraag

In 2024 voegden we een checkvraag toe aan de uitvraag over reparaties. Toen gebruikte 52% van de corporaties deze checkvraag. Dit aandeel corporaties steeg van 72% in 2025 naar 74% in 2026.

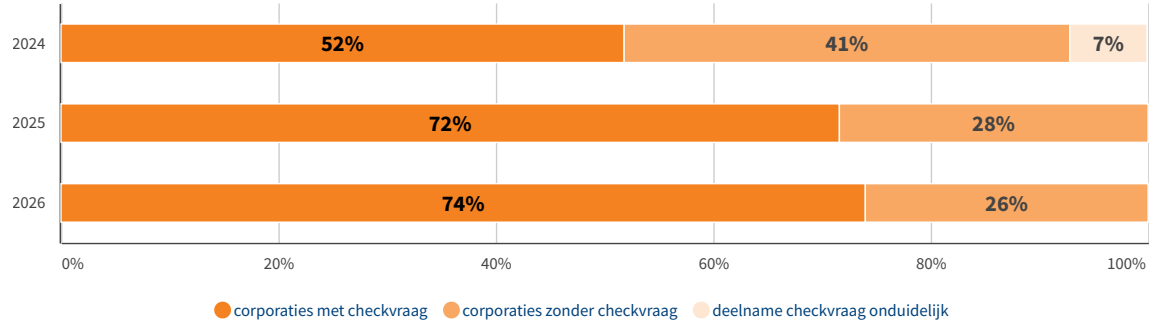
Zie de toelichting over de checkvraag hieronder.

TOELICHTING AANGEPAST VALIDATIECRITERIUM BIJ REPARATIES: CHECKVRAAG

Sinds benchmarkjaar 2024 mogen corporaties huurders met een reparatieverzoek eerst een ‘checkvraag’ stellen: Is de reparatie helemaal klaar? Is de reparatie nog niet klaar, dan krijgt de corporatie bericht, en moet zij binnen 6 weken de huurder opnieuw uitnodigen voor het onderzoek.

De checkvraag is niet verplicht. Voor corporaties die deze gebruiken, gelden vanaf 1 januari 2025 aangescherpte eisen aan de formulering en opvolging.

Deelname aan checkvraag
aandeel corporaties



Aedes-benchmark | **2024 - 2026**

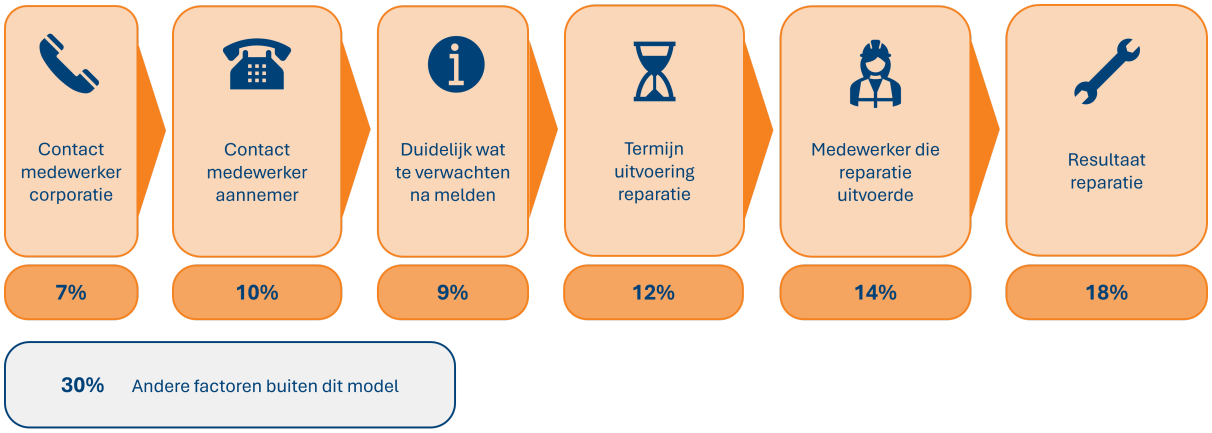
In 2024 en in 2025 steeg de deelscore Reparaties met 0,2 punt. In 2024 kwam deze stijging in de score volledig door de invoering van de checkvraag voor huurders met een reparatieverzoek. In 2025 veranderde dit: zowel corporaties die nog geen checkvraag toepasten als corporaties die dit wel deden, kregen betere scores op Reparaties dan het jaar ervoor. In 2026 is de deelscore Reparaties verder gestegen met 0,1 punt. En ook deze keer zien we deze stijging bij zowel corporaties met als zonder checkvraag.

Net als vorig jaar, blijft de deelscore van de corporaties zonder checkvraag (8,0) achter op de deelscore van de corporaties die de checkvraag gebruiken (8,2).

2.4 Bij het onderdeel reparaties liggen de kansen voor verbetering bij de uitvoering van de reparatie

Als we kijken naar de Relative Weights analyse voor reparaties dan zien we dat de belangrijkste aspecten binnen dit proces juist aan het einde van het proces zitten.

Relative Weights analyse oordeel reparatieverzoeken



We hebben gekeken naar de 5 bovenstaande stappen in dit proces en in hoeverre dit het oordeel van nieuwe huurders beïnvloedt. Gezamenlijk bepalen deze stappen 70% van het totaaloordeel over de dienstverlening onder nieuwe huurders. De overige 30% wordt beïnvloed door externe factoren waarop corporaties geen of in mindere mate invloed hebben. Die zijn dus niet meegenomen in de analyse.

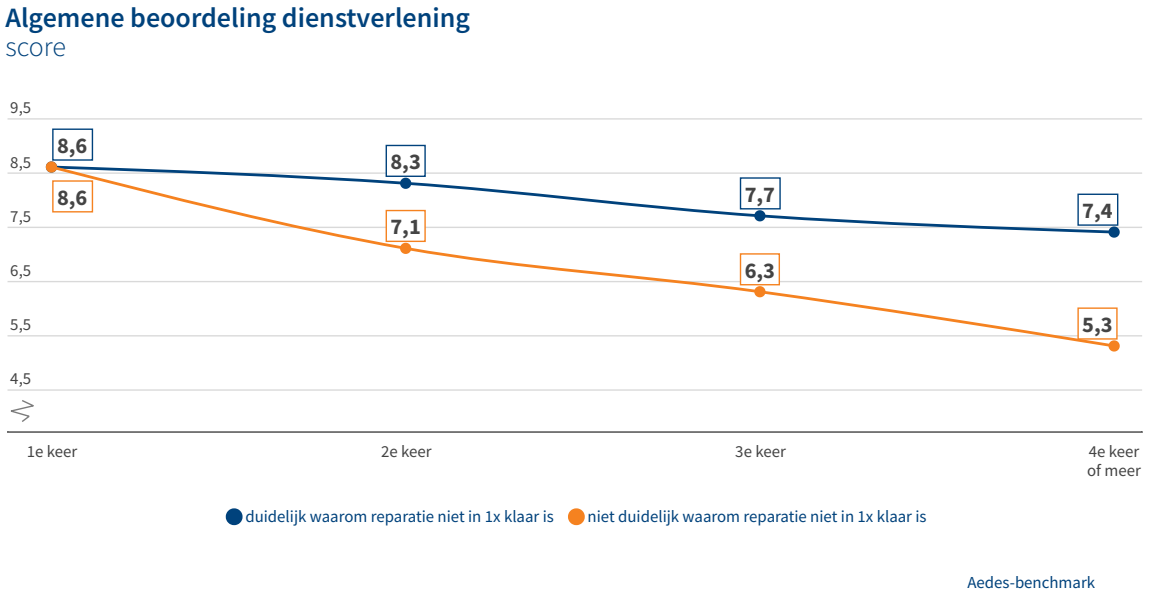
We zien bij dit proces dat de stappen aan het begin van het proces zoals contact met medewerkers en aannemers, en ook de duidelijkheid wat te verwachten na de melding, relatief weinig bijdragen aan de ervaren dienstverlening.

In de latere stappen van het reparatieproces neemt de invloed op de deelscore toe. Hoe snel de reparatie wordt uitgevoerd en wie dat doet, tellen relatief zwaar mee. Het resultaat van de reparatie weegt met 18% het zwaarst. Voor het oordeel van de huurder is het dus vooral belangrijk dat het probleem wordt opgelost. Anders dan bij nieuwe en vertrokken huurders liggen de meeste verbeterkansen bij reparaties aan het einde van het proces.

Toch blijft ook goede communicatie tijdens het hele reparatieproces belangrijk. Het belang van goede communicatie rondom reparaties wordt vooral zichtbaar als we kijken naar het aandeel first time fix. Als je na het ontvangen van een reparatieverzoek de huurder helder uitlegt waar die aan toe is dan krijg je een beter oordeel dan wanneer je dit niet doet. Ook als je de reparatie na het eerste bezoek al hebt verholpen:

- De huurder weet waar hij/zij aan toe is en reparatie na de eerste keer verholpen: 9,0 gemiddelde deelscore
- De huurder weet niet waar hij/zij aan toe is en reparatie na de eerste keer verholpen: 7,4 gemiddelde deelscore

Het belang van communicatie wordt nog duidelijker als een reparatie niet in één keer kan worden opgelost. We vergelijken 2 groepen huurders: de ene groep weet waarom dat niet lukt, de andere groep niet.



Is een reparatieverzoek na één bezoek opgelost dan geven huurders gemiddeld een 8,6 voor de dienstverlening. Zijn er meerdere bezoeken nodig, dan helpt het om huurders goed uit te leggen waarom het probleem niet in één keer kan worden opgelost. Mocht je een 2de keer moeten terugkomen maar heb je goed uitgelegd waarom dit nodig is, dan krijg je alsnog een 8,3. Is dit onduidelijk dan zak je naar een 7,1.

Deze score neemt zeer sterk af naarmate je vaker terug moet komen maar dit niet goed uitlegt. Leg je dit wel goed uit dan is deze afname minder.

Kortom: met duidelijke communicatie bij meerdere bezoeken voor een reparatie kan het negatieve effect op de ervaren dienstverlening worden beperkt.

2.5 Meer verdieping in het Aedes-datacentrum en tijdens de Aedes-kennisdagen

Corporatierapportage en het Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of ten opzichte van het landelijk gemiddelde? In het Aedes-datacentrum vind je de rapportage op corporatieniveau. Hier kunnen alleen corporaties de cijfers vergelijken en downloaden (PDF/Excel). Het Aedes-datacentrum omvat bijna 200 indicatoren voor alle individuele corporaties. Hiermee kun je als corporatie eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast bevat de databank veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS. Bekijk de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum voor uitleg over hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Benchmarkwebinars en Aedes-Kennisdagen 2026-2027

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de nieuwste resultaten toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 24 november 2026** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. We bespreken trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 1 en 8 december** volgen **6 verdiepende webinars**. Elk webinar zoomt in op 1 prestatieveld of verdieping, met ruimte voor vragen en interactie. Er is meer tijd om in te gaan op het doel, de resultaten én op opvallende uitkomsten en actuele thema's waar corporaties mee bezig zijn.
- Op **donderdag 3 december** is er een **online knoppentraining** over hoe je meer haalt uit het datacentrum. Je krijgt een helder overzicht van welke gegevens in het datacentrum staan en hoe je ze kunt gebruiken. Ook leer je hoe je jouw corporatie kunt analyseren en vergelijken met andere corporaties.
- Ook organiseren we 2 **Aedes-kennisdagen**: op **26 januari 2027** in Eindhoven-Best en **2 februari 2027** in Apeldoorn. In de ochtend bespreken we de resultaten van de Aedes-benchmark 2026. In de middag staat datagedreven werken centraal. Daarbij verbinden we de benchmarkonderwerpen met bredere thema's.

Zet 1 van deze dagen vast in de agenda.

Bekijk het programma en meld je aan!

3 Financiën

Het vernieuwde prestatieveld Financiën gaat over de bedrijfslasten van corporaties en de mate waarin beschikbare financiële middelen zijn ingezet. Net als voorgaande jaren benchmarken we de beïnvloedbare bedrijfslasten: alle uitgaven waarop corporaties zelf invloed hebben. Hieronder vallen personeelskosten voor verhuur en beheer van woningen en overige bedrijfskosten zoals bijvoorbeeld ICT, huisvesting en verzekeringen. Daarnaast geven we ook inzicht in de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, zoals belastingen en heffingen.

Daarnaast laten we in dit veld ook het huishoudboekje van corporaties zien. Daarin vergelijken we de inkomsten van corporaties met de uitgaven die ze doen.

Aan het prestatieveld Financiën namen in totaal 237 corporaties deel. De deelnamegraad steeg met 1 procentpunt naar 90%. Deze stijging is het gevolg van een fusie. De deelnemende corporaties beheren gezamenlijk nog steeds 96% van alle verhuureenheden.

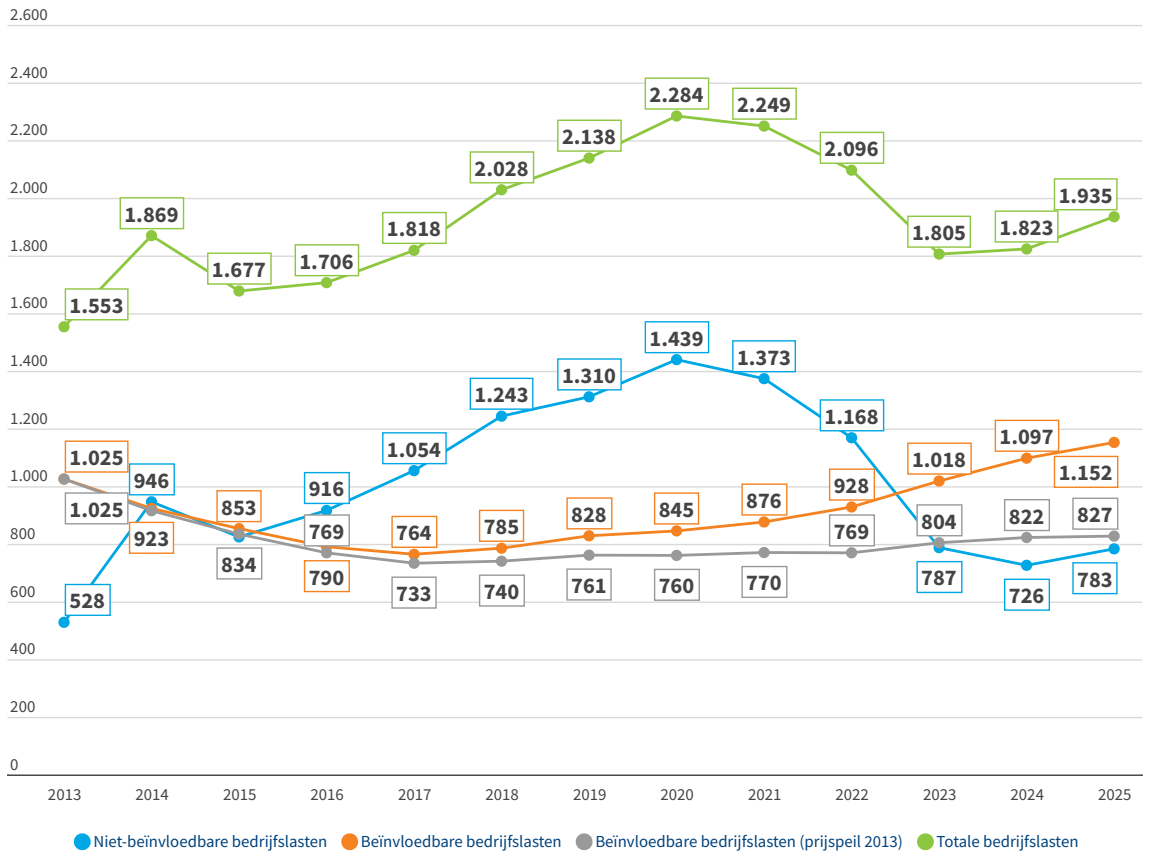
3.1 Beïnvloedbare én niet-beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen

In de vorige benchmark waren 2 ontwikkelingen zichtbaar: de beïnvloedbare bedrijfslasten stegen, terwijl de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten daalden. Dit jaar is sprake van een ander beeld. Zowel de beïnvloedbare als de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten nemen toe. Hierdoor stijgen ook de totale bedrijfslasten.

De beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen in 2025 van € 1.097 naar € 1.152 per woning en de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen van € 726 naar € 783 per woning. De totale bedrijfslasten stijgen van € 1.823 naar € 1.935 per woning.

In de grijze lijn in onderstaande figuur zien we de beïnvloedbare bedrijfslasten in constante prijzen van 2013. Hieruit blijkt dat de beïnvloedbare bedrijfslasten niet alleen nominaal, maar ook reëel zijn gestegen. Na correctie voor loon- en prijsontwikkelingen nemen deze toe van € 822 naar € 827 per woning.

Ontwikkeling beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten
€/vhe/jaar



Aedes-benchmark | **2013 - 2025**

Corporaties krijgen grip op de beïnvloedbare bedrijfslasten

De stijging van de totale bedrijfslasten wordt zowel veroorzaakt door hogere beïnvloedbare als hogere niet beïnvloedbare bedrijfslasten. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen met € 57 per woning. Opvallend is dat deze stijging bijna even groot is als de daling die we een jaar eerder zagen.

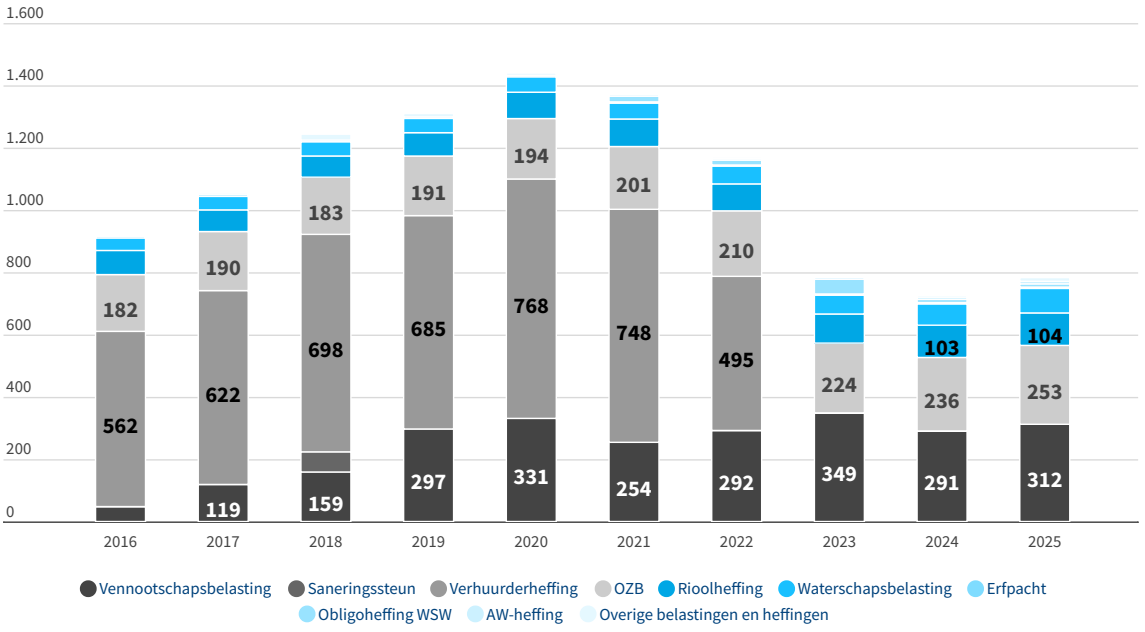
Ook de beïnvloedbare bedrijfslasten nemen toe. Na correctie voor inflatie blijft deze stijging echter beperkt tot € 5 per woning. Dit wijst erop dat corporaties een belangrijk deel van de loon- en prijsstijgingen hebben weten op te vangen en daarmee grip hebben gekregen op de bedrijfslasten.

3.2 De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen voor het eerst in jaren

Na de daling van vorig jaar stijgen de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten in 2025 met 7,9%. De belangrijkste oorzaak is een hogere belastingdruk. Zowel de VPB (+7,2%), de OZB (+7,2%) als de waterschapsbelasting (+14,5%) nemen fors toe. Ook overige belastingen en heffingen stijgen.

Een belangrijk deel van de stijging van de totale bedrijfslasten komt door kosten waarop corporaties nauwelijks invloed op hebben. Tegelijkertijd blijft de reële stijging van de beïnvloedbare bedrijfslasten beperkt. Dit wijst erop dat corporaties de kosten die zij zelf kunnen beïnvloeden relatief goed beheersen, terwijl de externe lasten toenemen.

Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten
€/vhe/jaar, lopende prijzen

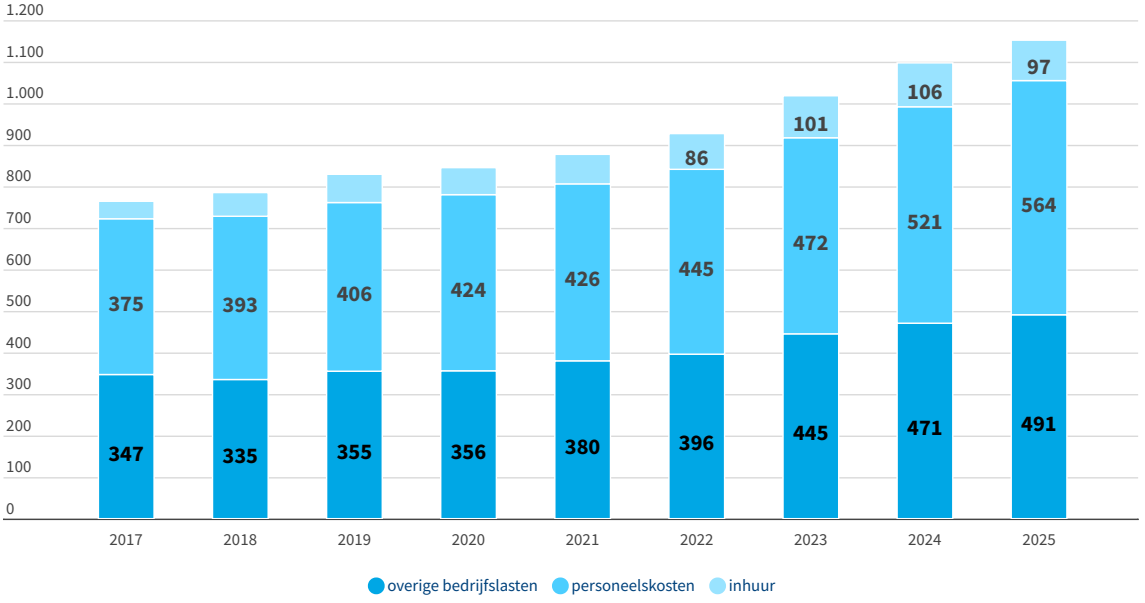


Aedes-benchmark | **2016 - 2025**

3.3 De beïnvloedbare bedrijfslasten: totale personeelskosten stijgen, aandeel inhuur neemt verder af

De beïnvloedbare bedrijfslasten bestaan uit personeelskosten, kosten voor externe inhuur en overige bedrijfslasten, zoals ICT, huisvesting en verzekeringen. Op sectorniveau stijgen de beïnvloedbare bedrijfslasten van € 1.097 per vhe naar € 1.152 per vhe.

Ontwikkeling totale beïnvloedbare bedrijfslasten per categorie
€/vhe/jaar, lopende prijzen



Aedes-benchmark | **2017 - 2025**

Stijging personeelskosten door groei personeel en hogere lonen

De kosten voor eigen personeel stijgen van € 521 naar € 564 per verhuureenheid, een stijging van ruim 8%. Deze ontwikkeling hangt deels samen met de cao-afspraken in de sector en deels met een groei van het aantal medewerkers, waardoor de loonontwikkeling hoger ligt dan de gemiddelde inflatie.

De toenemende opgaven rondom nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en begeleiding van kwetsbare huurders vragen om extra capaciteit. Tegelijkertijd zorgt de krappe arbeidsmarkt ervoor dat corporaties meer moeten investeren in arbeidsvoorwaarden om nieuwe medewerkers aan te trekken en bestaande medewerkers te behouden.

Inhuurkosten nemen af

De kosten voor externe inhuur dalen van € 106 naar € 97, een afname van ruim 8%. Hiermee komt een einde aan de jarenlange stijging van de inhuurkosten.

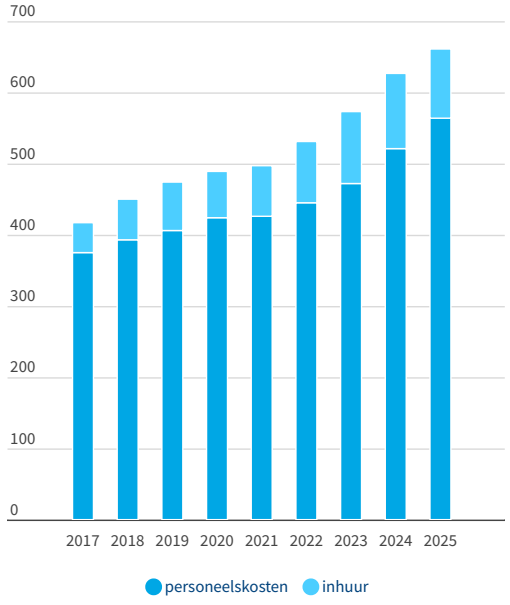
Een mogelijke verklaring is de strengere handhaving van de Wet Deregulering Beoordeling Arbeidsrelaties (DBA) sinds 2025. Hierdoor zijn corporaties terughoudender geworden met inhuren van zzp'ers. Daarnaast geven steeds meer corporaties aan kennis en expertise voor langere tijd in huis te willen houden in plaats van hiervoor tijdelijk mensen in te huren.

Aandeel inhuur neemt af: trend van flex naar vast zet door

De verschuiving van flexibel naar vast personeel zien we ook terug in de verhouding tussen personeelskosten en inhuurkosten. Het aandeel van personeelskosten binnen de totale personeelsuitgaven stijgt van 83,1% naar 85,3%, terwijl het aandeel van inhuur daalt van 16,9% naar 14,7%.

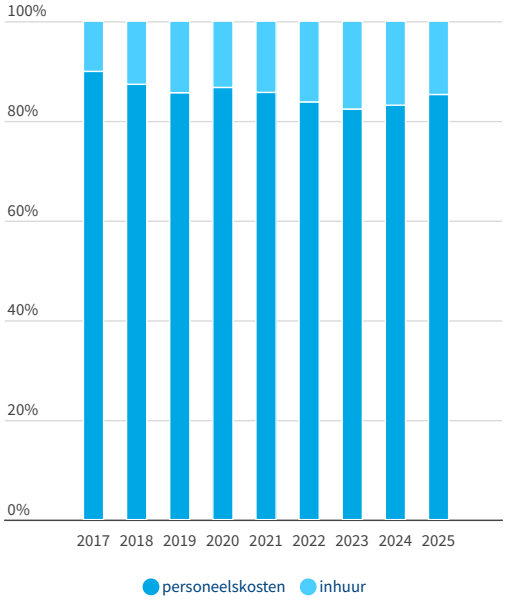
In de vorige benchmark werd al verwacht dat de groei van externe inhuur zou afvlakken. Dat beeld zien we in de benchmark van dit jaar terug.

Personeels- en inhuurkosten
ontwikkeling in €/vhe/jaar, lopende prij…



Aedes-benchmark | **2017 - 2025**

Personeels- en inhuurkosten
ontwikkeling in %



Aedes-benchmark | **2017 - 2025**

3.4 Aantal fte toegenomen, stijging bij onderhoud zet door

De totale formatie groeit van 25.209 naar 26.203 fte, een stijging van 3,8%. Daarmee zet de groei van het aantal medewerkers die in 2021 begon onverminderd door. Sinds 2021 is het totaal aantal fte met ruim 21% toegenomen.

De groei is zichtbaar in vrijwel alle primaire activiteiten van corporaties. Het aantal fte voor onderhoudsactiviteiten stijgt van 8.118 naar 8.535 (+5,1%). Ook het aantal fte voor leefbaarheid groeit fors, van 2.422 naar 2.583 (+6,6%). Daarnaast neemt de capaciteit voor nieuwbouw en projecten toe van 1.767 naar 1.851 fte (+4,8%).

Tegelijkertijd neemt het aantal fte voor servicecontracten en overige activiteiten af. De personele groei concentreert zich daarmee steeds sterker op de kerntaken van corporaties.

Groei personeelsbestand volgt maatschappelijke opgaven

Sinds 2021 zijn met name de activiteiten op het gebied van leefbaarheid en nieuwbouw sterk gegroeid. Beide onderdelen laten over deze periode een stijging van bijna 40% zien.

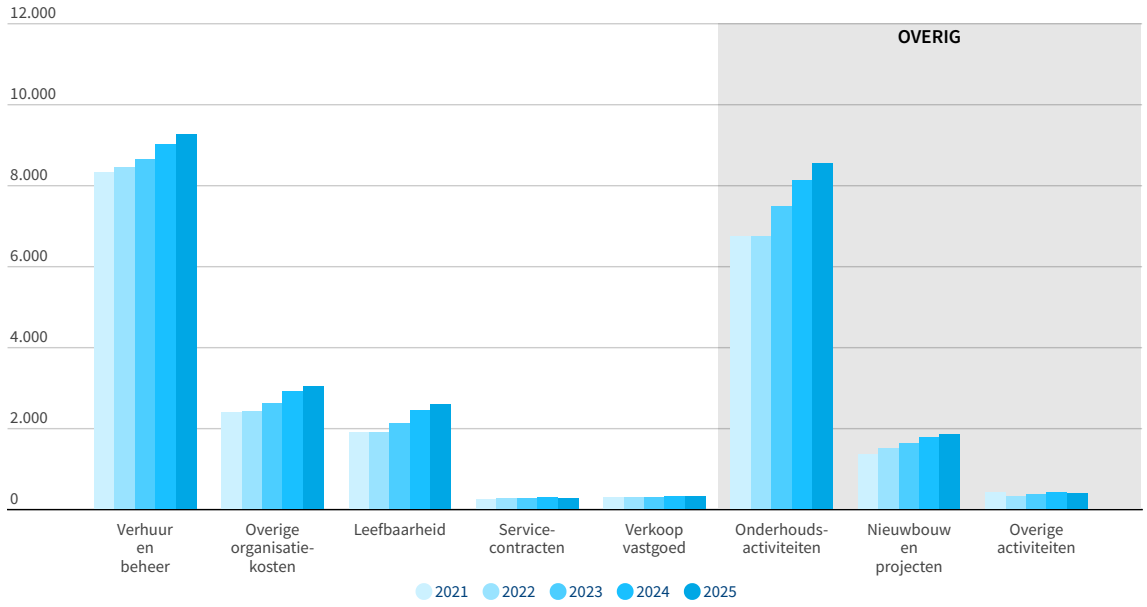
Deze ontwikkeling past bij de veranderende opgaven waar corporaties voor staan. Naast het uitbreiden van de woningvoorraad vragen ook leefbaarheid, wijkontwikkeling en de begeleiding van kwetsbare huurders om extra capaciteit. Corporaties investeren daarom niet alleen in meer woningen, maar ook in voldoende personeel om deze maatschappelijke opgaven uit te voeren.

De groei van het aantal medewerkers op het gebied van leefbaarheid gaat gepaard met substantiële investeringen in wijken en bewoners. Corporaties besteedden in 2025 in totaal ruim € 218 miljoen aan leefbaarheid, wat neerkomt op circa € 92 per gewogen verhuureenheid. Daarnaast waren ongeveer 2.600 fte actief binnen leefbaarheidsactiviteiten, goed voor een gemiddelde inzet van ruim € 84.000 per fte. Deze investeringen sluiten aan bij de bredere maatschappelijke opgaven rondom leefbaarheid, leefkwaliteit en het langer zelfstandig wonen van oudere huurders. Daarmee dragen corporaties niet alleen bij aan voldoende woningen, maar ook aan sterke, veilige en toekomstbestendige buurten.

Capaciteit verschuift naar de primaire processen

De groei van het personeelsbestand concentreert zich steeds nadrukkelijker op activiteiten die direct bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Onderhoud, nieuwbouw en leefbaarheid zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het grootste deel van de uitbreiding van het aantal medewerkers.

Aantal fte per activiteit
beïnvloedbare bedrijfslasten + overig



Aedes-benchmark | **2021-2025**

3.5 Personeelskosten voor vast personeel groeien, inhuur daalt

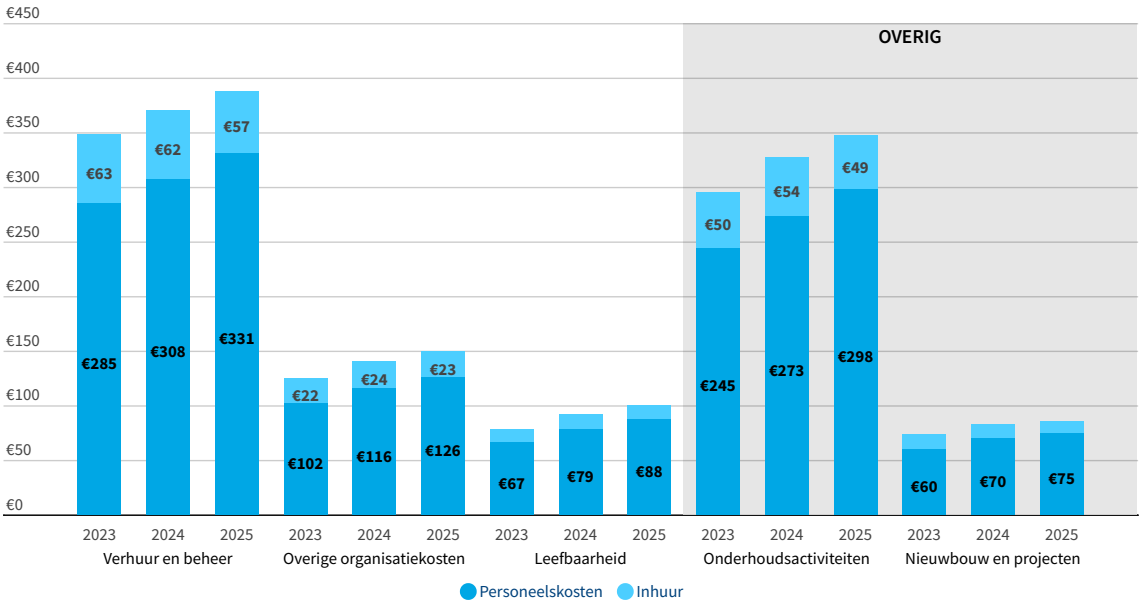
Deze toename van aantal medewerkers zien we ook terug in de personeelskosten. In verhuur en beheer stijgen de personeelskosten met 7,6%, terwijl de inhuurkosten met 8,8% afnemen. Eenzelfde beeld is zichtbaar bij onderhoud, waar de personeelskosten met 9,2% toenemen en de inhuurkosten met 9,8% dalen. Ook bij leefbaarheid, nieuwbouw en projecten en de overige organisatiekosten zien we stijgende personeelskosten gecombineerd met afnemende inhuur.

Over alle activiteiten gezamenlijk stijgen de personeelskosten met 8,5%, terwijl de inhuurkosten met 8,1% afnemen. Hierdoor wordt een deel van de stijgende personeelskosten gecompenseerd door lagere uitgaven aan externe capaciteit.

Groei zichtbaar in verhuur, onderhoud en leefbaarheid

Opvallend is dat de sterkste groei van de personeelskosten zichtbaar is bij leefbaarheid (+10,8%) en onderhoud (+9,2%). Dit sluit aan bij de groei van het aantal fte in deze activiteiten.

Personeelskosten per vhe naar activiteit
€/vhe/jaar in lopende prijzen, beïnvloedbare bedrijfslasten + overig



Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

3.6 Duidelijke toename in de overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten laten opnieuw een stijging zien. Vooral de functionele bedrijfslasten, waaronder uitgaven aan ICT, leefbaarheid en diverse ondersteunende activiteiten, nemen verder toe. Sinds 2022 zijn deze kosten met 26% gestegen, van € 396 naar € 491 per verhuureenheid.

De ontwikkeling sluit aan bij de bredere trend van de afgelopen jaren. Corporaties investeren steeds meer in digitalisering, datagedreven werken en ondersteuning van hun maatschappelijke opgaven. Hierdoor blijven de uitgaven aan ICT toenemen. Ook de kosten die samenhangen met leefbaarheid laten opnieuw een stijging zien.

Investeringen in organisatie en uitvoering

Sinds 2022 zijn vooral de overige personeelskosten, opleidingskosten, algemene beheer- en administratiekosten en incidentele kosten gestegen. Deze kosten liggen duidelijk hoger dan een paar jaar geleden.

Een mogelijke verklaring is dat corporaties meer medewerkers hebben en dat het werk ingewikkelder is geworden. Nieuwe medewerkers moeten worden geworven, opgeleid en ondersteund. Tegelijk investeren corporaties in systemen en werkprocessen om hun grotere maatschappelijke opgaven uit te voeren.

Specificatie overige bedrijfslasten
€/vhe/jaar, lopende prijzen

	2022	2023	2024	2025	groei (€)	groei (%)
ICT-kosten	89	98	108	112	23	26%
Leefbaarheid (exclusief personeel)	54	55	60	66	12	22%
Overige exploitatiekosten	35	37	43	45	10	29%
Advieskosten	35	37	41	41	6	17%
Overige personeelskosten incl. opleidingskosten	33	40	42	44	11	33%
Huisvestingskosten	29	33	33	34	5	17%
Verzekeringen	33	34	37	39	6	18%
VvE-kosten	15	20	20	22	7	47%
Accountantskosten	15	16	17	18	3	20%
Algemene beheer- en administratiekosten	11	14	13	16	5	45%
Kosten van toezicht	12	13	13	13	1	8%
Communicatie- en publiciteitskosten	8	8	8	8	0	0%
Overig plus incidenteel	27	39	37	42	15	56%

Aedes-benchmark | **2022 - 2025**

3.7 Huishoudboekje van corporaties voor vijfde jaar op rij niet sluitend

Onderstaande figuur laat het huishoudboekje van corporaties zien. Hierin worden de inkomsten vergeleken met de belangrijkste uitgaven, zoals rentelasten, belastingen, bedrijfslasten en investeringen in onderhoud, verbetering en verduurzaming.

In 2025 daalt het tekort in het huishoudboekje van € 48 naar € 44 per verhuureenheid per maand. Dit komt vooral doordat de huurinkomsten stijgen met gemiddeld 5,4%. Deze stijging bestaat uit de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders én huurverhogingen bij nieuwe verhuringen en nieuwbouwwoningen.

Tegelijkertijd blijven belangrijke kosten sterk stijgen. Zowel de vennootschapsbelasting als de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen met meer dan 7%. Ook de uitgaven aan verbeteringen nemen opnieuw met meer dan 5% toe.

Hoewel het tekort iets kleiner is geworden, geven corporaties structureel meer uit dan zij aan huurinkomsten ontvangen. Het huishoudboekje blijft daardoor uit evenwicht. Om de uitgaven aan bestaande woningen te betalen, moeten corporaties woningen verkopen of extra geld lenen.

Huurontwikkeling blijft achter bij inflatie

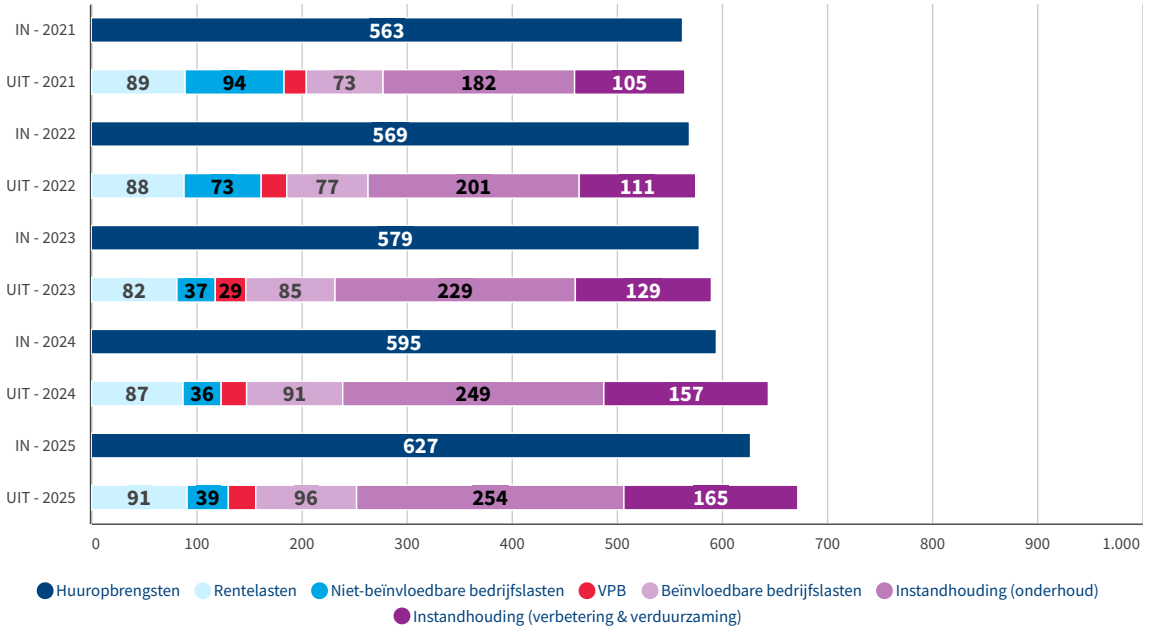
Sinds de coronapandemie zijn de huren een aantal jaren minder hard gestegen dan de inflatie. Daardoor zijn de kosten en huurinkomsten steeds verder uit elkaar gaan lopen.

Als de huren sinds 2021 met de inflatie waren meegestegen, dan zou de gemiddelde maandhuur nu ongeveer € 675 zijn. Het tekort zou dan zijn verdwenen en er zou een klein overschot zijn van ongeveer € 4 per woning per maand.

En als corporaties ieder jaar de maximaal toegestane huurverhoging hadden gevraagd, zou de gemiddelde huur nu ongeveer € 660 zijn. Daarbij is gerekend met 0,75 procentpunt extra huurstijging door verhuizingen. Het tekort zou dan ongeveer € 11 per woning per maand zijn.

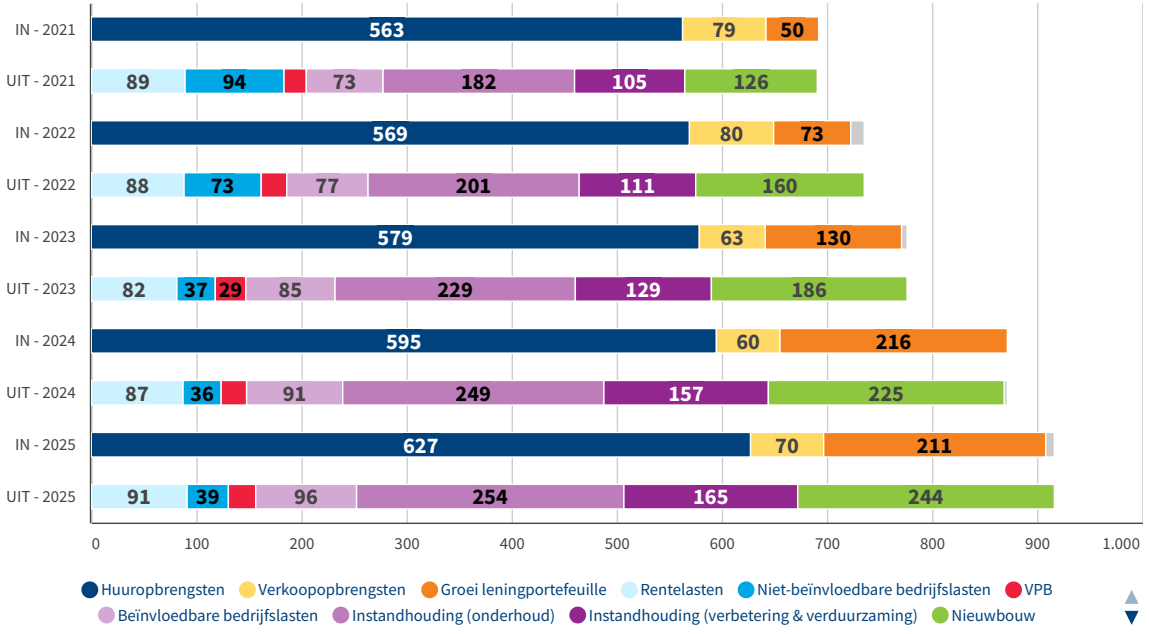
Eerdere huurbevriezingen en huurverlagingen werken nog steeds door in de financiën van corporaties.

Huishoudboekje corporatiesector
€/vhe/maand, lopende prijzen



Aedes-benchmark | **IN - 2021 - UIT - 2025**

Huishoudboekje corporatiesector (inclusief nieuwbouw, verkoop en leningen)
€/vhe/maand, lopende prijzen



Aedes-benchmark | **IN - 2021 - UIT - 2025**

Corporaties blijven fors investeren

Ondanks het financiële tekort blijven corporaties investeren in hun maatschappelijke opgaven. Corporaties gaven 8,4% meer uit aan nieuwbouw en investeerden 3,1% meer in het verbeteren van hun woningen. Deze investeringen zorgen voor een toenemende financieringsbehoefte. De verkoopopbrengsten stegen wel met 15,6% maar dit is onvoldoende om alle investeringen volledig te financieren.

Structureel onvoldoende inkomsten voor de toenemende uitgaven

Het tekort in het huishoudboekje wordt weliswaar iets kleiner maar de uitgaven liggen nog steeds hoger dan de inkomsten uit huren. Corporaties kunnen daardoor hun maatschappelijke opgaven niet volledig betalen met de huurinkomsten.

3.8 Financiering uit leningen blijft belangrijk

In 2025 gaven corporaties aan nieuwbouw en alle verbeteringen € 4.911 per woning uit. Een stijging van 85% ten opzichte van 2020. Om deze toenemende investeringen te kunnen doen, lenen corporaties dus meer geld. Inmiddels betalen corporaties 52% van de investeringen met geleend geld.

In onderstaande grafieken laten we de ontwikkeling van de bronnen en bestemmingen van investeringen zien ten opzichte van 2020. Daarbij vallen enkele zaken op:

1. De investeringen in nieuwbouw en alle woningverbeteringen zijn met 88% en 80% fors toegenomen.
2. De operationele kasstroom (de netto huuropbrengsten) is sinds 2020 met 21% toegenomen. Daarmee groeit deze duidelijk minder hard dan de investeringsuitgaven.
3. De verkoopopbrengsten liggen 9% lager dan in 2020, ondanks de sterke stijging van de woningprijzen in dezelfde periode.
4. De groei van alle uitstaande leningen ligt inmiddels 350% hoger dan in 2020.

Groei investeringen wordt vooral opgevangen met extra financiering

De operationele kasstroom stijgt in 2025 met 13,3% ten opzichte van een jaar eerder. Ook de verkoopopbrengsten nemen toe met 15,6%. Tegelijkertijd blijft de financieringsbehoefte hoog. Hoewel de groei van alle uitstaande leningen in 2025 licht afneemt (-2,8%), blijft het aandeel van leningen in de financiering van investeringen groot met 52,2%.

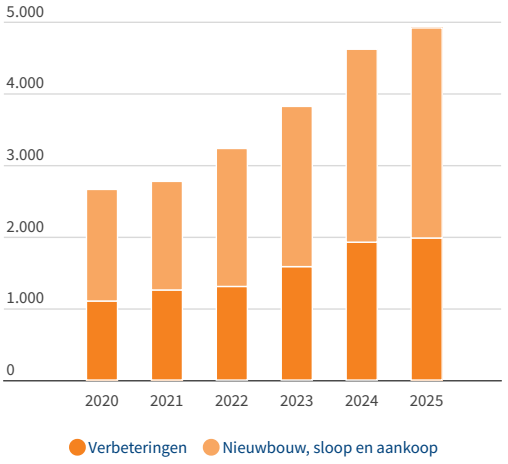
Kortom: corporaties investeren aanzienlijk meer dan de afgelopen jaren. Tegelijkertijd stijgen de operationele kasstromen en verkoopopbrengsten onvoldoende om dit te kunnen betalen. Externe leningen blijven belangrijk om de woningbouw-, verduurzamings- en verbeteropgave van de sector te financieren.

Bronnen van investeringen
€/vhe/jaar, lopende prijzen



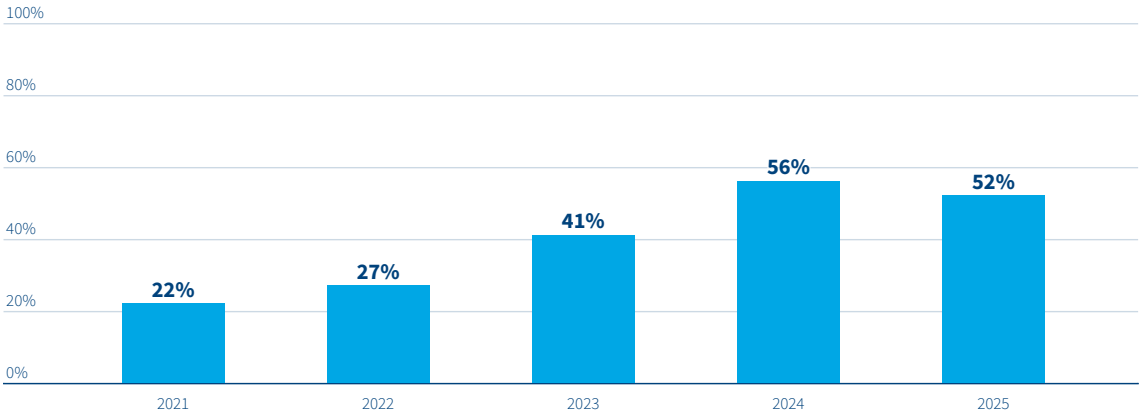
Aedes-benchmark | **2020 - 2025**

Bestemmingen van investeringen
€/vhe/jaar, lopende prijzen



Aedes-benchmark | **2020 - 2025**

Aandeel financiering investeringen met geleend geld

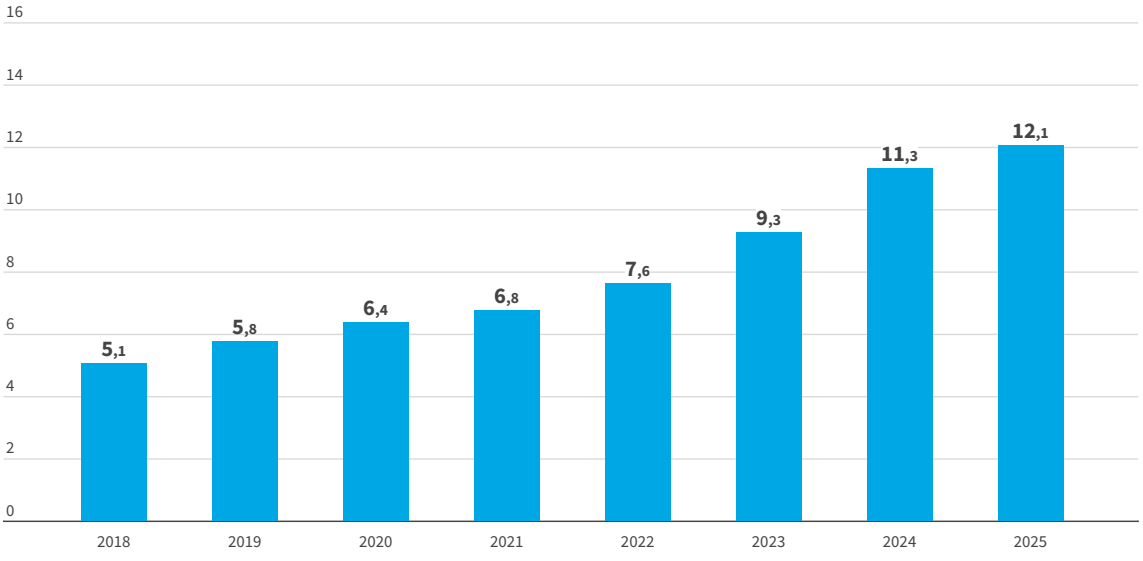


Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

3.9 Gerealiseerde investeringen

Onder gerealiseerde investeringen vallen alle uitgaven aan nieuwbouw, woningverbetering, aankoop en sloop. Denk bij woningverbetering bijvoorbeeld aan verduurzaming en renovatie. De cijfers hiervoor komen uit het kasstroomoverzicht dat corporaties aanleveren via de dVi. Sinds 2018 zijn deze investeringsuitgaven toegenomen van € 5,1 miljard naar € 12,1 miljard in 2025.

Investeringsuitgaven
x € mld.



Aedes-benchmark | **2018 - 2025**

3.10 Meer verdieping in het Aedes-datacentrum en tijdens de Aedes-kennisdagen

Corporatierapportage en het Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of ten opzichte van het landelijk gemiddelde? In het Aedes-datacentrum vind je de rapportage op corporatieniveau. Hier kunnen alleen corporaties de cijfers vergelijken en downloaden (PDF/Excel). Het Aedes-datacentrum omvat bijna 200 indicatoren voor alle individuele corporaties. Hiermee kun je als corporatie eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast bevat de databank veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS. Bekijk de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum voor uitleg over hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Benchmarkwebinars en Aedes-Kennisdagen 2026-2027

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de nieuwste resultaten toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 24 november 2026** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. We bespreken trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 1 en 8 december** volgen **6 verdiepende webinars**. Elk webinar zoomt in op 1 prestatieveld of verdieping, met ruimte voor vragen en interactie. Er is meer tijd om in te gaan op het doel, de resultaten én op opvallende uitkomsten en actuele thema's waar corporaties mee bezig zijn.
- Op **donderdag 3 december** is er een **online knoppentraining** over hoe je meer haalt uit het datacentrum. Je krijgt een helder overzicht van welke gegevens in het datacentrum staan en hoe je ze kunt gebruiken. Ook leer je hoe je jouw corporatie kunt analyseren en vergelijken met andere corporaties.
- Ook organiseren we 2 **Aedes-kennisdagen**: op **26 januari 2027** in Eindhoven-Best en **2 februari 2027** in Apeldoorn. In de ochtend bespreken we de resultaten van de Aedes-benchmark 2026. In de middag staat datagedreven werken centraal. Daarbij verbinden we de benchmarkonderwerpen met bredere thema's.

Zet 1 van deze dagen vast in de agenda.

Bekijk het programma en meld je aan!

4 Onderhoud & verbetering

In dit prestatieveld brengen we de kosten voor onderhoud en verbetering, de technische woningkwaliteit en de door de huurder ervaren kwaliteit in beeld. Dit zijn 3 indicatoren die met elkaar samenhangen. Hoe meer een corporatie in een woning investeert, hoe beter doorgaans de technische en de ervaren kwaliteit wordt.

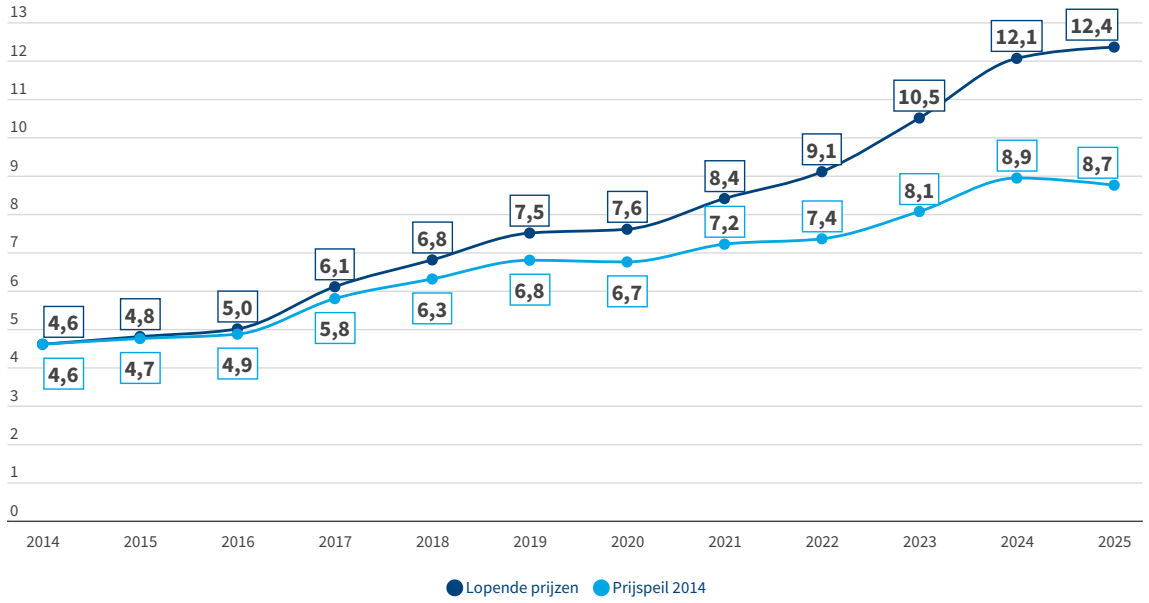
Aan het prestatieveld Onderhoud & verbetering namen in totaal 183 corporaties volledig deel. De deelnamegraad is daarmee 70%, iets lager dan in voorgaande jaren. Dat komt doordat we sinds dit jaar ook de conditiescore meenemen in de benchmark. Niet iedere corporatie heeft deze gegevens kunnen aanleveren waardoor ze niet volledig aan dit veld konden deelnemen.

4.1 Kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming blijven hoog

In 2025 gaven woningcorporaties € 12,4 miljard uit aan onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun woningen. Dit is 2,5% meer dan in 2024. Als we rekening houden met de gestegen prijzen is er toch sprake van een lichte daling. Al vanaf 2014 geven corporaties jaarlijks meer geld uit aan het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van hun woningen. Die sterke groei van de afgelopen jaren vlakt in 2025 af, maar de uitgaven blijven op een hoog niveau.

Deze afvlakking kan betekenen dat corporaties sterker sturen op het beheersen en prioriteren van hun uitgaven. Tegelijkertijd vraagt ook de nieuwbouwopgave om geld en uitvoeringscapaciteit. Corporaties moeten dus kiezen in de verdeling van hun middelen tussen nieuwbouw en investeringen in de bestaande woningvoorraad.

Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming
x € mld.



Aedes-benchmark | **2014 - 2025**

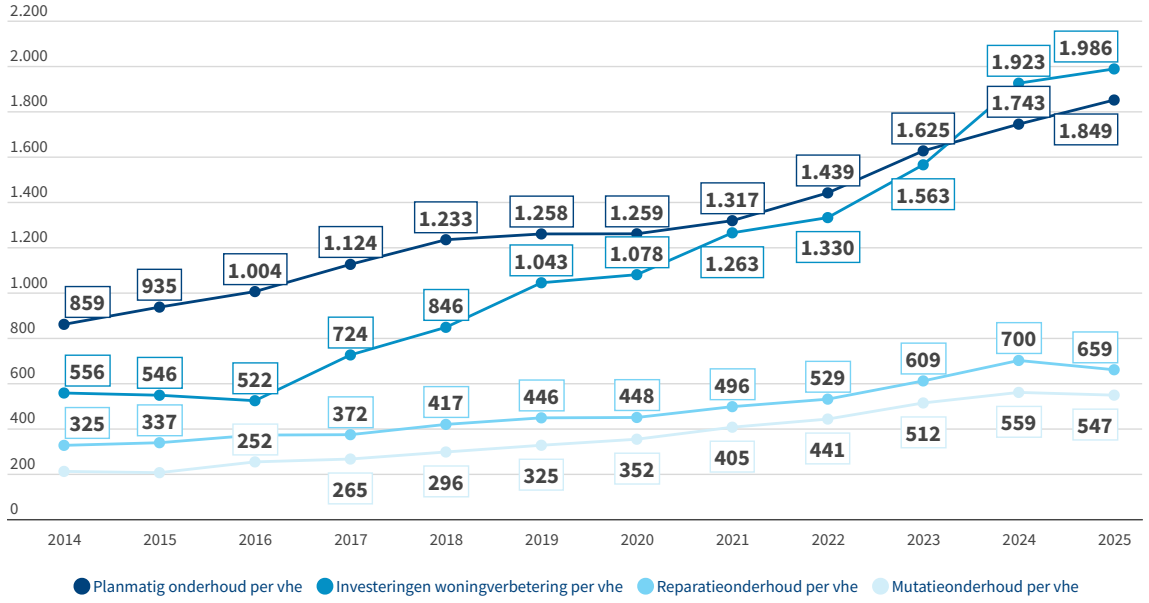
De cijfers zijn op basis van de BDB-index (Bureau Documentatie Bouwwezen) gecorrigeerd voor prijsontwikkelingen en teruggerekend naar prijspeil 2014. Hierdoor is de reële kostenontwikkeling zichtbaar. In 2014 zijn de bedragen in lopende prijzen (donkerblauwe lijn) en op prijspeil 2014 (lichtblauwe lijn) gelijk.

4.2 Mutatieonderhoud en reparatieonderhoud dalen, planmatig onderhoud en investeringen blijven stijgen

We onderscheiden 4 soorten kosten aan bestaande woningen. Kosten voor reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en de investeringen in woningverbeteringen. In 2025 stegen de uitgaven per woning voor planmatig onderhoud met 6,1% en voor woningverbetering met 3,3%. De uitgaven voor reparatieonderhoud en mutatieonderhoud daalden met 5,9% en 2,1%.

Voorgaande jaren zagen we juist stijgingen bij die laatste 2 soorten. Een mogelijke verklaring is dat corporaties werken aan meer grip op hun onderhoud door steeds planmatiger te werken. Meer planmatig onderhoud kan reparaties voorkomen, doordat gebreken eerder worden gesignaleerd en onderdelen tijdig worden vervangen. De investeringen in woningverbetering blijven ondertussen nodig, omdat hieronder ook grotere kwaliteitsverbeteringen en verduurzamingsmaatregelen vallen. Gezien de resterende verduurzamingsopgave is het aannemelijk dat deze investeringen voorlopig op een relatief hoog niveau blijven. Daardoor hoeven corporaties minder te repareren.

Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming per vhe, uitgesplitst
€/vhe/jaar, lopende prijzen



Aedes-benchmark | **2014 - 2025**

Verhouding tussen organisatiekosten en directe vastgoedkosten

Sinds dit jaar laat de benchmark ook zien waar de kosten voor onderhoud uit bestaan. We maken daarbij onderscheid tussen directe vastgoedkosten en organisatiekosten.

Directe vastgoedkosten zijn bijvoorbeeld kosten voor reparaties, onderhoud na een verhuizing, planmatig onderhoud en het verbeteren en verduurzamen van woningen. Organisatiekosten zijn vooral kosten voor personeel en de organisatie die nodig is om het onderhoud uit te voeren.

Gemiddeld bestaat bijna 16% van de totale onderhoudskosten uit organisatiekosten. Voor de sector als geheel blijft dit aandeel door de jaren heen ongeveer gelijk. Tussen corporaties zijn er wel duidelijke verschillen. De benchmark laat zien hoe deze verhouding bij de eigen corporatie zich verhoudt tot andere corporaties.

4.3 Minder woning-ingrepen boven de € 10.000, maar wel grotere investeringen per ingreep

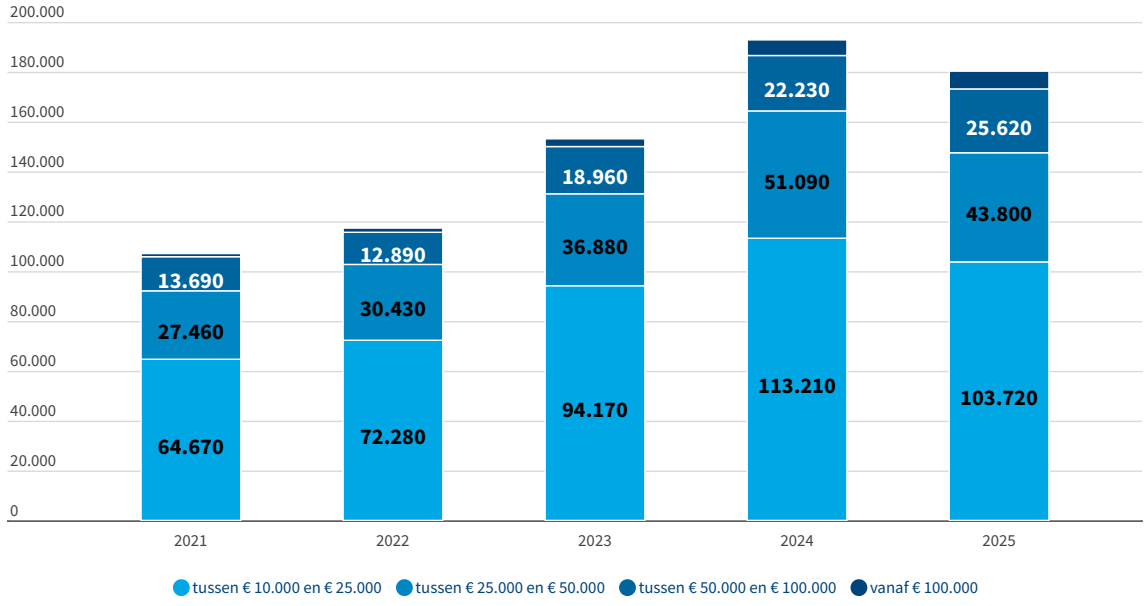
Corporaties investeren gemiddeld meer per woning, maar pakken minder woningen aan. In 2025 ging het om 180.240 woningen met een investering van meer dan € 10.000. Dat is 9,4% van de woningvoorraad. In 2024 waren dit nog 192.790 woningen, of 10,7%.

De totale uitgaven aan deze verbeteringen zijn vrijwel gelijk gebleven. Er wordt dus ongeveer evenveel geld geïnvesteerd, maar in minder woningen. De figuur hieronder laat zien hoe deze ontwikkeling sinds 2021 verloopt.

De daling is vooral te zien bij de minder dure verbeteringen. In de 2 lagere kostencategorieën daalt het aantal met 8,4% en 14,3%. Bij de 2 hoogste kostencategorieën stijgt het aantal juist met 15,2% en 13,4%. Corporaties verbeterden dus minder woningen voor meer dan € 10.000. Tegelijk waren er meer woningen met duurdere verbeteringen.

Een mogelijke verklaring is een verschuiving in de verduurzamingsopgave. Veel relatief eenvoudige verduurzamingsmaatregelen zijn inmiddels uitgevoerd. Voor verdere labelstappen zijn vaker vergaande isolatiemaatregelen of installatietechnische aanpassingen nodig. Deze maatregelen zijn doorgaans complexer en kostbaarder, waardoor het aantal ingrepen kan afnemen terwijl het aandeel ingrepen in de hoogste kostencategorieën toeneemt. Omdat de grensbedragen in lopende prijzen zijn weergegeven, kunnen prijsstijgingen deze verschuiving deels beïnvloeden.

Aantal woningen met een ingreep boven de € 10.000
lopende prijzen



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Referentiekosten (vijfjaarsgemiddelden) voor onderhoud, verbetering en verduurzaming

Omdat enkele grote renovatieprojecten veel invloed kunnen hebben op de gemiddelde kosten binnen een woningtype en bouwperiode, kunnen de kosten van jaar tot jaar sterk verschillen. Daarom zijn de referentiekosten gebaseerd op het vijfjaarsgemiddelde over de periode 2021–2025. Dit geeft een stabieler en representatiever beeld van de kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming per verhuureenheid (vhe).

Over het algemeen zijn de kosten hoger bij oudere woningen en nemen deze af naarmate woningen nieuwer zijn. De hoogste kosten zijn zichtbaar bij oudere eengezinswoningen en bij meergezinswoningen met lift uit de periode 1945–1979. Bij deze oudere woningen en complexen zijn vaker omvangrijke en technisch ingewikkelde werkzaamheden nodig, bijvoorbeeld aan gevels, daken, gemeenschappelijke ruimten, liften, installaties en brandveiligheid.

Naar verwachting blijven de kosten voor oudere woningen de komende jaren relatief hoog. De verduurzamingsopgave verschuift van relatief eenvoudige maatregelen naar verdergaande isolatie en aanpassingen aan installaties en warmtevoorzieningen. Tegelijkertijd worden onderhoud, verduurzaming, veiligheid en klimaatadaptatie steeds vaker gecombineerd in grotere projecten. Dit kan leiden tot hogere kosten per ingreep, maar biedt ook kansen om werkzaamheden efficiënter uit te voeren en de overlast voor bewoners te beperken. De veroudering van naoorlogse woningen, hogere eisen aan veiligheid en energieprestaties, beperkte uitvoeringscapaciteit, de ontwikkeling van bouwkosten, netcongestie en onzekerheid over toekomstige warmteoplossingen kunnen de kosten en planning verder beïnvloeden.

De referentiekosten bieden corporaties een vergelijkingsbasis om hun onderhouds- en investeringsbegrotingen te toetsen, de vastgoedwaardering en beleidswaarde te onderbouwen en keuzes rond onderhoud, verbetering en verduurzaming te ondersteunen. Daarbij is het belangrijk rekening te houden met de kenmerken, technische staat en geplande werkzaamheden van de eigen woningvoorraad.

Vijfjaarsgemiddelde kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming, 2021-2025
€/vhe/jaar

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 en later
Eengezinswoningen	6.157	5.479	5.661	4.863	3.922	3.034	2.682	1.524	1.015
Meergezinswoningen zonder lift	5.946	5.140	4.785	4.736	3.870	3.146	2.855	1.726	879
Meergezinswoningen met lift	6.279	5.868	5.847	5.883	4.456	3.611	3.112	1.991	899
Overige woongelegenheden	3.498	1.916	1.810	2.992	2.643	2.407	2.308	1.425	751

4.4 Technische kwaliteit, gemeten door EP2 en conditiescore, is verder verbeterd

De Technische kwaliteit bevat sinds dit jaar 2 indicatoren: de gemiddelde energieprestatie en de gemiddelde conditiescore van de woningvoorraad. Door de gemiddelde conditiescore van de woningportefeuille toe te voegen aan Technische kwaliteit wordt niet alleen de energieprestatie, maar ook de bouwkundige staat van het vastgoed meegenomen.

De energieprestatie van de woningvoorraad wordt gemeten met de energielabelwaarde (EP2) volgens NTA 8800. Deze waarde geeft het berekende primair fossiel energiegebruik van een gebouw weer, uitgedrukt in kWh per m^2 gebruiksoppervlakte per jaar. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger de woning. Bij de berekening wordt onder meer rekening gehouden met de isolatie van de gebouwschil, ventilatie, verwarmings- en warmtapwaterinstallaties en de opwekking van hernieuwbare energie. De EP2-waarde vormt de basis voor het energielabel en maakt het mogelijk om de energieprestatie van woningen en corporaties op uniforme wijze te vergelijken. Het gaat om een berekende prestatie onder gestandaardiseerde omstandigheden en niet om het werkelijke energieverbruik van bewoners.

De conditiescore is een objectieve maatstaf voor de technische staat van bouwdelen en installaties. De score wordt volgens de NEN 2767 bepaald aan de hand van een inspectie op locatie en doorgaans eens per 3 jaar opnieuw opgenomen. Corporaties gebruiken conditiescores voor het opstellen en actualiseren van meerjarenonderhoudsplannen, het prioriteren van onderhoud en het ramen van toekomstige onderhoudskosten. De uniforme methodiek maakt het daarnaast mogelijk om de technische kwaliteit over de jaren te monitoren en complexen en corporaties onderling te vergelijken. De gebruikte conditiescores komen uit de dPi. De schaal loopt van 1 tot en met 6. Hoe lager het getal, hoe beter de staat van het bouwdeel of de installatie.

Energielabelwaarde (EP2)

Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde EP2-waarde gedaald van 171,8 naar 166,1 kWh/m^2. In onderstaande tabel staat de gemiddelde EP2 naar bouwjaarklasse en woningtype. Dit geeft inzicht in de gemiddelde energieprestatie per type woning in 2026.

Over het algemeen verbetert de energieprestatie naarmate woningen nieuwer zijn. Vooral woningen van vóór 1960 hebben gemiddeld een hoge EP2-waarde, terwijl woningen vanaf 2000 duidelijk beter presteren. Bij woningen uit 2020 en later hebben eengezinswoningen met gemiddeld 15 kWh/m^2 de laagste EP2-waarde. In enkele categorieën is een stijging van de EP2-waarde zichtbaar. Dat kan samenhangen met het herijken van vastgoed en het opnieuw berekenen van energielabels met gewijzigde methodiek. Dit is met name zichtbaar in de categorie “overige woongelegenheden” waarin relatief weinig vhe zitten.

Overige woongelegenheden (zoals woonwagens, tijdelijke woningen en woonboten) hebben in vrijwel alle bouwperioden de hoogste EP2-waarde. Met name de overige woongelegenheden uit 1945–1959 vallen op met een gemiddelde van 304 kWh/m^2. Dit kan samenhangen met het type gebouwen binnen deze categorie, de technische staat, afwijkende gebruiksfuncties en minder mogelijkheden om deze gebouwen te verduurzamen. Bij meergezinswoningen zonder lift uit de periode 1945–1989 is eveneens nog een duidelijke verduurzamingsopgave zichtbaar.

De tabel biedt corporaties een referentie om de energieprestatie van de eigen woningvoorraad te vergelijken met woningen van een vergelijkbaar type en bouwjaar in de sector. Zo wordt zichtbaar bij welke delen van de woningvoorraad de eigen energieprestatie beter of slechter is dan gemiddeld en waar mogelijk een grotere verduurzamingsopgave ligt.

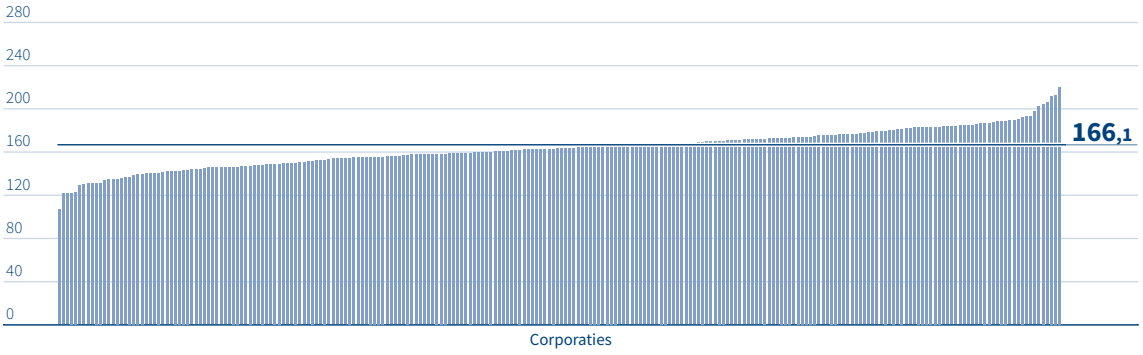
Gemiddelde EP2-waarde per vhe op medio 2026
kWh/m²

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 en later
Eengezinswoningen	221	196	171	167	170	153	122	94	15
Meergezinswoningen zonder lift	218	210	201	185	179	155	129	112	47
Meergezinswoningen met lift	195	186	169	179	170	151	125	106	52
Overige woongelegenheden	254	304	204	208	204	169	152	148	84

Aedes-benchmark | **2026**

Onderstaande figuur geeft inzicht in de gemiddelde EP2-waarde per corporatie. De positie binnen deze spreiding bepaalt voor 50% de deelscore voor Technische kwaliteit. De andere 50% wordt bepaald door de gemiddelde conditiescore. In het hoofdstuk Duurzaamheid gaan we verder in op de EP2-ontwikkeling.

Primair fossiel energieverbruik (EP2)
kWh/m²

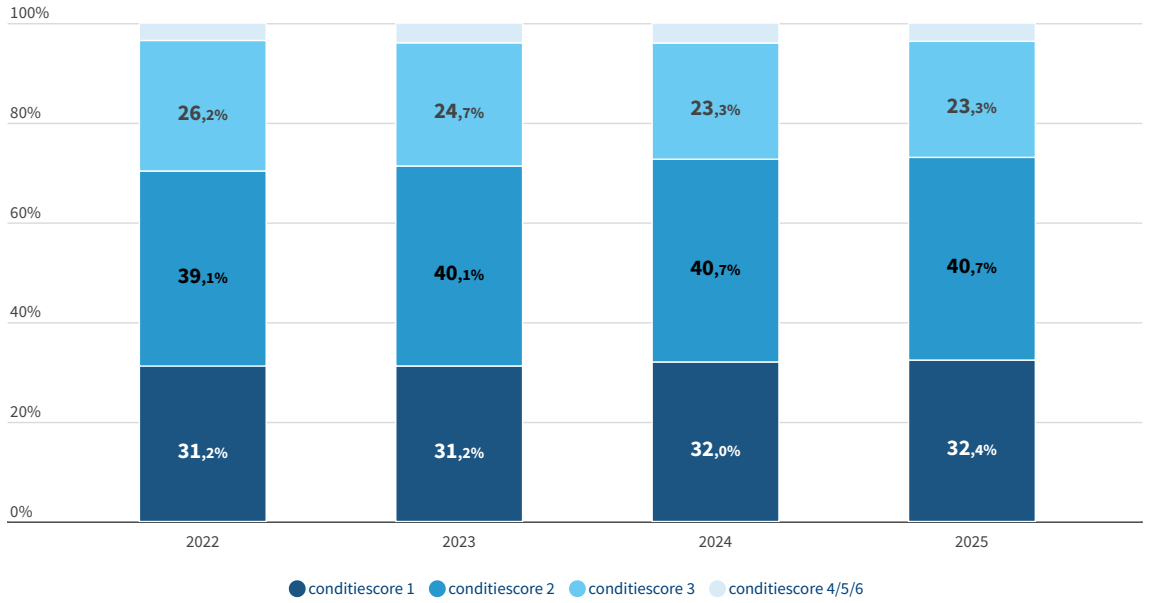


Shaere | **2026**

Conditiescore

Onderstaande figuur laat zien hoe de woningen zijn verdeeld over de verschillende gemiddelde conditiescores. Het algemene beeld is stabiel en licht positief. Het aandeel woningen met gemiddeld conditiescore 1 neemt toe van 31,2% in 2022 naar 32,4% in 2025. Ook het aandeel met conditiescore 2 stijgt licht. Tegelijkertijd daalt het aandeel woningen met conditiescore 3 van 26,2% naar 23,3%. Tussen 2024 en 2025 verandert deze verdeling nauwelijks. In totaal heeft in 2025 ruim 73% van de woningen conditiescore 1 of 2.

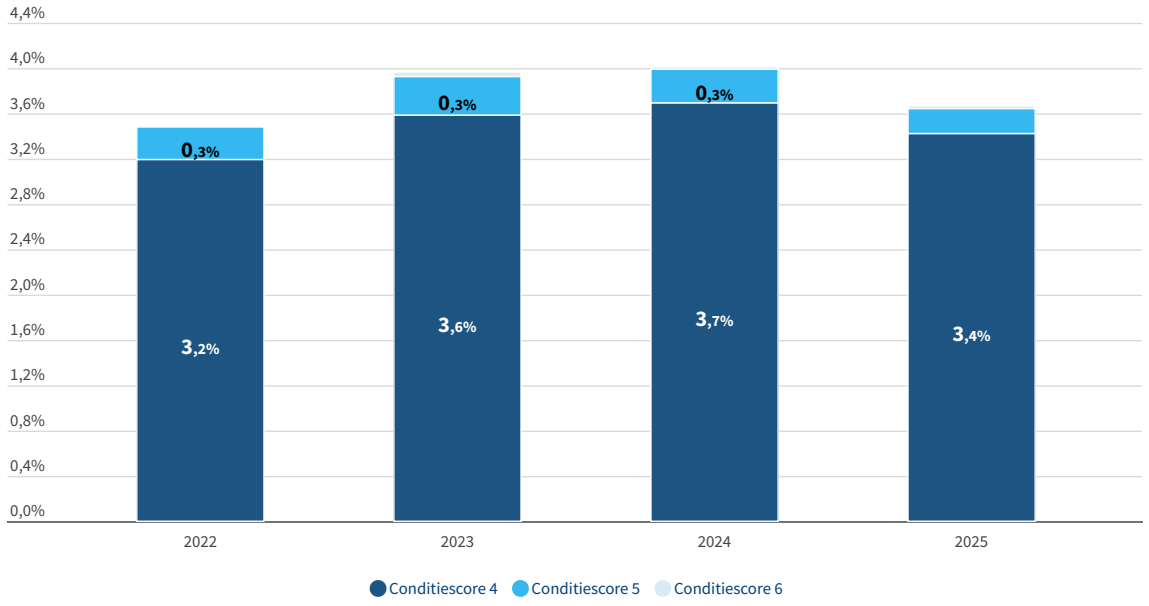
Verdeling conditiescores
aandeel woningen



Aedes-benchmark | **2022 - 2025**

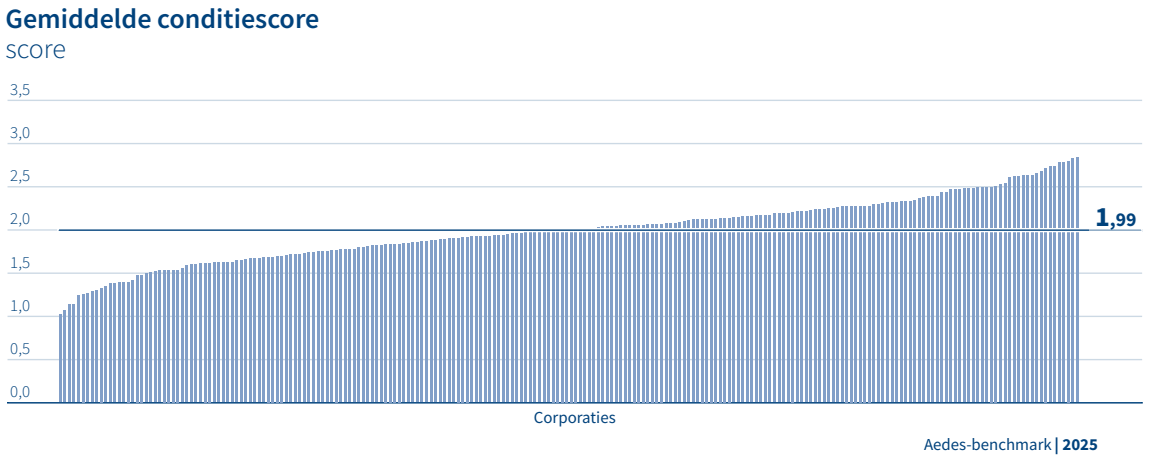
Omdat de hogere conditiescores in de eerste figuur maar een klein aandeel vormen, worden de conditiescores 4, 5 en 6 in de volgende figuur afzonderlijk weergegeven. Het gezamenlijke aandeel van deze scores neemt in 2025 af. Dit komt vooral doordat het aandeel woningen met conditiescore 4 daalt van 3,7% naar 3,4%. Conditiescores 5 en 6 komen nog nauwelijks voor. Dit wijst erop dat slechts een klein deel van de woningvoorraad een zeer slechte technische staat heeft. De cijfers laten zien dat over de gehele periode sprake is van een verbetering. De hoge onderhoudsinvesteringen van afgelopen jaren lijken daarmee hun vruchten af te werpen.

Verdeling conditiescore 4, 5, 6
aandeel woningen



Aedes-benchmark | **2022 - 2025**

Onderstaande figuur toont de gemiddelde conditiescore per corporatie. Het sectorgemiddelde bedraagt 1,99. De positie binnen deze spreiding bepaalt voor 50% de deelscore voor Technische kwaliteit, de andere 50% wordt bepaald door de gemiddelde EP2-waarde.



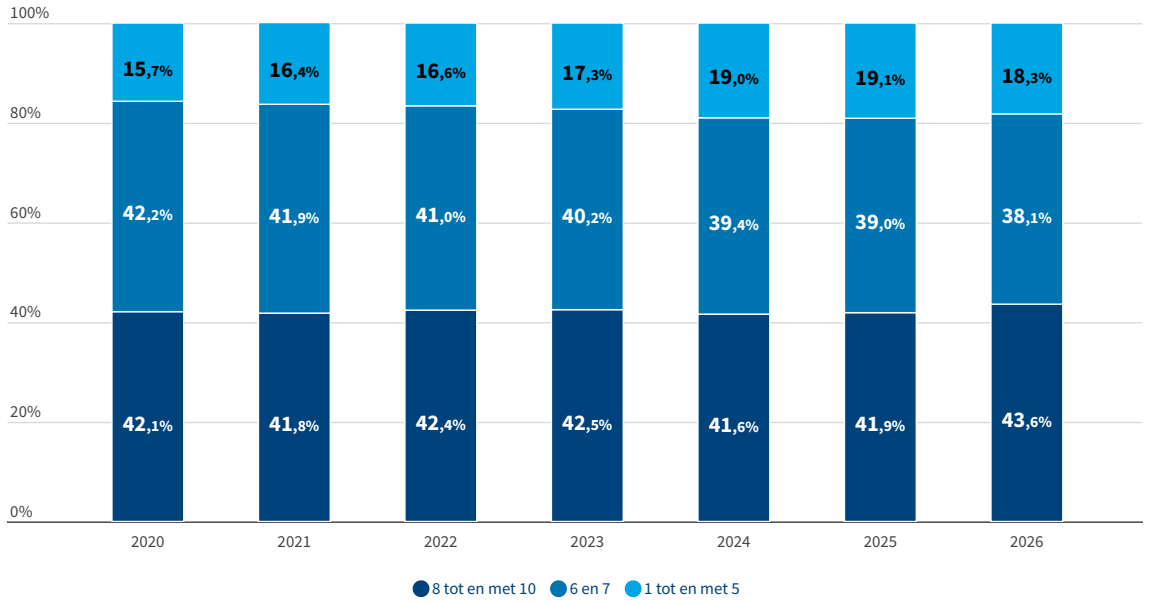
4.5 Lichte verbetering zichtbaar in ervaren woningkwaliteit

De Ervaren woningkwaliteit laat zien hoe bewoners de kwaliteit van hun woning beoordelen, gemeten via Huurdersoordeel. De beoordeling van bewoners kan onder meer worden beïnvloed door onderhoud, comfort, gebreken, uitstraling en verwachtingen.

Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de ervaren woningkwaliteit tussen 2020 en 2026. In 2026 geeft 43,6% van de bewoners de woning een 8 of hoger. Dit is het hoogste aandeel in de weergegeven periode. Tegelijkertijd beoordeelt 18,3% van de bewoners de woning met een 5 of lager. Voor het eerst sinds jaren is het aantal onvoldoendes gedaald. Al met al een positieve ontwikkeling in 2026.

Over de gehele periode neemt vooral het aandeel beoordelingen met een 6 of 7 af. De beoordelingen verschuiven daarmee naar beide uiteinden van de schaal: meer bewoners zijn zeer tevreden, maar er blijft ook een aanzienlijke groep die de woning onvoldoende beoordeelt.

Ervaren woningkwaliteit
aandeel huurders



Aedes-benchmark | **2020 - 2026**

Het gemiddelde cijfer is gestegen van 6,87 in 2025 naar 6,93 in 2026. In onderstaande tabel is te zien hoe de woningkwaliteit ervaren wordt per woningtype en bouwperiode. Het algemene beeld is dat in nieuwere woningen een betere kwaliteit wordt ervaren dan in oudere woningen. Dat geldt alleen niet in de categorie woningen met een bouwjaar tot 1945. Mogelijk speelt mee dat een deel van deze woningen in het verleden ingrijpend is gerenoveerd of specifieke kenmerken heeft, zoals locatie, die bewoners waarderen.

Ervaren woningkwaliteit per woningtype en bouwperiode in 2026
score

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 en later
Eengezinswoningen	6,4	6,5	6,7	6,9	6,9	7,1	7,5	7,8	8,0
Meergezinswoningen zonder lift	6,3	6,1	6,4	6,8	6,7	7,2	7,6	7,8	7,8
Meergezinswoningen met lift	6,7	6,5	6,7	7,0	7,0	7,4	7,7	7,9	7,9

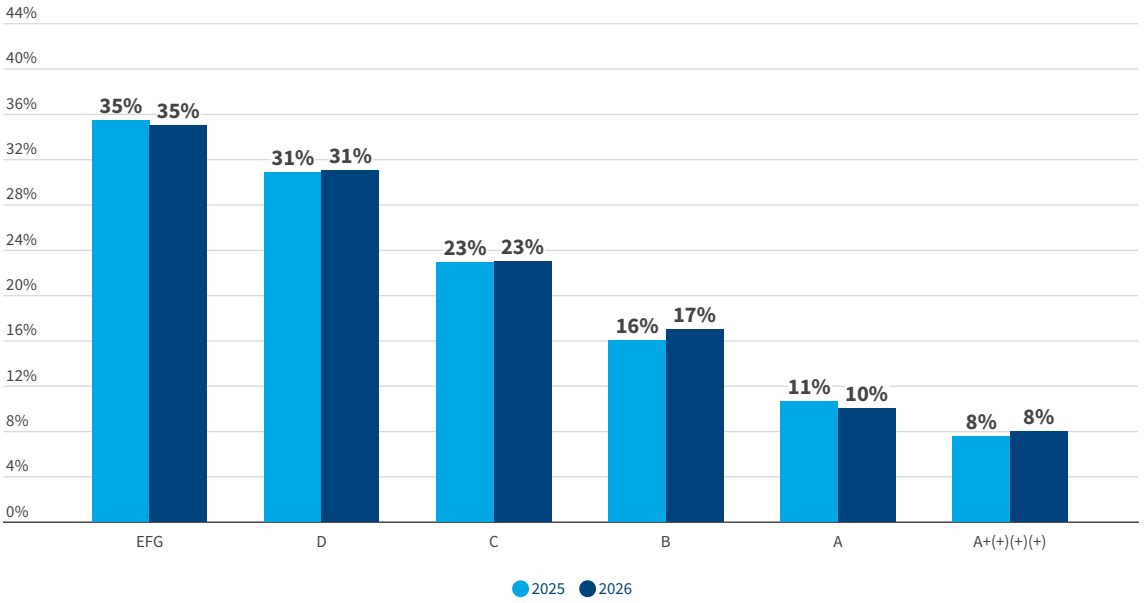
Aedes-benchmark | **2026**

4.6 Ervaren woningkwaliteit in relatie tot energielabel

Er is een duidelijke samenhang tussen het energielabel en de ervaren woningkwaliteit: hoe slechter het energielabel, hoe groter het aandeel bewoners dat een onvoldoende (cijfer 1–5) geeft. Bewoners van een woning met EFG-label geven ruim 4 keer zo vaak een onvoldoende als bewoners van een woning met label A+ of beter.

Het energielabel zelf is niet wat bewoners ervaren. De samenhang ontstaat doordat woningen met een slechter label vaak ook minder comfort bieden, bijvoorbeeld door tocht, kou, vochtproblemen of een mindere onderhoudsstaat. Daarnaast kunnen een hoger energieverbruik en hogere energielasten de waardering van de woning negatief beïnvloeden. Deze aspecten werken door in de ervaren woningkwaliteit.

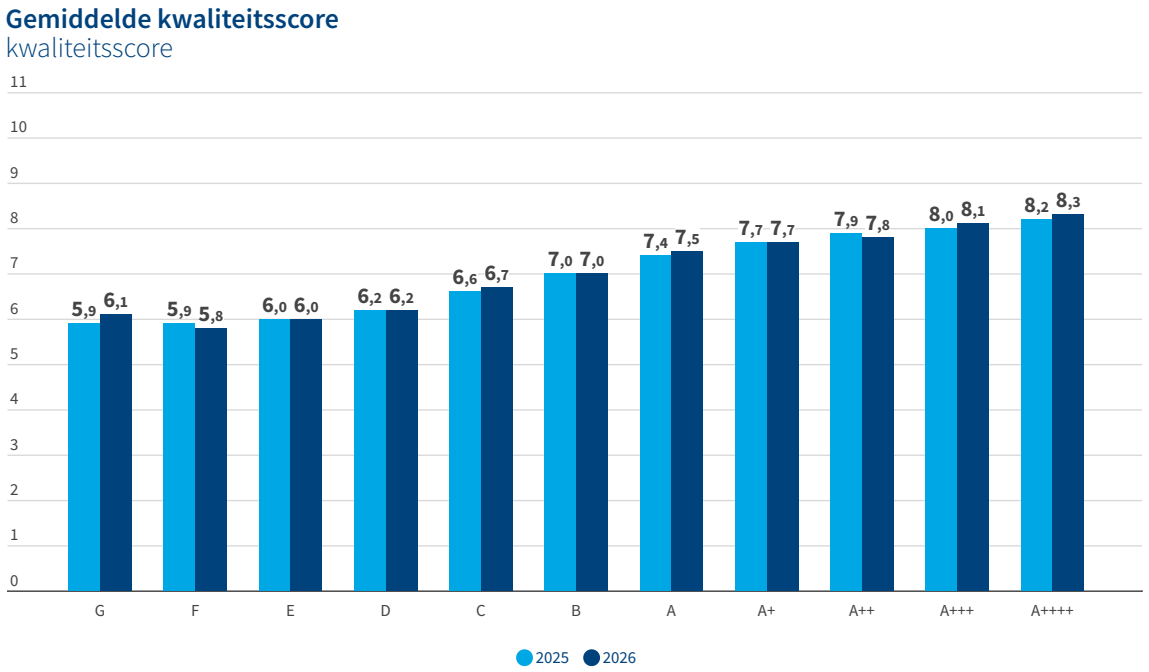
Aandeel ontevredenheid (cijfer 1-5) over woningkwaliteit per energielabel
aandeel huurders



Aedes-benchmark | **2025 - 2026**

In dezelfde lijn laat onderstaande figuur zien dat de tevredenheid van huurders toeneemt naarmate het energielabel beter is. Zo is het verschil in ervaren woningkwaliteit tussen label D en C ongeveer een half punt, en ook tussen label B en A bedraagt het verschil een half punt. Dit onderstreept dat het verbeteren van een woning met een relatief goed energielabel ook een aanzienlijke bijdrage kan leveren aan de ervaren kwaliteit.

Ook blijkt dat huurders na groot onderhoud de woning veel beter waarderen. Die score stijgt dan van gemiddeld 6,7 naar 7,9. Deze cijfers zijn gebaseerd op de antwoorden van circa 2.900 huurders van in totaal 46 corporaties. Groot onderhoud kan dus een aanzienlijke bijdrage leveren aan de ervaren woningkwaliteit. In hoeverre deze hogere waardering blijvend is of dat die na verloop van tijd door bijvoorbeeld gewenning weer afneemt is nog niet onderzocht.



Aedes-benchmark | **2025 - 2026**

4.7 Meer verdieping in het Aedes-datacentrum en tijdens de Aedes-kennisdagen

Corporatierapportage en het Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of ten opzichte van het landelijk gemiddelde? In het Aedes-datacentrum vind je de rapportage op corporatieniveau. Hier kunnen alleen corporaties de cijfers vergelijken en downloaden (PDF/Excel). Het Aedes-datacentrum omvat bijna 200 indicatoren voor alle individuele corporaties. Hiermee kun je als corporatie eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast bevat de databank veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS. Bekijk de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum voor uitleg over hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Benchmarkwebinars en Aedes-Kennisdagen 2026-2027

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de nieuwste resultaten toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 24 november 2026** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. We bespreken trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 1 en 8 december** volgen **6 verdiepende webinars**. Elk webinar zoomt in op 1 prestatieveld of verdieping, met ruimte voor vragen en interactie. Er is meer tijd om in te gaan op het doel, de resultaten én op opvallende uitkomsten en actuele thema's waar corporaties mee bezig zijn.
- Op **donderdag 3 december** is er een **online knoppentraining** over hoe je meer haalt uit het datacentrum. Je krijgt een helder overzicht van welke gegevens in het datacentrum staan en hoe je ze kunt gebruiken. Ook leer je hoe je jouw corporatie kunt analyseren en vergelijken met andere corporaties.
- Ook organiseren we 2 **Aedes-kennisdagen**: op **26 januari 2027** in Eindhoven-Best en **2 februari 2027** in Apeldoorn. In de ochtend bespreken we de resultaten van de Aedes-benchmark 2026. In de middag staat datagedreven werken centraal. Daarbij verbinden we de benchmarkonderwerpen met bredere thema's.

Zet 1 van deze dagen vast in de agenda.

Bekijk het programma en meld je aan!

5 Duurzaamheid

Waar in het vorige hoofdstuk de nadruk lag op de investeringen van corporaties in het vastgoed, richten we ons in dit prestatieveld op de gevolgen daarvan voor de duurzaamheidsprestaties. Sinds 2021 wordt dit prestatieveld gemeten aan de hand van 3 indicatoren: de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de CO_2-uitstoot uit gasverbruik. Voor alle 3 geldt: hoe lager de score, des te beter de prestatie.

De Aedes-benchmark laat zien dat de energieprestatie van corporatiewoningen verder is verbeterd, in lijn met de ontwikkeling in het voorgaande jaar. Inmiddels heeft 50% van de woningvoorraad energielabel A of beter. Dit komt neer op ruim 1,15 miljoen corporatiewoningen. Tussen 2025 en 2026 zijn opnieuw meer isolatiemaatregelen uitgevoerd dan in het jaar daarvoor. Ook is voorzichtig een verschuiving zichtbaar naar efficiëntere verwarmingsinstallaties en duurzame warmtebronnen.

De resterende opgave is echter nog groot en corporaties kunnen deze niet alleen realiseren. Gemeenten hebben de regierol in de wijkgerichte warmtetransitie en werken hun transitievisies warmte uit in concrete uitvoeringsplannen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat uiterlijk in 2027 gemeentelijke plannen beschikbaar zijn die bijdragen aan de doelstelling om tot en met 2034 in totaal 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij te maken.

De gegevens die corporaties hebben aangeleverd voor het prestatieveld Duurzaamheid zijn samengevoegd in een totaalbestand (Shaere). Het Shaere-bestand van 2026 bevat 2,26 miljoen woongelegenheden van 242 corporaties. Dit is 92% van het totaal aantal corporatiewoningen. Hiermee geeft het Shaere-bestand een representatief beeld van de energetische prestaties van de woningcorporaties.

5.1 Toename van het aantal genomen verduurzamingsmaatregelen

Tussen medio 2025 en medio 2026 zijn in totaal circa 3% meer verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd dan in het jaar daarvoor. De groei zit vooral in isolatie. Het aantal gevelisolaties nam met 15% toe, dakisolatie met 13% en vloerisolatie met 10%. Het aantal keren dat ramen werden vervangen steeg met 3%. Samen nam het aantal isolatiemaatregelen met bijna 10% toe. Dit laat zien dat corporaties de verbetering van de gebouwschil verder versnellen.

Ook het aantal maatregelen aan warmteopwekkers en tapwatersystemen nam met 15% toe. Deze groei hangt samen met de toename van aardgasvrije woningen en woningen met een hybride warmtepomp. Het aantal ketelvervangingen bleef ongeveer gelijk. Dit wijst erop dat naast isolatie ook voorzichtig de volgende fase van de verduurzaming op gang komt: de overstap naar efficiëntere installaties en duurzame warmtebronnen. Het aantal ventilatiemaatregelen bleef vrijwel gelijk.

Daartegenover staat een daling van bijna 20% bij zonnepanelen. Mogelijk is op een deel van de geschikte woningen inmiddels al een installatie geplaatst en richten corporaties zich meer op isolatie en warmtevoorzieningen. Ook de beëindiging van de salderingsregeling per 1 januari 2027, terugleverkosten en onzekerheid over toekomstige opbrengsten kunnen een rol spelen. Corporaties kunnen huurders minder vaak een aantrekkelijk aanbod doen via verhoogde servicekosten en moeten de investering in zonnepanelen daardoor afwegen tegen andere maatregelen.

Aantal uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen

Type maatregel	Medio 2023 – Medio 2024	Medio 2024 – Medio 2025	Medio 2025 – Medio 2026
Isolatie			
Dak	37.900	40.400	45.600
Gevels	43.300	44.900	51.700
Vloer	25.600	26.400	29.100
Ramen	54.200	58.300	59.800
Ventilatiesysteem	33.500	35.300	36.000
Zonnepanelen	75.200	61.500	49.400
Warmteopwekker / tapwatersysteem	36.800	26.600	30.600

5.2 Getroffen maatregelen hebben zichtbaar effect op warmtevraag

DE STANDAARD

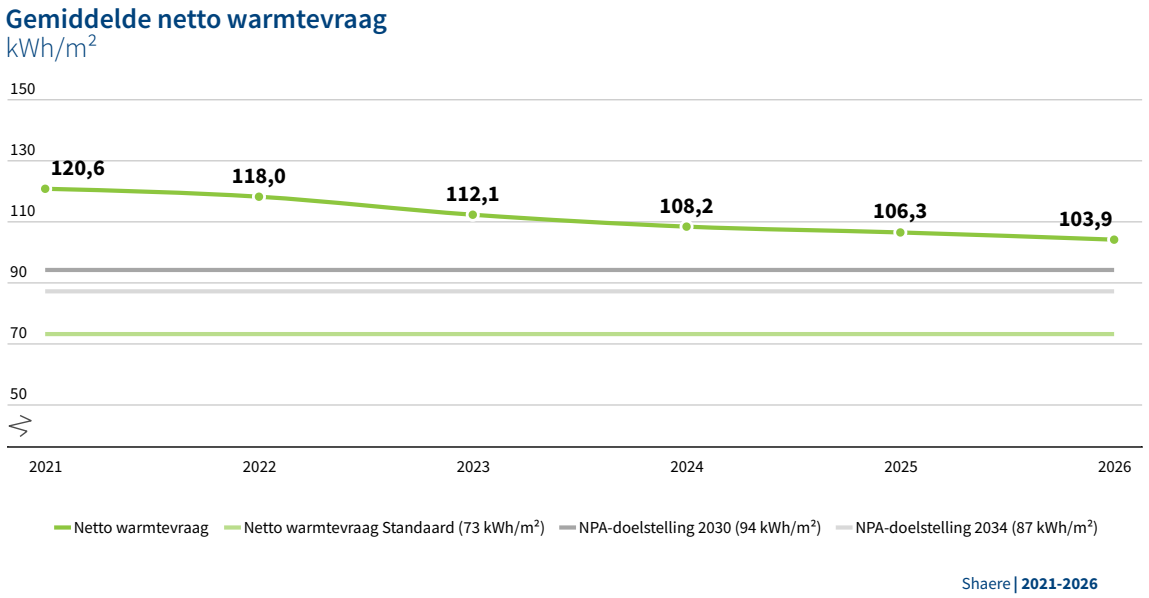
De netto warmtevraag is een maatstaf voor het isolatieniveau van de woning. De Standaard geeft de maximale netto warmtevraag voor woningen. Het niveau van de Standaard is afhankelijk van het woningtype, de bouwperiode en de compactheid. Bij vooroorlogse woningen is de Standaard minder streng dan bij naoorlogse woningen, omdat de mogelijkheden voor isoleren beperkter zijn. Door de invloed van compactheid is de Standaard voor een hoekwoning minder laag dan die voor een tussenwoning.

De indicator Isolatieprestatie laat zien hoe groot het verschil is tussen de gemiddelde netto warmtevraag van corporatiewoningen en de landelijk vastgestelde isolatiedoelstelling: de Standaard. Hoe kleiner deze afstand, hoe dichter de woningvoorraad bij het gewenste isolatieniveau ligt.

De netto warmtevraag kan worden verlaagd met maatregelen zoals dak-, gevel- en vloerisolatie, kierdichting en vraaggestuurde ventilatie, eventueel met warmteterugwinning. Tussen medio 2025 en medio 2026 daalde de gemiddelde netto warmtevraag van 106,3 kWh/m² naar 103,9 kWh/m² per jaar. Dit is een verbetering van 2,4 kWh/m², oftewel 2,3%. Sinds 2021 is de gemiddelde warmtevraag gedaald van 120,6 naar 103,9 kWh/m². De grotere daling tussen 2022 en 2024 hangt mede samen met een correctie in de rekenmethodiek van de NTA 8800.

De Standaard is gebaseerd op vaste kenmerken van woningen, zoals woningtype en bouwjaar, en blijft daardoor op sectorniveau vrijwel gelijk. Voor de corporatievoorraad ligt deze rond 73 kWh/m². De gemiddelde afstand tot de Standaard nam tussen medio 2025 en medio 2026 af van 33,3 kWh/m² tot 30,9 kWh/m².

In de Nationale Prestatieafspraken 2025–2035 is een gemiddelde netto warmtevraag van 94 kWh/m² in 2030 en 87 kWh/m² in 2034 afgesproken. Vanaf het niveau van 2026 moet de warmtevraag richting 2030 nog met bijna 10 kWh/m² dalen. Daarvoor is gemiddeld ongeveer dezelfde jaarlijkse daling nodig als tussen 2025 en 2026. Naarmate de meest effectieve isolatiemaatregelen zijn uitgevoerd, kan verdere verlaging echter moeilijker en kostbaarder worden. De figuur laat daarmee zien dat de sector vooruitgang boekt, maar dat blijvende inzet nodig is om de doelstelling voor 2030 te bereiken.



Shaere | **2021-2026**

5.3 De helft van de corporatiewoningen heeft inmiddels label A of beter

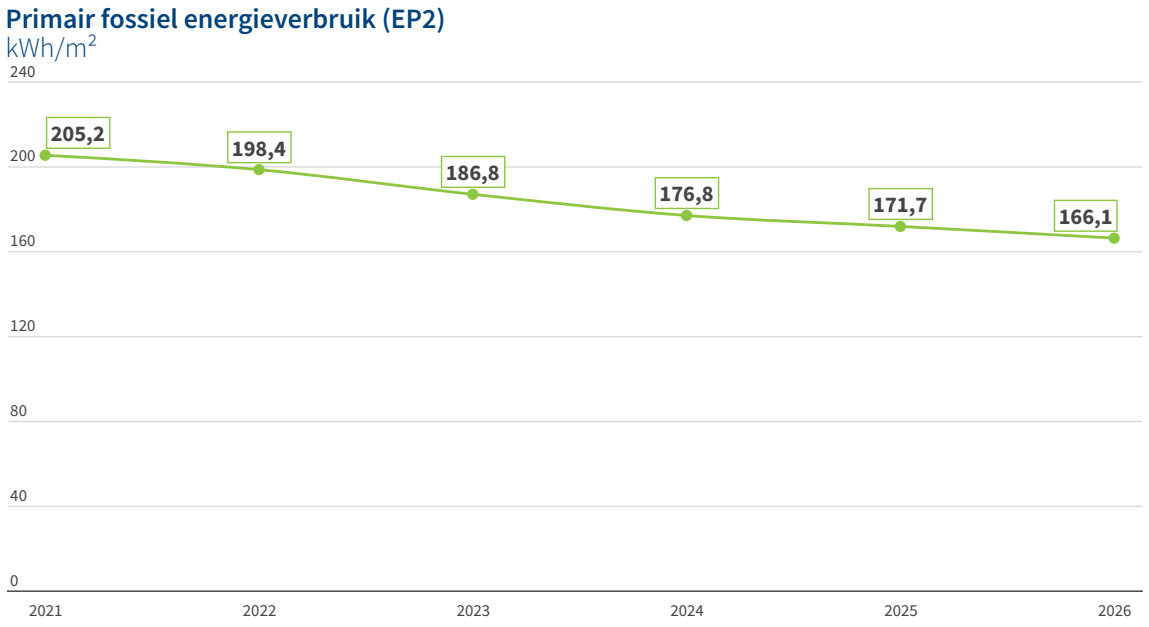
DE ENERGIELABELWAARDE (EP2)

Woningcorporaties werken continu aan het verbeteren van de energetische prestaties van hun woningvoorraad, met extra aandacht voor woningen die slecht(er) geïsoleerd zijn. Sinds de invoering van de NTA 8800 wordt de energetische prestatie gemeten aan de hand van de EP2-waarde. Deze waarde geeft het fossiele energiegebruik per vierkante meter per jaar (kWh/m²/jaar) weer en bepaalt de letter op het energielabel. De EP2 is daarmee een belangrijke graadmeter voor de duurzaamheid van een woning. Bij een zeer lage (goede) EP2-waarde kan een woning energielabel A++++ behalen, terwijl woningen met een hoge (slechte) waarde op energielabel G uitkomen.

Verbetering energielabelwaarde (EP2)

De Aedes-benchmark laat sinds 2021 een gestage verbetering van de gemiddelde energielabelwaarde zien. Tussen medio 2025 en medio 2026 daalde de EP2 van 171,7 kWh/m² naar 166,1 kWh/m², een afname van 5,6 kWh/m² ofwel 3,3%. De verbetering is kleiner dan tussen medio 2022 en medio 2024, toen correcties in de rekenmethodiek van de NTA 8800 mede van invloed waren. Er is dus geen sprake van minder inzet op dit onderdeel. Ten opzichte van vorig jaar is de daling van de EP2 zelfs groter.

De ontwikkeling van de EP2 hangt samen met verschillende verduurzamingsmaatregelen. De toename van het aantal isolatiemaatregelen verlaagt de warmtevraag. Daarnaast dragen efficiëntere en duurzamere installaties voor verwarming en tapwater bij aan een lager primair fossiel energiegebruik. Ook zonnepanelen verlagen de EP2. De verbetering van de EP2 is daarmee het resultaat van zowel verbeteringen aan de gebouwschil als de verdere verduurzaming van installaties en energieopwekking. Ten opzichte van 2025 is het verschil tussen de best en minst presterende corporatie afgenomen.

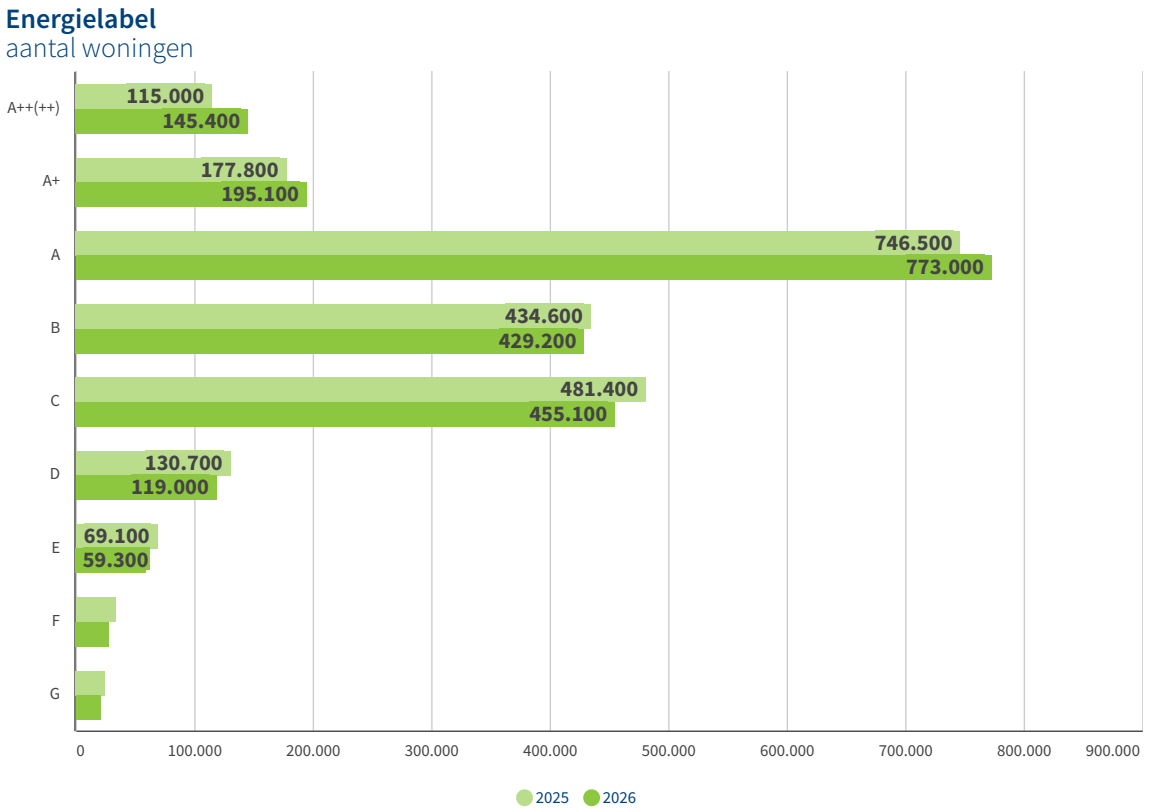


Shaere | **2021 - 2026**

Verbetering energielabels

De verbetering van de gemiddelde energielabelwaarde is ook zichtbaar in de verdeling van de labels. Uit onderstaande figuur blijkt dat het aantal woningen met een goed energielabel (A of beter) verder is gestegen: van 1.039.300 naar 1.112.800 woningen, een toename van 73.500. Hiervan is 21.277 gerelateerd aan nieuwbouw. Daarmee heeft inmiddels 50% van de corporatiewoningen een A-label of hoger.

Het aantal woningen met een slecht label (E, F of G) daalde in dezelfde periode van 127.500 naar 108.200, een afname van 19.300 woningen (-15,2%). De verduurzaming bereikt inmiddels ook B, C en D labels. Deze nemen af met 4,1%.

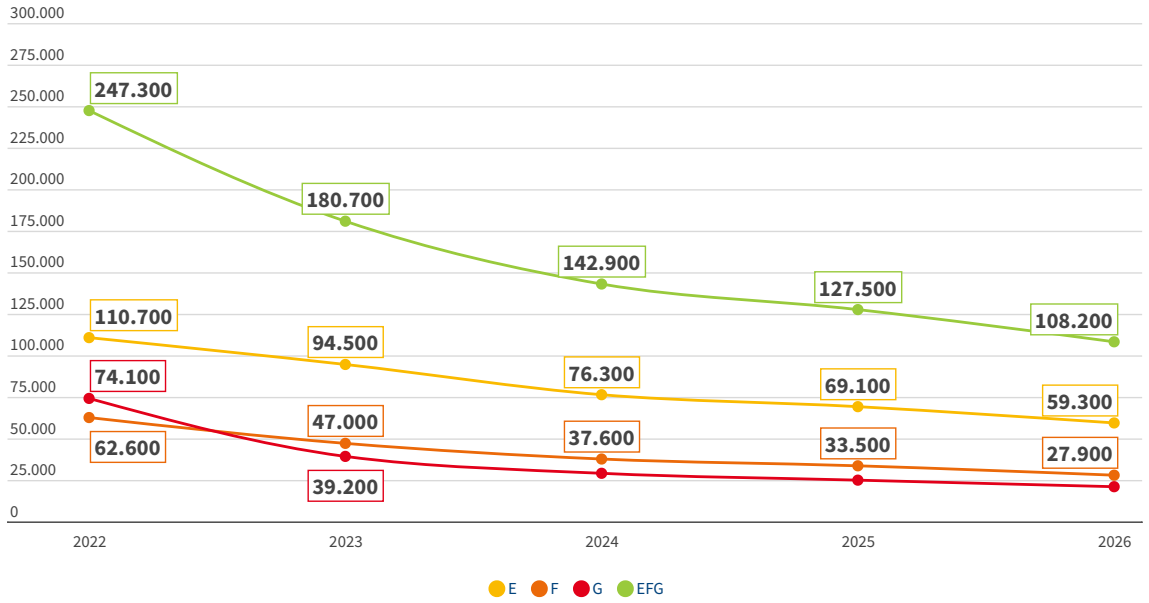


Shaere | **2025 - 2026**

Volgens de Nationale Prestatieafspraken (NPA) moeten uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labels zijn weggewerkt, met uitzondering van monumenten en woningen die voor sloop zijn bestemd. Bij complexmatige verduurzaming geldt bovendien dat minimaal 70% van de huurders en eventuele VvE's moet instemmen. Uit de Aedes-forecast van 2025 blijkt dat 8,2% van de EFG-woningen een monument betreft (ongeveer 9.380 woningen) en 14,2% onderdeel uitmaakt van een VvE (circa 16.280 woningen). Het is niet bekend in hoeverre deze groepen elkaar overlappen. Ook is nog niet vastgesteld hoeveel EFG-woningen voor sloop zijn aangemerkt. De NPA-afspraak lijkt binnen bereik als we rekening houden met de uitgezonderde woningtypen en we ervan uitgaan dat de huidige inspanningen worden voortgezet.

Ontwikkeling aantal EFG-woningen

aantal

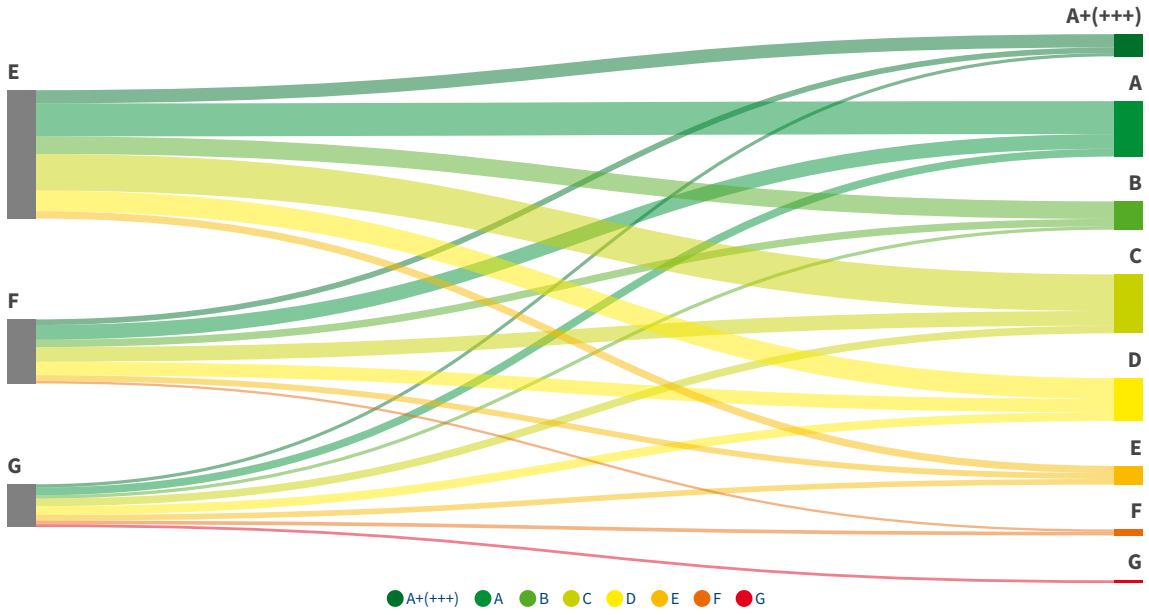


Shaere | **2022 - 2026**

Hieronder zien we de labelmutaties tussen 2025 en 2026 van woningen met een E-, F- of G-label in 2025. Sommige mutaties komen door een nieuwe bepaling van het energielabel maar veruit de meeste doordat er is verduurzaamd. Van deze aangepakte woningen maakte 48% direct de sprong naar label B of beter. Corporaties kiezen er dus vaak voor om woningen in 1 keer grondig te verduurzamen, waarmee de energetische kwaliteit en de energielasten sterk verbeteren.

Labelsprong aangepakte E, F en G woningen

mutatie 2025-2026



Shaere | **2026**

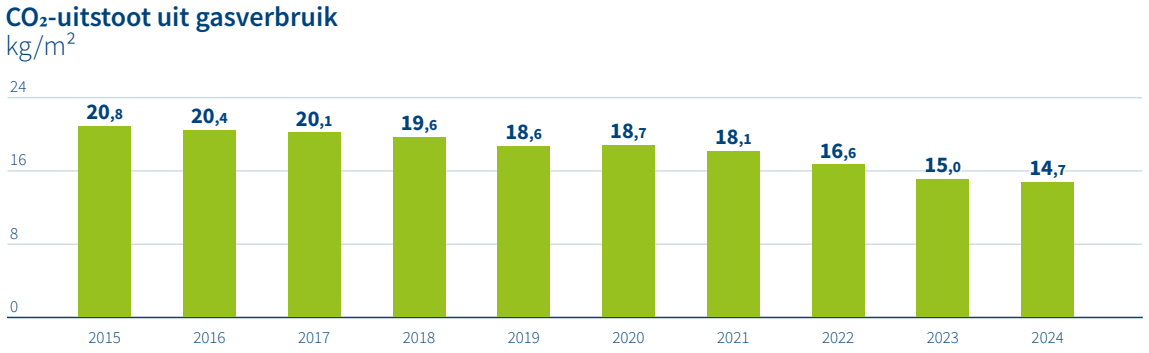
5.4 Kleinere daling in gasverbruik en CO_2-uitstoot in 2024

De derde en laatste indicator binnen het prestatieveld Duurzaamheid is de CO_2-uitstoot uit gasverbruik. De gegevens over het werkelijke energieverbruik zijn afkomstig van de netbeheerders en worden via het CBS beschikbaar gesteld. Door deze gegevens te koppelen aan de adressen van corporatiewoningen ontstaat inzicht in het gemiddelde gasverbruik en de bijbehorende CO_2-uitstoot per corporatie. Vanwege de beschikbaarheid van de verbruiksgegevens gaan de meest recente cijfers over 2024.

De CO_2-uitstoot uit gasverbruik daalde in 2024 iets verder, van 15,0 naar 14,7 kg/m^2. Dit is een afname van 2%. Sinds 2015 is de uitstoot met ruim 29% gedaald. Alleen in 2020 was sprake van een kleine tijdelijke stijging, over de gehele periode is de dalende lijn duidelijk zichtbaar.

Isolatiemaatregelen en efficiëntere verwarmingsinstallaties hebben bijgedragen aan deze ontwikkeling. Tegelijkertijd wordt het werkelijke gasverbruik ook beïnvloed door het weer, energieprijzen en het gedrag van bewoners. De hoge energieprijzen in 2022 en 2023 hebben er waarschijnlijk toe geleid dat bewoners minder verwarmden. In 2024 daalden de energiekosten, waardoor dit effect mogelijk kleiner werd. Dat de CO_2-uitstoot toch verder afnam, wijst erop dat ook structurele verbeteringen aan woningen een rol spelen. Hoe groot de bijdrage van iedere factor is, kan op basis van deze cijfers niet afzonderlijk worden vastgesteld.

De Aedes-benchmark laat al jarenlang zien dat corporaties investeren in het isoleren van hun woningvoorraad. Voor een verdere daling van het gasverbruik en de CO_2-uitstoot zijn naast verdere isolatie vooral efficiëntere installaties en de overstap naar duurzame warmtebronnen met weinig of geen aardgas van belang.



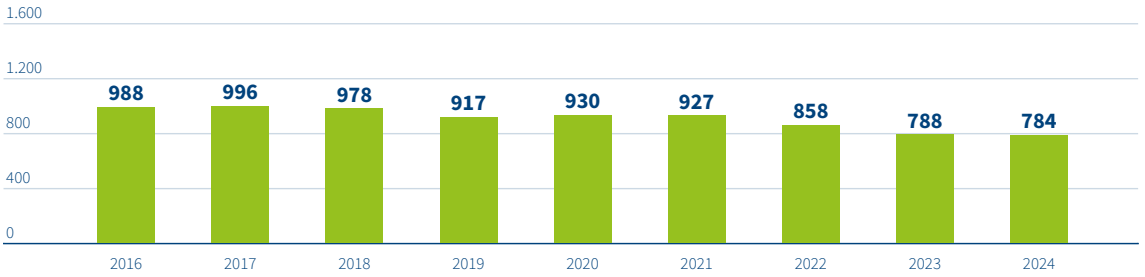
CBS, Shaere | **2015 - 2024**

Gasverbruik van huishoudens

De ontwikkeling van de CO_2-uitstoot hangt direct samen met het gasverbruik van huishoudens. In 2024 daalde het gemiddelde verbruik licht van 788 naar 784 m^3 per woning.

Een lager gasverbruik is niet alleen belangrijk voor het verminderen van de CO_2-uitstoot, maar ook voor de betaalbaarheid voor huurders. Door isolatie en efficiëntere verwarmingsinstallaties hebben bewoners minder gas nodig om hun woning te verwarmen. Dit verlaagt de energielasten en maakt huishoudens minder kwetsbaar voor stijgende energieprijzen. De uiteindelijke energierekening blijft daarnaast afhankelijk van onder meer het weer, de energieprijzen en het stookgedrag van bewoners.

Ontwikkeling van het gemiddelde gasverbruik gasgestookte woningen
m^3/jaar/woning



Shaere | **2016 - 2024**

5.5 Meer verdieping in het Aedes-datacentrum en tijdens de Aedes-kennisdagen

Corporatierapportage en het Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of ten opzichte van het landelijk gemiddelde? In het Aedes-datacentrum vind je de rapportage op corporatieniveau. Hier kunnen alleen corporaties de cijfers vergelijken en downloaden (PDF/Excel). Het Aedes-datacentrum omvat bijna 200 indicatoren voor alle individuele corporaties. Hiermee kun je als corporatie eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast bevat de databank veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS. Bekijk de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum voor uitleg over hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Benchmarkwebinars en Aedes-Kennisdagen 2026-2027

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de nieuwste resultaten toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 24 november 2026** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. We bespreken trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 1 en 8 december** volgen **6 verdiepende webinars**. Elk webinar zoomt in op 1 prestatieveld of verdieping, met ruimte voor vragen en interactie. Er is meer tijd om in te gaan op het doel, de resultaten én op opvallende uitkomsten en actuele thema's waar corporaties mee bezig zijn.
- Op **donderdag 3 december** is er een **online knoppentraining** over hoe je meer haalt uit het datacentrum. Je krijgt een helder overzicht van welke gegevens in het datacentrum staan en hoe je ze kunt gebruiken. Ook leer je hoe je jouw corporatie kunt analyseren en vergelijken met andere corporaties.
- Ook organiseren we 2 **Aedes-kennisdagen**: op **26 januari 2027** in Eindhoven-Best en **2 februari 2027** in Apeldoorn. In de ochtend bespreken we de resultaten van de Aedes-benchmark 2026. In de middag staat datagedreven werken centraal. Daarbij verbinden we de benchmarkonderwerpen met bredere thema's.

Zet 1 van deze dagen vast in de agenda.

Bekijk het programma en meld je aan!

6 Verdieping Beschikbaarheid & betaalbaarheid

De verdieping Beschikbaarheid & betaalbaarheid brengt in beeld wat corporaties doen om voldoende betaalbare woningen aan te bieden. Sinds 2025 is dit geen prestatieveld meer maar een verdieping met een nieuwe opzet. De prestaties van corporaties zijn aan de hand van 3 thema's in beeld gebracht: (1) Nieuwbouw en ontwikkeling voorraad, (2) Toewijzingen en (3) Woonlasten en kwaliteit. De uitkomsten in dit hoofdstuk zijn, tenzij anders vermeld, op basis van alle corporaties die deelnemen aan de Aedes-benchmark. Op enkele corporaties na zijn dit alle corporaties in de sector.

6.1 Nieuwbouw en netto ontwikkeling voorraad: toename in aantal opleveringen

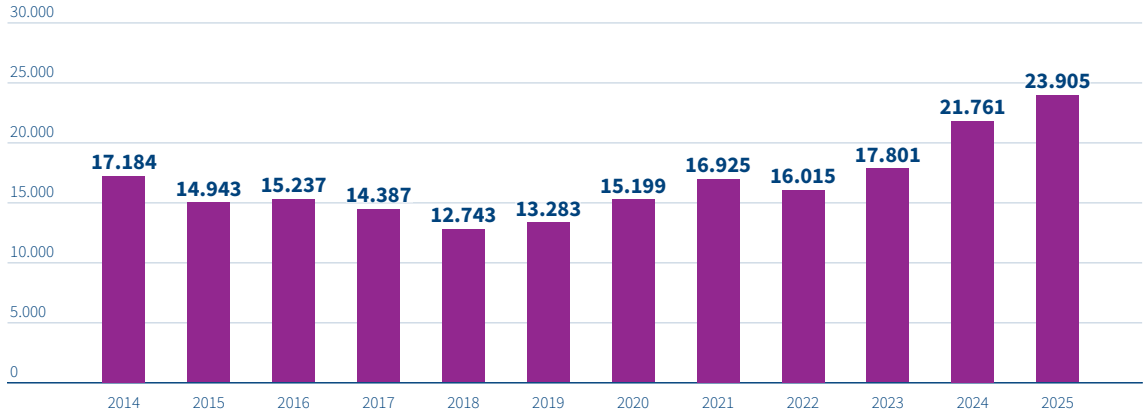
23.905 nieuwe woningen opgeleverd

Corporaties hebben meer woningen gebouwd. In 2024 leverden ze 21.761 woonruimten op, in 2025 is dat toegenomen tot 23.905. Van deze woonruimten waren in 2025 22.350 zelfstandige woningen. De overige nieuwe woonruimten zijn onzelfstandige woonruimten (660) en intramurale woonruimten (890).

Onder 'nieuwbouw' verstaan we in dit hele hoofdstuk overigens ook transformaties inclusief optoppen. Splitsing valt hier buiten. Alleen bij de stichtingskosten kijken we specifiek naar nieuwbouw en nemen we transformaties niet mee. Onzelfstandige en intramurale woonruimten worden waar mogelijk in dit hoofdstuk meegenomen in de aantallen nieuwbouw. De aantallen nieuwbouw zijn overal bruto aantallen. De nettogroei van de voorraad is kleiner omdat er ook woningen gesloopt en verkocht worden (zie verderop).

Corporaties werken hard aan hun nieuwbouwafspraken. De opgeleverde nieuwbouw in 2025 ligt hoger dan is afgesproken voor dat jaar in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Dat waren 19.081 sociale huurwoningen en 1.430 nieuwbouw middenhuurwoningen. Corporaties liggen daarmee op schema om de uiteindelijke doelstelling uit de NPA te halen: nieuwbouw van 30.000 sociale huur en 5.000 middenhuur per jaar vanaf 2029. Naast nieuwbouw en transformaties voegen corporaties overigens ook woonruimten toe aan de voorraad via splitsen. In 2025 waren dat er circa 1.200, een duidelijke toename ten opzichte van 2024 (circa 500 woonruimten). Overigens ligt het totale aantal nieuwbouw in de sector nog iets hoger dan in de Aedes-benchmark is opgenomen. De corporaties die niet deelnemen aan de benchmark hebben in totaal in 2025 ook nog ruim 800 nieuwe woningen opgeleverd. Dat brengt het totaal op ruim 24.700 nieuwe woningen in 2025.

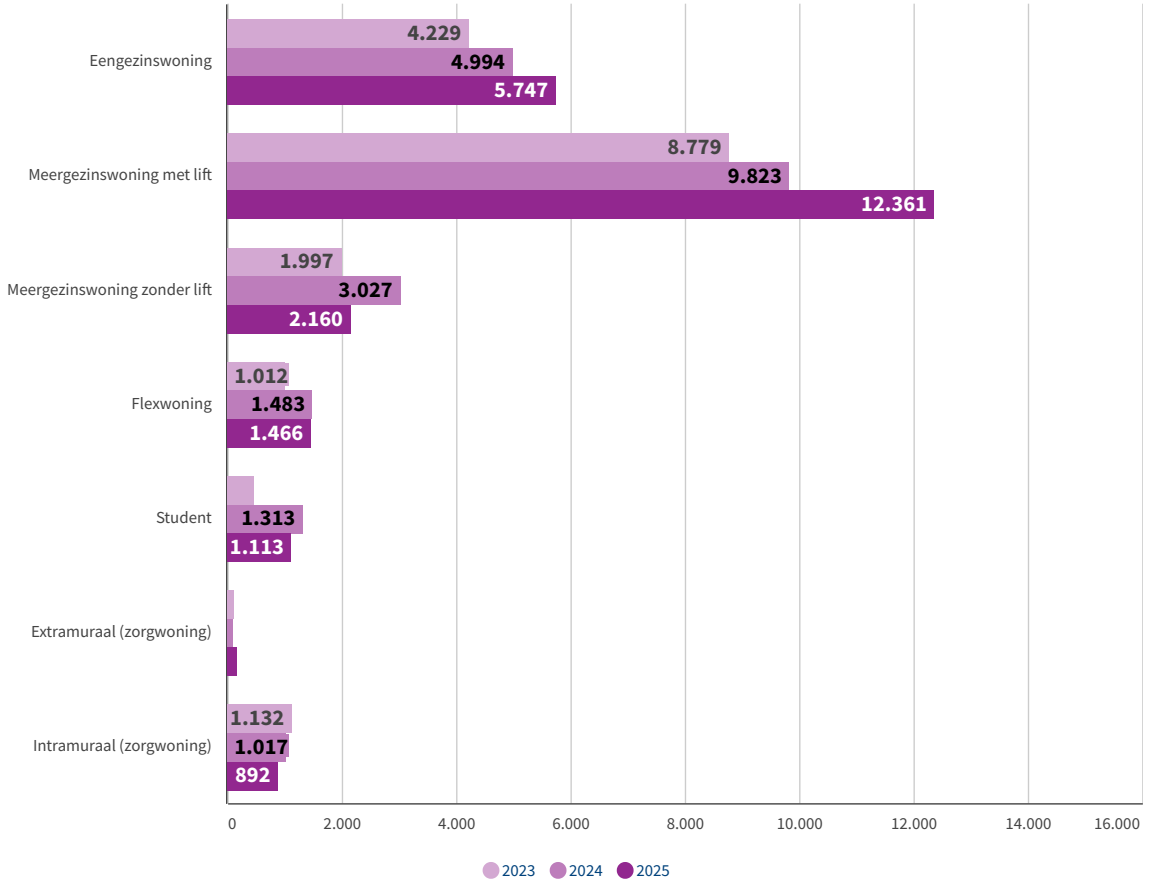
Aantal nieuwbouw woonruimten per jaar
inclusief onzelfstandige eenheden en intramuraal (bruto)



Aedes-benchmark | **2014 - 2025**

Corporaties bouwden vooral meergezinswoningen. Dat zijn gestapelde woningen, zoals appartementen. In 2025 werden 14.521 meergezinswoningen (met of zonder lift) via nieuwbouw of transformatie opgeleverd. Dat is 13% meer dan in 2024. Daarnaast werden 5.747 eengezinswoningen toegevoegd. Ook bij deze categorie was er een duidelijke toename in de opleveringen. Het aantal opgeleverde flexwoningen is ongeveer gelijk gebleven. Bij studentenwoningen en zorgwoningen nam het aantal af.

Aantal nieuwbouw woonruimten per jaar naar type
inclusief onzelfstandige eenheden en intramuraal (bruto)

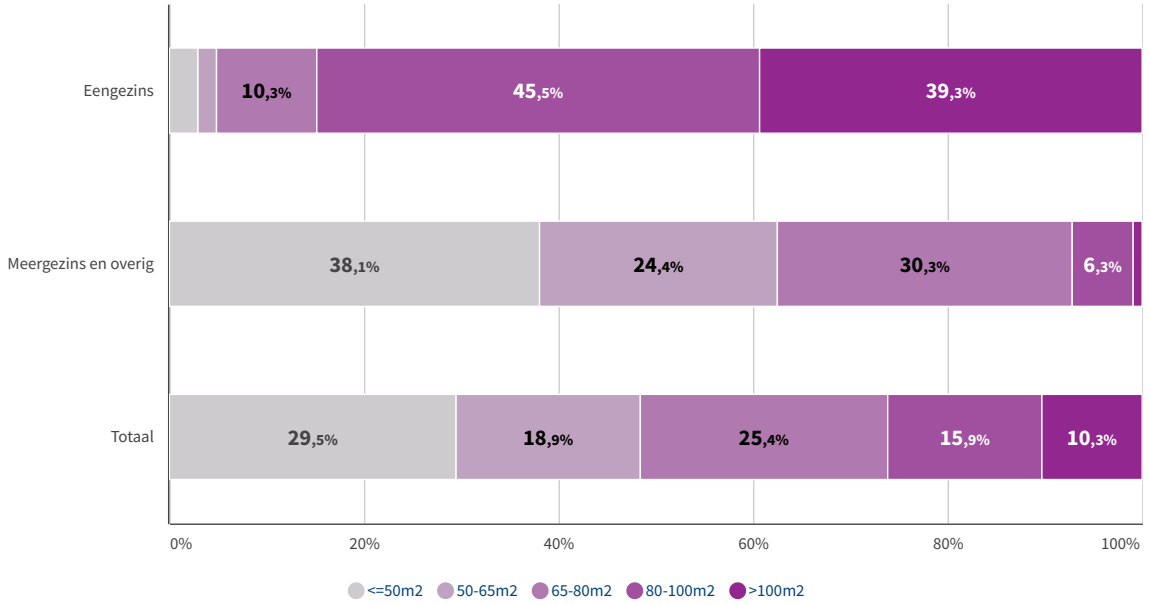


Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

De oppervlakte van nieuwbouwwoningen verschilt sterk per woningtype. In 2025 is bijna 30% van alle nieuwe woonruimten 50 m² of kleiner. Bij meergezinswoningen en overige woonruimten is dat 38%. Van de nieuwe meergezinswoningen is 7% groter dan 80 m².

Eengezinswoningen zijn gemiddeld groter: 85% van de nieuw gebouwde eengezinswoningen is groter dan 80 m². Deze verdeling naar woonoppervlakte is de afgelopen 3 jaar nauwelijks veranderd.

Nieuwbouw woonruimten naar woningtype en oppervlak
inclusief onzelfstandige eenheden en intramuraal (bruto)



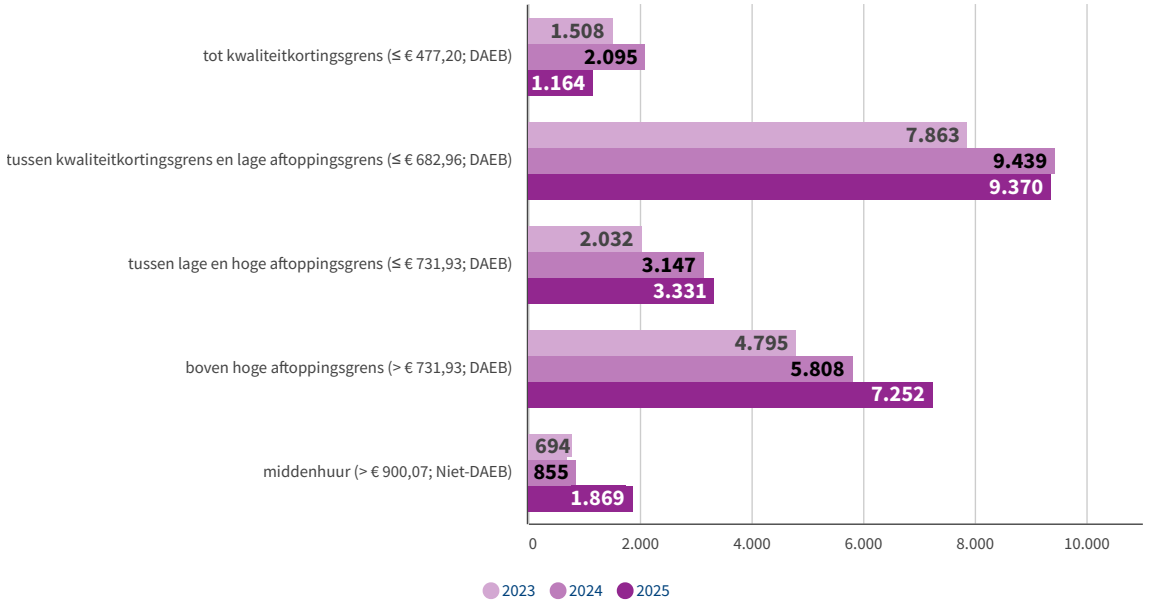
Aedes-benchmark | **2025**

Meer nieuwbouw in hogere prijsklassen

Voor de uitsplitsing van de opgeleverde nieuwbouw naar prijsklassen maken we allereerst onderscheid tussen de sociale voorraad (DAEB) en het segment waarin midden- en dure huurwoningen zijn ondergebracht (niet-DAEB). Binnen het DAEB-segment onderscheiden we 4 prijsklassen. De huurprijs betreft de kale huurprijs aan het eind van het jaar en kan (enigszins) verschillen van de huurprijs bij de eerste verhuring. Woningen met een onbekende huurprijs zijn hierbij, in tegenstelling tot de rest van de paragraaf, niet meegenomen.

In de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en lage aftoppingsgrens werden de meeste nieuwe woningen opgeleverd. In 2025 ging het om 9.370 woningen, oftewel 41% van de totale nieuwbouw. De 3 prijsklassen tot de hoge aftoppingsgrens samen waren goed voor 60% van het totaal. Dit betekent dat het grootste deel van de nieuwbouw voor wat betreft huurprijs bereikbaar is voor de doelgroep passend toewijzen. Die 60% is wel een afname ten opzichte van de voorgaande jaren (rond 67%). Dat is het resultaat van 2 ontwikkelingen. In het sociale segment (DAEB) verhuren corporaties nieuwe woningen vaker boven de hoge aftoppingsgrens, vermoedelijk om financiële redenen. Daarnaast hebben corporaties in 2025 fors meer nieuwe middenhuurwoningen gerealiseerd (boven € 900,07, prijspeil 2025). In dit zogenoemde niet-DAEB-segment werden zo'n 1.869 nieuwe woonruimten opgeleverd, meer dan een verdubbeling van het aantal in 2024. Deze sterke toename is in lijn met de grote opgave voor middenhuur die is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

Aantal nieuwbouw woonruimten per jaar naar prijsklasse
inclusief onzelfstandige eenheden en intramuraal (bruto)



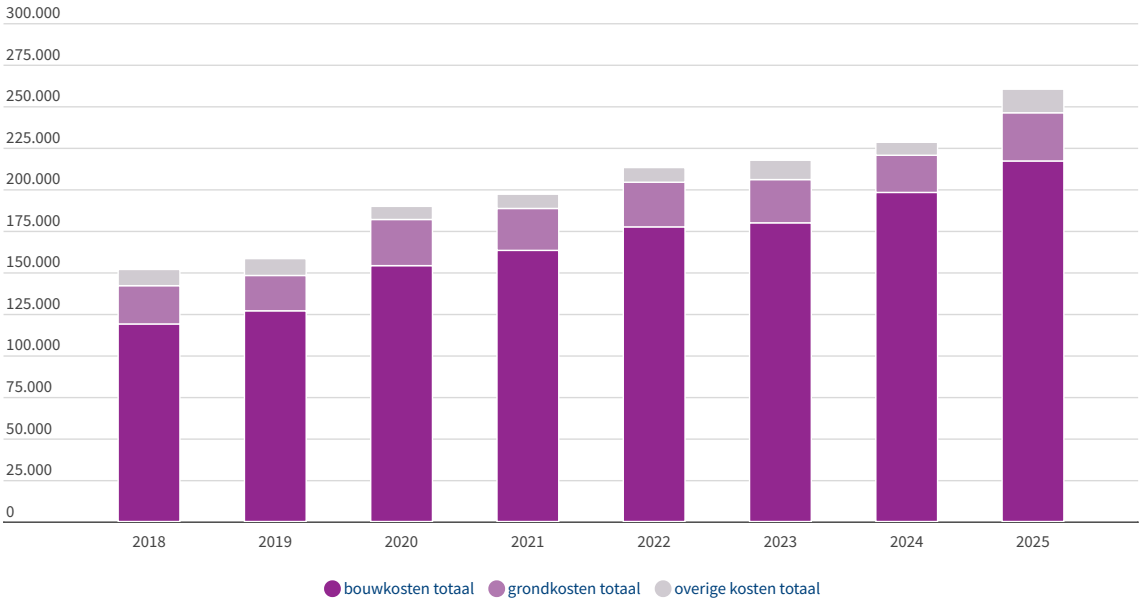
Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

Sterke stijging gemiddelde stichtingskosten

In 2025 hebben in totaal 201 corporaties nieuwe woningen gebouwd. Daarvan hebben 167 corporaties (83%) gegevens over de stichtingskosten van nieuwbouw voor de Aedes-benchmark aangeleverd. De cijfers gaan over zowel zelfstandige woningen als onzelfstandige en intramurale eenheden. Transformaties en splitsing zijn buiten beschouwing gelaten.

De afgelopen jaren stegen de stichtingskosten van nieuwbouw. Dat was ook in 2025 het geval. De gemiddelde stichtingskosten van nieuwbouw bedroegen € 258.800 per verhuureenheid (vhe). Dat is 13,5% meer dan in 2024. De stichtingskosten bestaan uit bouwkosten, grondkosten en overige kosten. Bij alle kostensoorten is sprake van een stijging in 2025. Bij grondkosten was de stijging naar verhouding (29%) sterker dan bij de bouwkosten (10%). De stijging van de bouwkosten komt onder meer door duurder personeel in de bouw en bouwmaterialen. De toename in de stichtingskosten is sterker dan de toename van de bouwkostenindex (output) van CBS. Goed om te realiseren is dat de stichtingskosten voor woningen die in 2025 zijn opgeleverd, vaak al geruime tijd daarvoor zijn afgesproken met de bouwer en (eventueel) de verkoper van de grond.

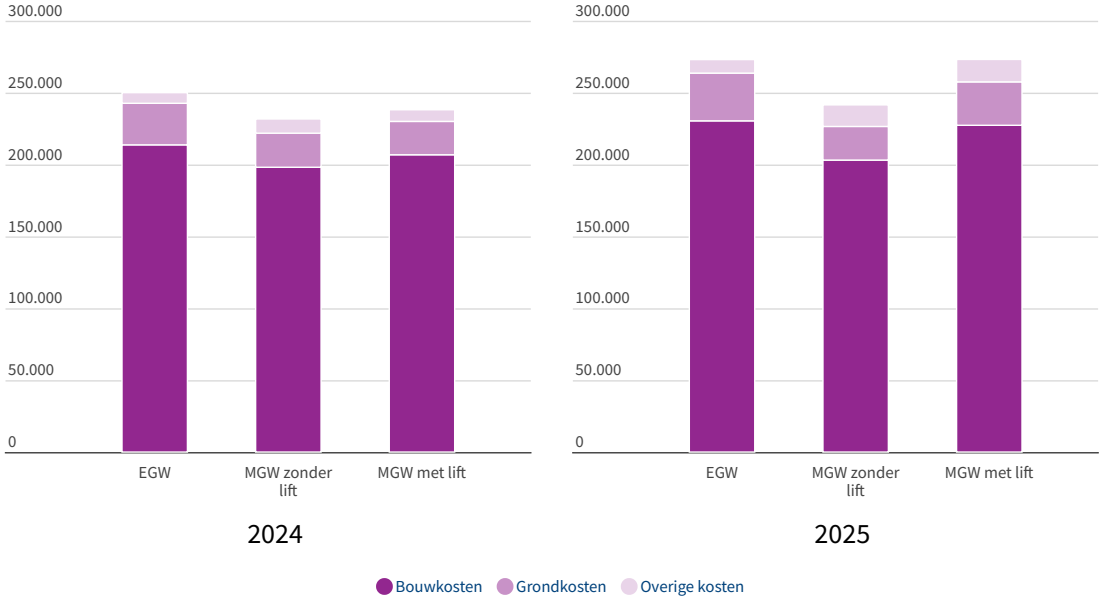
Gemiddelde bouw-, grond- en overige kosten van nieuwbouw per vhe
€/vhe, incl. onzelfstandig en intramuraal (incl. btw, lopende prijzen)



Aedes-benchmark | **2018 - 2025**

Eerder zagen we dat meergezinswoningen (MGW) met lift, eengezinswoningen en MGW zonder lift bij nieuwbouw de meest voorkomende woningtypen zijn. Van deze woningtypen namen de gemiddelde stichtingskosten naar verhouding het sterkst toe bij MGW met lift. Daardoor waren in 2025 dergelijke woningen voor corporaties nagenoeg even duur om te realiseren als eengezinswoningen. In 2024 was er een wat groter prijsverschil tussen deze woningtypen.

Gemiddelde bouw-, grond- en overige kosten van nieuwbouw woonruimten naar woningtype
€/vhe, incl. onzelfstandig (incl. btw, lopende prijzen)



Aedes-benchmark | **2024 - 2025**

Netto toename voorraad zelfstandige woningen

Naast nieuwbouw is er ook sprake van sloop en verkopen. Daarom is ook de zogenoemde netto ontwikkeling van de voorraad van belang. Vanwege de databeschikbaarheid kijken we hiervoor specifiek naar de voorraad zelfstandige woningen.

De totale voorraad zelfstandige woningen in het sociale huursegment (DAEB) van corporaties is in 2025 per saldo met circa 13.000 woningen gegroeid. Dit is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen aan de voorraad. De belangrijkste componenten zijn nieuwbouw (+20.500 woningen), sloop (-6.100 woningen) en verkopen aan bewoners (-3.200 woningen).

Ook de voorraad zelfstandige midden- en dure huurwoningen van corporaties (niet-DAEB) is per saldo gegroeid. In 2025 hebben corporaties circa 1.900 nieuwe woningen in dit segment gerealiseerd, ongeveer 2 keer zoveel als in 2024. Corporaties hebben in dit segment ook woningen verkocht, met name aan toekomstige bewoners. Per saldo is de zelfstandige niet-DAEB-voorraad met 1.400 woningen gegroeid.

Ontwikkeling zelfstandige DAEB-voorraad
netto groei: +13.000 woningen

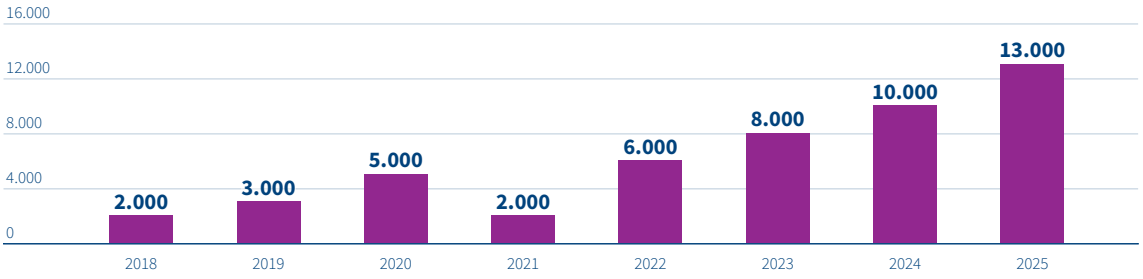
	DAEB
Stand 31-12-2024	2.103.000 woningen
• **Nieuwbouw**	+20.500
• **Aankoop buiten sector**	+1.900
• **Verkoop bewoners**	-3.200
• **Verkoop buiten sector**	-1.100
• **Sloop**	-6.100
• **Saldo overheveling niet-DAEB naar DAEB**	-
Stand 31-12-2025	2.116.000 woningen

Ontwikkeling zelfstandige niet-DAEB-voorraad
netto groei: +1.400 woningen

	Niet-DAEB
Stand 31-12-2024	116.100 woningen
• **Nieuwbouw**	+1.900
• **Aankoop buiten sector**	+100
• **Verkoop bewoners**	-400
• **Verkoop buiten sector**	-100
• **Sloop**	-
• **Saldo overheveling niet-DAEB naar DAEB**	-
Stand 31-12-2025	117.500 woningen

De voorraad zelfstandige woningen in het sociale huursegment (DAEB) is zoals gezegd in 2025 per saldo met 13.000 woningen gegroeid (0,6%). Dat is aanzienlijk meer dan in de jaren daarvoor. In 2024 lag de toename nog op 10.000 woningen (0,5%).

Netto ontwikkeling zelfstandige voorraad sociale huur (DAEB)
aantal



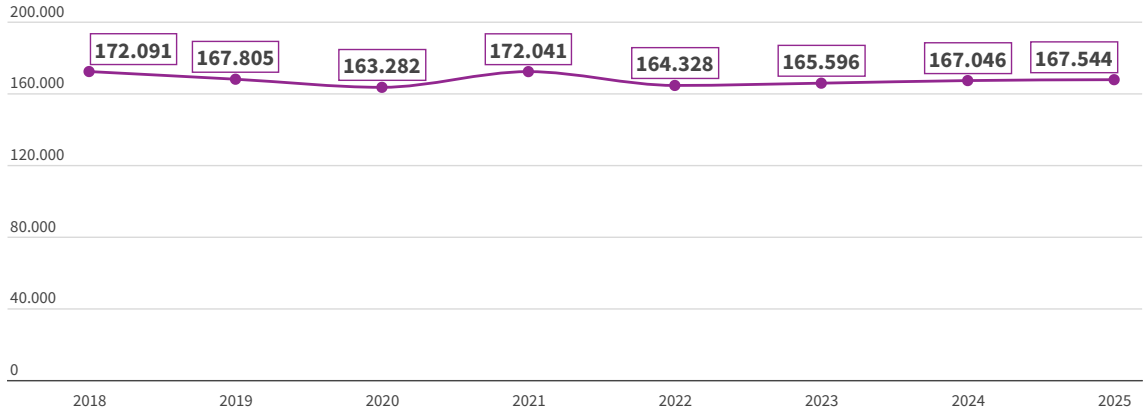
Aedes-benchmark | **2018 - 2025**

6.2 Toewijzingen: iets meer woningen toegewezen

In deze paragraaf kijken we naar het aantal toegewezen woningen en de mutatiegraad. Veel corporaties proberen de doorstroming in hun woningvoorraad actief te verbeteren. De doorstroming wordt echter geremd door verschillende ontwikkelingen. Denk aan de vergrijzing van de corporatiehuurders en het gegeven dat het voor middeninkomens vaak moeilijk is om door te stromen vanuit een sociale huurwoning naar een koop-, middenhuur of dure huurwoning.

In 2025 zijn in totaal 167.544 woningen tot de sociale huurgrens toegewezen aan een nieuwe huurder. Dat is iets meer dan in 2024. Hieronder vallen zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. Onzelfstandige wooneenheden zonder huurtoeslag zijn in dit aantal niet meegenomen. Ook ontbreken hier de toewijzingen van enkele corporaties die niet deelnemen aan de Aedes-benchmark. Daardoor is het werkelijke aantal toewijzingen aan nieuwe huurders hoger dan hier getoond. De lichte toename in het aantal verhuringen is minder sterk dan de groei van de voorraad. Dat betekent dat het aantal verhuringen in de bestaande voorraad licht is gedaald.

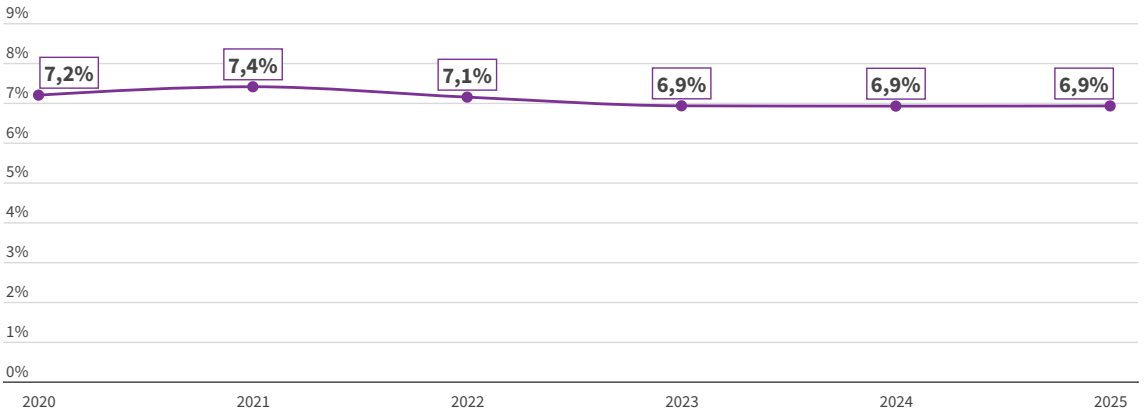
Aantal toewijzingen per jaar
tot sociale huurgrens (incl. nieuwbouw, excl. meeste onzelfstandige eenheden)



Aedes-benchmark | **2018 - 2025**

De mutatiegraad geeft aan welk percentage van de bestaande woonruimten is verhuurd aan een nieuwe huurder. Dit wordt berekend door het aantal toegewezen woonruimten tot de sociale huurgrens (inclusief alle onzelfstandige eenheden, exclusief nieuwbouw) te delen door de totale bestaande voorraad van corporaties. Hoe hoger de mutatiegraad, hoe groter de doorstroming in de voorraad van corporaties. In 2025 bedroeg de mutatiegraad in de sociale huurvoorraad van corporaties (DAEB) gemiddeld 6,9%. Dat is gelijk aan 2023 en 2024. Over een langere periode bekeken laat de mutatiegraad een licht dalende trend zien.

Mutatiegraad in sociale huurvoorraad (DAEB)



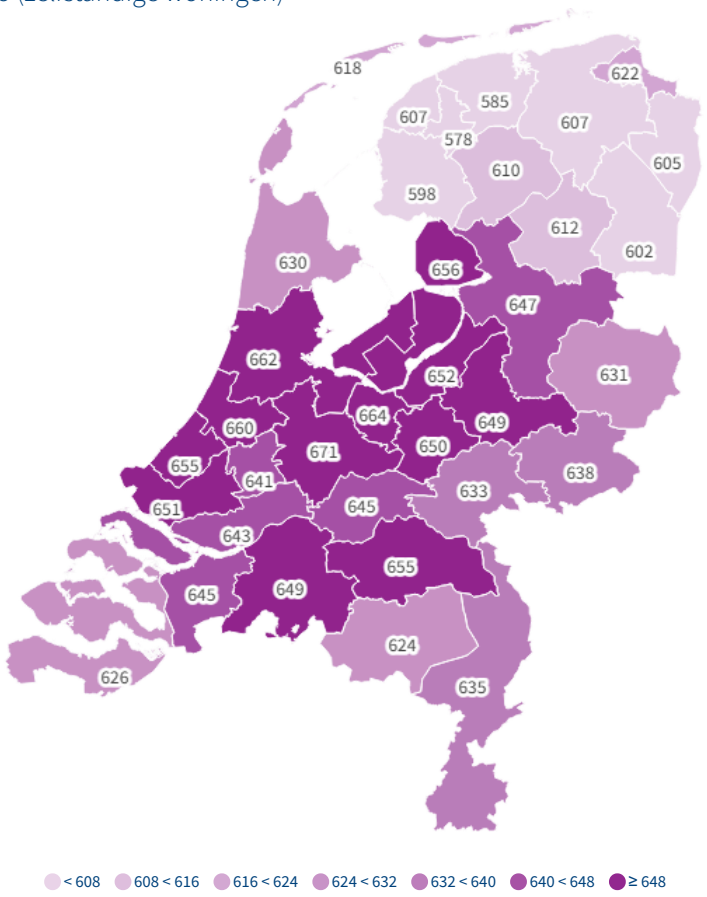
Aedes-benchmark | **2020 - 2025**

6.3 Huurprijs en kwaliteit: gemiddelde huur gestegen

Deze paragraaf gaat over indicatoren die samenhangen met de betaalbaarheid van zelfstandige corporatiewoningen. De meeste indicatoren gaan specifiek over woningen in de sociale huurvoorraad van corporaties (DAEB).

Eind 2025 bedroeg de gemiddelde kale huurprijs van zelfstandige DAEB-woningen € 644. De gemiddelde huur ligt het hoogst in: regio Utrecht, regio Amersfoort en Metropoolregio Amsterdam. In de regio's Leeuwarden, Noordoost Friesland en Zuidwest Friesland betalen huurders gemiddeld genomen de laagste huur. De afgelopen jaren zijn de regionale verschillen in huren kleiner geworden, met name door landelijk huurprijsbeleid zoals de eenmalige huurverlaging van 2023.

Gemiddelde huur in sociale huurvoorraad (DAEB)
naar woondealregio (zelfstandige woningen)

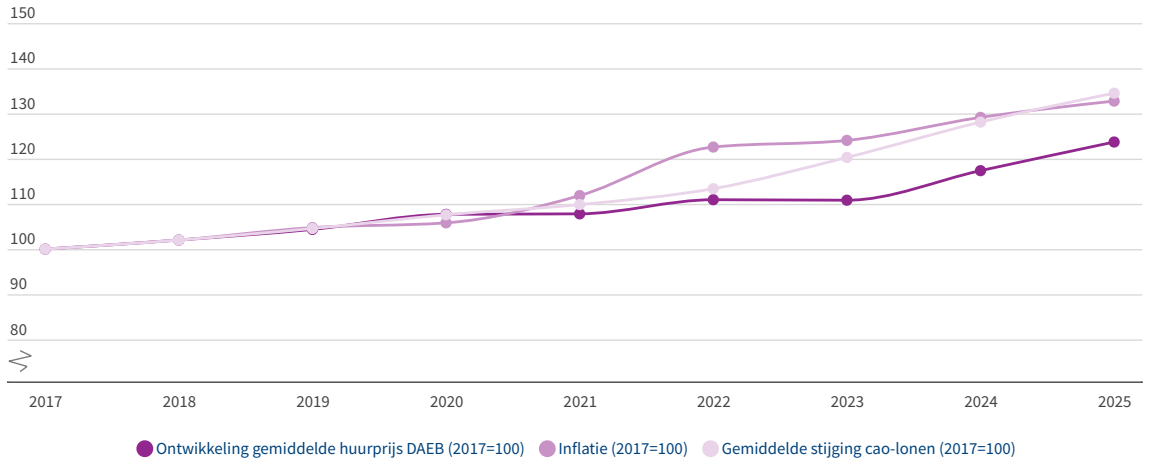


Aedes-benchmark | **2025**

De gemiddelde huurverhoging bij zittende huurders in het sociale segment van corporaties was in 2025 in totaal 4,4%. Dit is veruit de belangrijkste component in de totale gemiddelde huurontwikkeling (zie figuur hieronder). Het percentage van 4,4% ligt iets onder de wettelijk toegestane gemiddelde huurverhoging van 4,5% in dat jaar. Corporaties hebben in 2025 dus bijna de volledige ruimte voor huurverhogingen bij zittende huurders benut. De stijging van de huur bij bewonerswissel (harmonisatie) was 0,7%. De gemiddelde huur stijgt ook door huuraanpassingen na renovatie en verduurzaming en door veranderingen in de woningvoorraad, zoals nieuwbouw, verkoop en sloop. Samen zorgen deze voor een stijging van 0,3%. De totale gemiddelde huurontwikkeling bestaat uit de huuraanpassingen bij zittende huurders, bij een bewonerswissel en door deze fysieke veranderingen in de woningvoorraad. In totaal lag de gemiddelde huur van zelfstandige woningen in de sociale huurvoorraad van corporaties (DAEB) eind 2025 5,4% hoger dan een jaar eerder. De toename van de gemiddelde huur is minder groot dan de toename in 2024 (5,9%).

Tussen eind 2017 en eind 2025 is de gemiddelde huurprijs met 24% toegenomen. De inflatie (CPI) bedroeg in diezelfde periode echter 33% en de cao-lonen stegen met gemiddeld 34%. Dat betekent dat de huren minder sterk zijn gestegen dan het algehele prijspeil en de lonen. Dat komt onder meer door de eenmalige huurverlagingen van 2021 en 2023 die plaatsvonden in een periode dat de inflatie wel sterk toenam. In onderstaande figuur is te zien dat na 2021 de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs duidelijk achter is gebleven op de inflatie en gemiddelde cao-lonen.

Ontwikkeling gemiddelde huur (DAEB), inflatie en cao-lonen
Indexcijfer met 2017=100 (zelfstandige woningen)



Aedes-benchmark | **2017 - 2025**

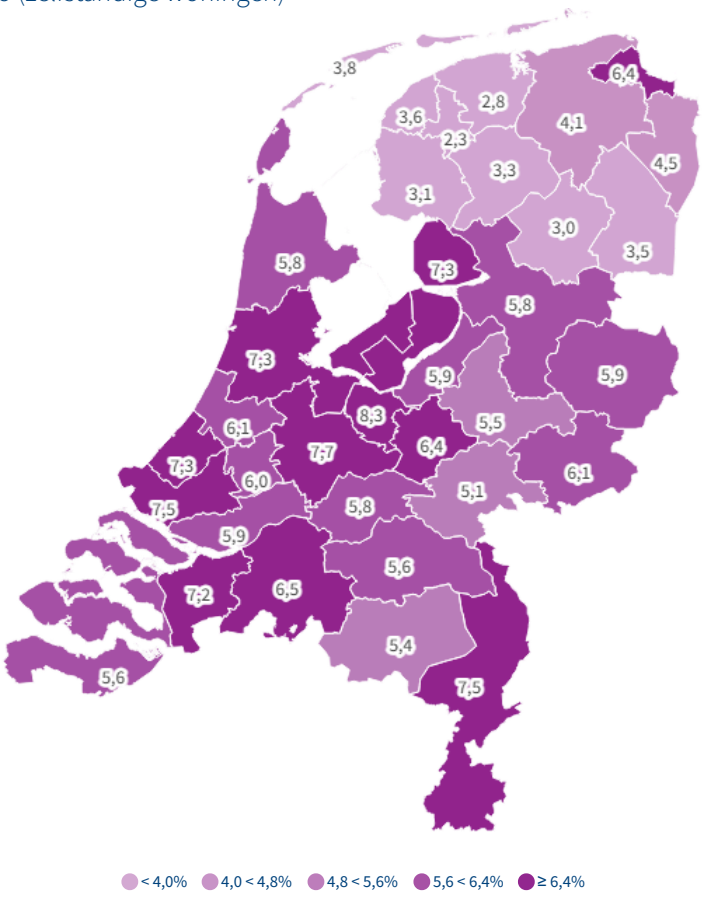
Dure scheefheid: verhouding inkomen en huur

Niet alleen de absolute hoogte van de huur(ontwikkeling) is van belang, maar ook de verhouding tussen inkomen en huur. Wij kijken hier naar het aandeel huurders waar sprake is van dure scheefheid. Dat is zo als een huurder in de doelgroep passend toewijzen (huurders met een relatief laag inkomen) een huurprijs betaalt van boven de aftoppingsgrens. Via de norm passend toewijzen wordt deze vorm van scheefheid bij toewijzing zoveel mogelijk voorkomen.

Sommige gegevens van deze indicator zijn van 2025 nog niet beschikbaar. Daarom lopen deze gegevens een jaar achter ten opzichte van de andere indicatoren. In 2024 is bij 6,4% van de huurders van zelfstandige corporatiewoningen sprake van dure scheefheid. Door de eenmalige huurverlagingen in 2021 en 2023 nam de dure scheefheid jarenlang af. In 2024 is deze licht gestegen, van 2,9% in 2023. Dit komt doordat de aftoppingsgrenzen beperkt zijn geïndexeerd, terwijl de huren sterker stegen. Veel dure scheefwoners betalen daardoor een huur die net boven de relevante aftoppingsgrens ligt.

In de grootstedelijke gebieden in de Randstad komt dure scheefheid duidelijk vaker voor dan gemiddeld. In Friesland, Groningen en Drenthe juist relatief weinig.

Aandeel dure scheefwoners
Naar woondealregio (zelfstandige woningen)

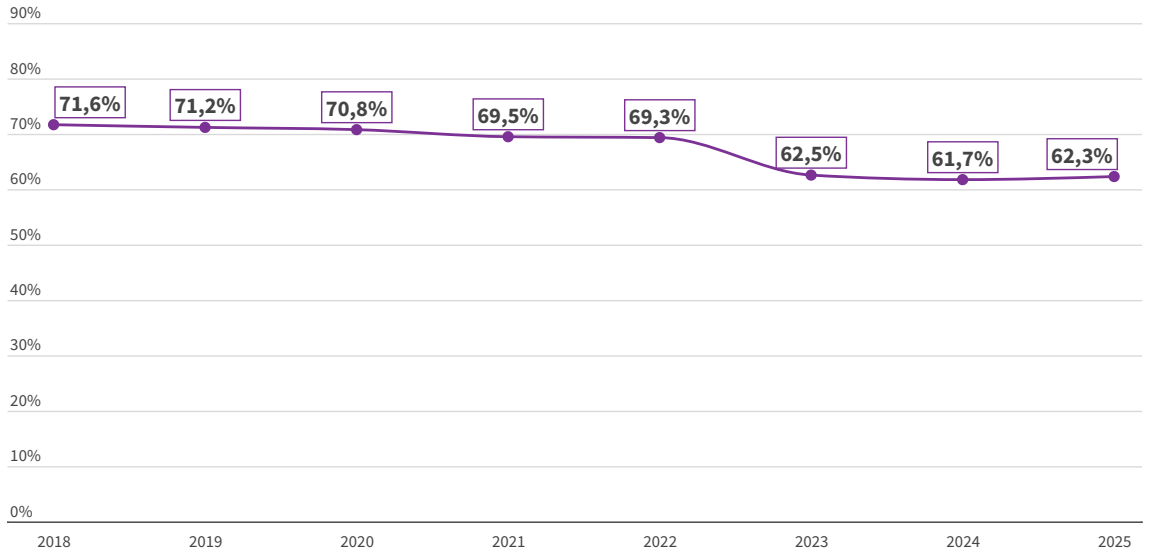


CBS-microdata | **2024**

Relatie huurprijs en kwaliteit woning

Tot slot kijken we naar de relatie tussen huurprijs en de kwaliteit van de woningen volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS). Het WWS meet de kwaliteit van woningen aan de hand van onder meer de woningoppervlakte, energielabel en WOZ-waarde. Daaraan is een maximaal toegestane huur gekoppeld. Eind 2025 bedroeg de kale huur in de sociale huurvoorraad van corporaties gemiddeld 62,3% van de maximale huur. Dat is iets hoger dan in 2024. In eerdere jaren (tot en met 2022) schommelde het percentage steeds rond de 70%. In 2025 is weliswaar de gemiddelde huur toegenomen maar is het gemiddeld aantal WWS-punten van corporaties eveneens toegenomen. Bovendien is de maximale huur per WWS-punt zoals gebruikelijk geïndexeerd.

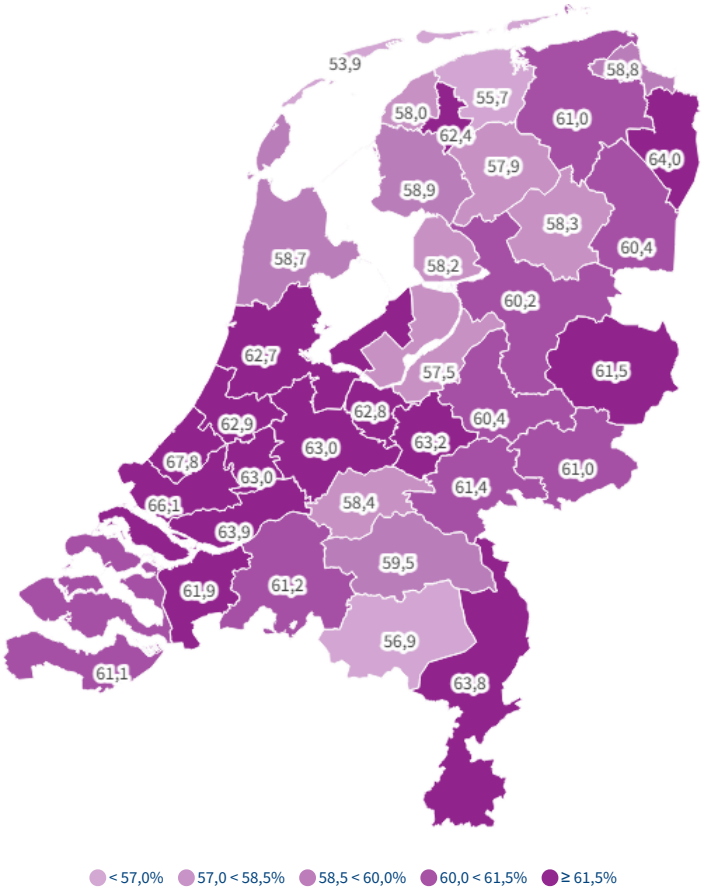
Verhouding huur tot maximaal toegestane huur in sociale huurvoorraad (DAEB)
Zelfstandige woningen



Aedes-benchmark | **2018 - 2025**

Bij de verhouding tussen de gevraagde huur en de maximaal toegestane huur is het geografische patroon wat minder eenduidig. Over het algemeen zijn de verschillen tussen regio's vrij klein. In de regio's Haaglanden en Rotterdam ligt de gemiddelde huur ten opzichte van de maximale huur het hoogst (66% tot 68%). In de Friese regio's en in Zuidoost-Brabant liggen de huren relatief het laagst (58% van maximaal of lager). In deze regio's liggen de huren in absolute zin ook lager dan gemiddeld terwijl er wel relatief grote woningen staan.

Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB) naar woondealregio's



Aedes-benchmark | **2025**

6.4 Meer verdieping in het Aedes-datacentrum en tijdens de Aedes-kennisdagen

Corporatierapportage en het Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of ten opzichte van het landelijk gemiddelde? In het Aedes-datacentrum vind je de rapportage op corporatieniveau. Hier kunnen alleen corporaties de cijfers vergelijken en downloaden (PDF/Excel). Het Aedes-datacentrum omvat bijna 200 indicatoren voor alle individuele corporaties. Hiermee kun je als corporatie eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast bevat de databank veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS. Bekijk de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum voor uitleg over hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Benchmarkwebinars en Aedes-Kennisdagen 2026-2027

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de nieuwste resultaten toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 24 november 2026** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. We bespreken trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 1 en 8 december** volgen **6 verdiepende webinars**. Elk webinar zoomt in op 1 prestatieveld of verdieping, met ruimte voor vragen en interactie. Er is meer tijd om in te gaan op het doel, de resultaten én op opvallende uitkomsten en actuele thema's waar corporaties mee bezig zijn.
- Op **donderdag 3 december** is er een **online knoppentraining** over hoe je meer haalt uit het datacentrum. Je krijgt een helder overzicht van welke gegevens in het datacentrum staan en hoe je ze kunt gebruiken. Ook leer je hoe je jouw corporatie kunt analyseren en vergelijken met andere corporaties.
- Ook organiseren we 2 **Aedes-kennisdagen**: op **26 januari 2027** in Eindhoven-Best en **2 februari 2027** in Apeldoorn. In de ochtend bespreken we de resultaten van de Aedes-benchmark 2026. In de middag staat datagedreven werken centraal. Daarbij verbinden we de benchmarkonderwerpen met bredere thema's.

Zet 1 van deze dagen vast in de agenda.

Bekijk het programma en meld je aan!

7 Verdieping Leefbaarheid

De verdieping op het thema Leefbaarheid biedt inzicht in hoe huurders de leefbaarheid in hun buurt ervaren en de investeringen die corporaties doen in leefbaarheid.

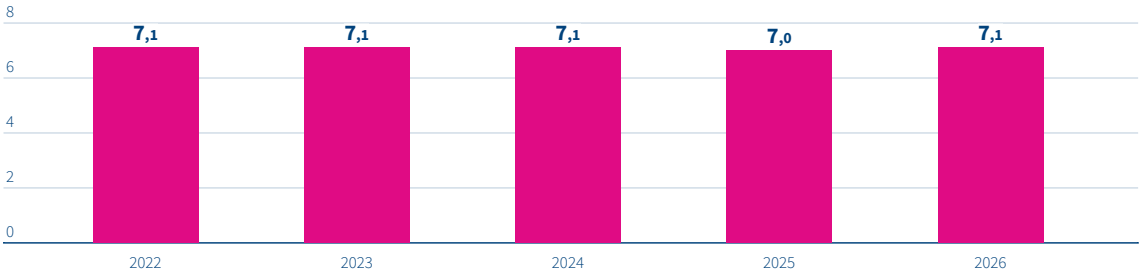
7.1 Huurdersbeleving op leefbaarheid nagenoeg stabiel

Aan de verdieping Leefbaarheid hebben in deze editie huurders van 207 corporaties meegedaan. Dit komt neer op een deelnamegraad van 79%. Daarin gaven 182.646 huurders dit jaar hun mening over de leefbaarheid van hun buurt. Dit is vergelijkbaar met vorig jaar. Corporaties bevragen huurders steekproefsgewijs.

Huurdersbeleving op veiligheid, overlast, schoon en netjes, inzet van de corporatie

De leefbaarheid wordt door de huurders beoordeeld op 4 aspecten: ervaren veiligheid, ervaren overlast, netheid van de buurt en de inzet van de corporatie voor de leefbaarheid in de buurt. Daarnaast geven huurders een algemeen oordeel over hun buurt.

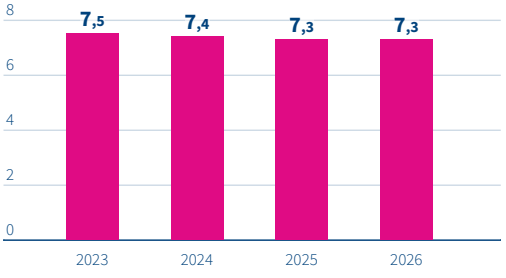
Oordeel buurt
gemiddelde score



Aedes-benchmark | **2022 - 2026**

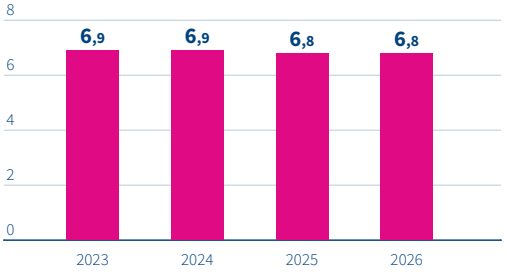
De algemene beoordeling stijgt dit jaar licht van een 7,0 naar een 7,1. Hiermee komt de beoordeling terug op het niveau van de jaren voor 2025.

Ervaren veiligheidsgevoel
gemiddelde score



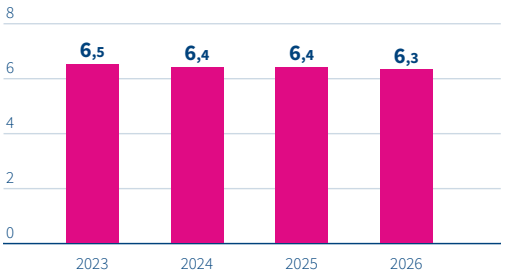
Aedes-benchmark | **2023 - 2026**

Ervaren overlast
gemiddelde score



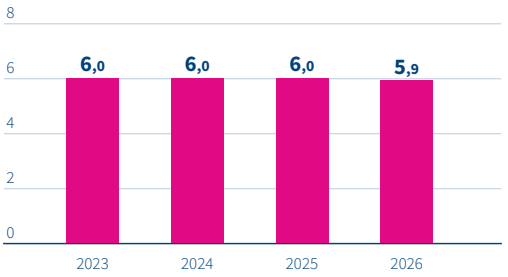
Aedes-benchmark | **2023 - 2026**

Ervaren schoon en netheid
gemiddelde score



Aedes-benchmark | **2023 - 2026**

Ervaren inzet van de corporatie
gemiddelde score



Aedes-benchmark | **2023 - 2026**

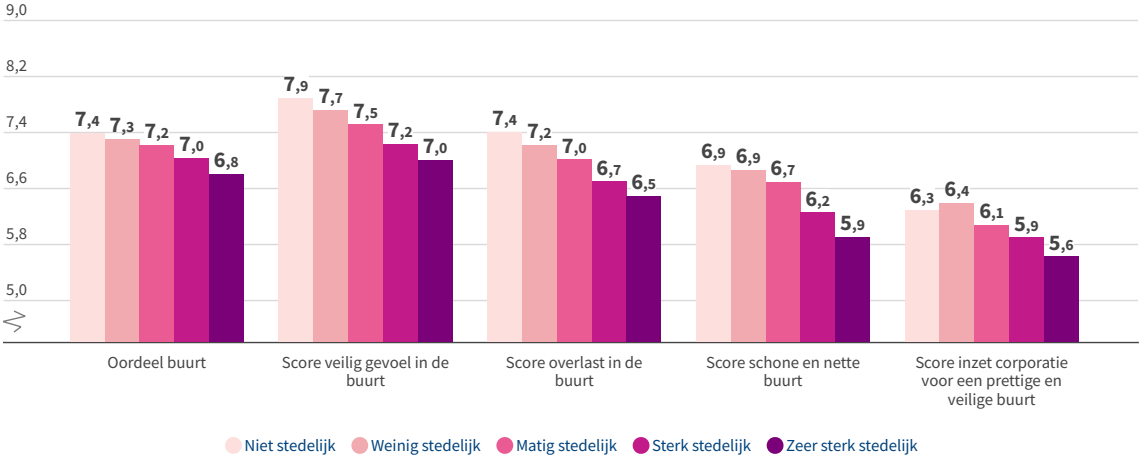
Huurders geven een mooie 7,3 voor hun gevoel van veiligheid in de buurt. Het cijfer laat sinds 2023 wel een licht dalende trend zien, maar blijft in 2026 op hetzelfde niveau als 2025. Het cijfer dat huurders geven aan de ervaren overlast in hun buurt daalde in 2025 naar een 6,8, maar is dit jaar ook stabiel gebleven.

De beoordeling voor hoe schoon en netjes de buurt is, is lager en daalt in 2026 met 0,1 punt naar een 6,3. Ook bij de ervaren inzet van de corporatie zien we een lichte daling. Deze score was sinds 2023 stabiel en werd door huurders alle jaren hiervoor beoordeeld met een 6,0. In 2026 daalt deze beoordeling licht naar een 5,9. We zien echter dat het een vraag is waar de respondenten moeite mee hebben: net als voorgaande jaren is het aandeel huurders dat ‘weet niet’ antwoordt op deze vraag hoog: 29%.

Invloed van stedelijkheid op de beoordeling

Zoals te zien is in onderstaande grafiek, heeft stedelijkheid flinke invloed op de beleving van huurders van de leefbaarheid in hun buurt. Bij alle onderdelen zie je dat het oordeel lager wordt naarmate de stedelijkheid toeneemt.

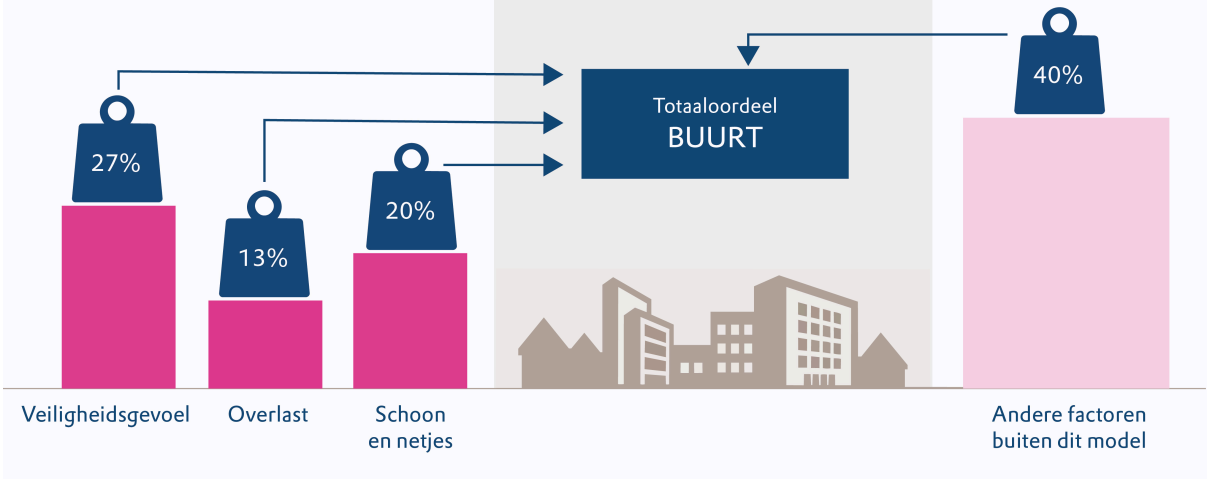
Huurdersoordeel naar stedelijkheid
score



Aedes-benchmark | **2026**

Relative Weights analyse oordeel Leefbaarheid

Een Relative Weights analyse berekent welke aspecten invloed hebben op het totaaloordeel in dit geval van de buurt. De vragen over ervaren veiligheidsgevoel, ervaren schoon en netheid en ervaren overlast bepalen voor 60% het totaaloordeel over de buurt. Dat is een relatief groot deel, wat betekent dat het model sterk verklarend is. De overige 40% wordt verklaard door andere factoren met invloed op de beoordeling van de buurt, maar die niet in de analyse zijn meegenomen.

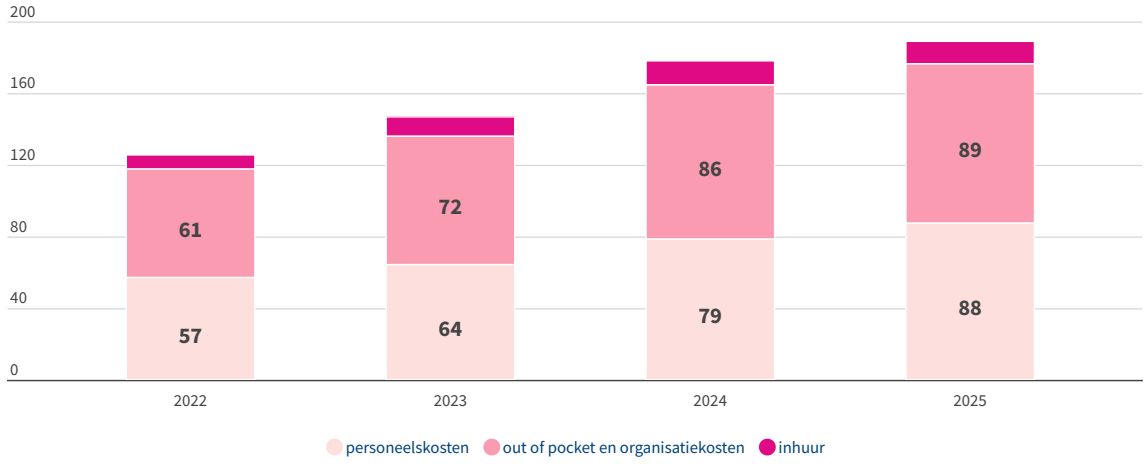


Kortom: we zien dat de ervaren veiligheid het meest bijdraagt aan het totaaloordeel van huurders over de buurt (27%). Of de buurt schoon en netjes is draagt 20% bij en ervaren overlast 13%.

7.2 Leefbaarheidsuitgaven stijgen: onderlinge verschillen blijven groot

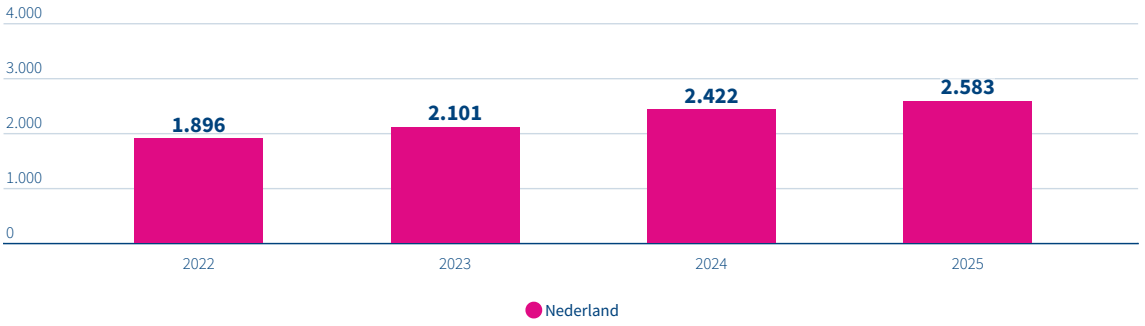
De sector als geheel laat de afgelopen jaren een toename zien in investeringen in leefbaarheid. Dat is ook een van de afspraken in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Daar spraken we af dat we jaarlijks € 75 miljoen in leefbaarheid investeren. Die afspraak komen we al jaren na. Het aantal fte van medewerkers op leefbaarheid is het afgelopen jaar opnieuw toegenomen: van 2.422 naar 2.583.

Verschillende leefbaarheidsuitgaven
€/vhe



Aedes-benchmark | **2022 - 2025**

Toename in aantal fte op leefbaarheid
aantal fte

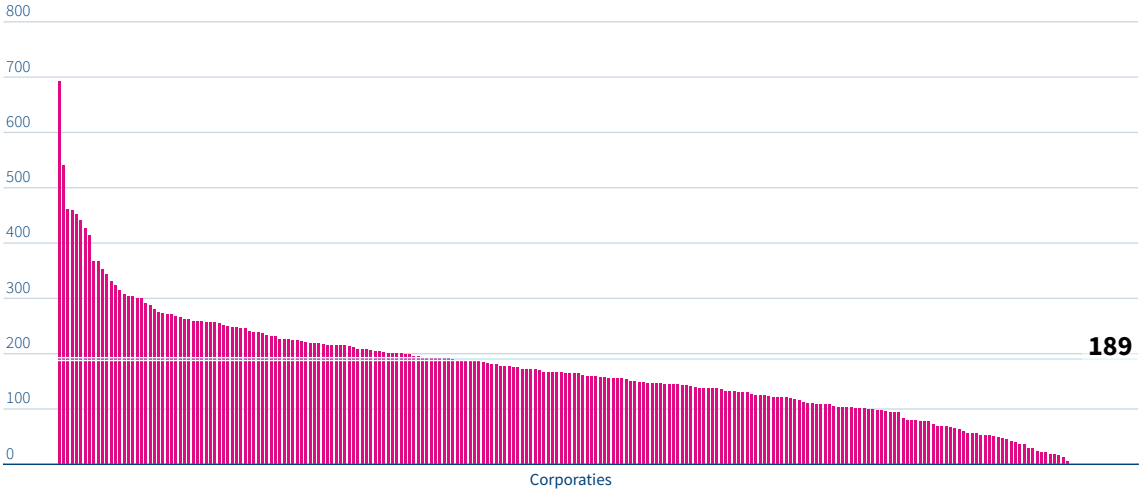


Aedes-benchmark | **2022 - 2025**

Grote verschillen leefbaarheidsuitgaven tussen corporaties

De leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (vhe) verschillen sterk tussen corporaties: van € 0 tot maximaal € 692 per jaar. Dit kan samenhangen met factoren zoals de wijken waarin corporaties actief zijn, de manier waarop zij leefbaarheid definiëren, de keuzes die zij daarin beleidsmatig maken en hoe de lokale samenwerking is. Het kan ook te maken hebben met de manier waarop leefbaarheidskosten worden meegenomen in de jaarrekening.

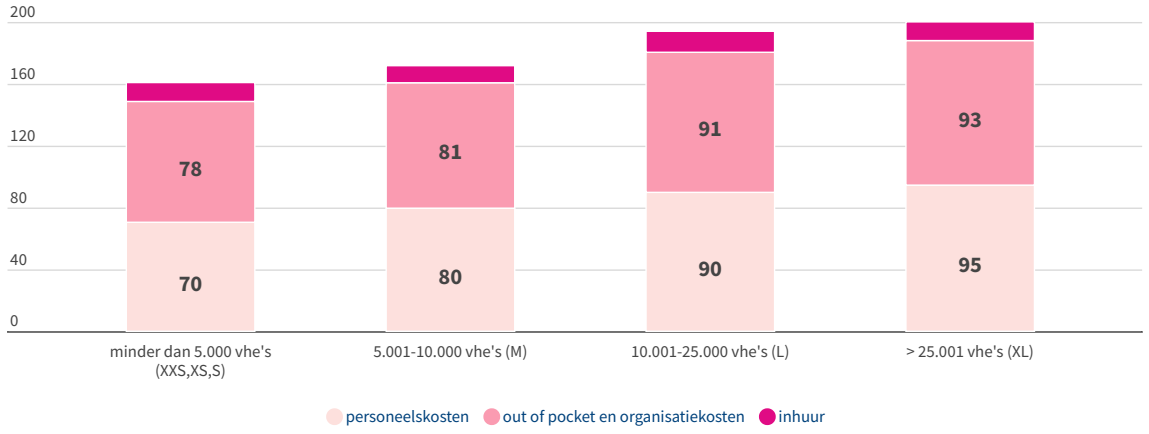
Leefbaarheidsuitgaven in euro per vhe
€/vhe



Aedes-benchmark | **2025**

Daarnaast lijkt er een verband te zijn tussen de omvang van de woningvoorraad van een corporatie en de hoogte van de leefbaarheidsuitgaven. Naarmate een corporatie meer vhe beheert, nemen de uitgaven gemiddeld toe.

Leefbaarheidsuitgaven naar grootteklasse
€/vhe



Aedes-benchmark | **2025**

7.3 Meer verdieping in het Aedes-datacentrum en tijdens de Aedes-kennisdagen

Corporatierapportage en het Aedes-datacentrum

Wil je inzicht in hoe jouw corporatie het doet in de branche ten opzichte van andere corporaties of ten opzichte van het landelijk gemiddelde? In het Aedes-datacentrum vind je de rapportage op corporatieniveau. Hier kunnen alleen corporaties de cijfers vergelijken en downloaden (PDF/Excel). Het Aedes-datacentrum omvat bijna 200 indicatoren voor alle individuele corporaties. Hiermee kun je als corporatie eigen vergelijkingen maken en zelf overzichten en grafieken samenstellen. Daarnaast bevat de databank veel cijfers uit andere bronnen zoals de dVi, dPi, WoON, CBS. Bekijk de video: Wat vind je allemaal in het Aedes-datacentrum voor uitleg over hoe je het gebruikt en wat het je oplevert.

Benchmarkwebinars en Aedes-Kennisdagen 2026-2027

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de nieuwste resultaten toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 24 november 2026** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. We bespreken trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 1 en 8 december** volgen **6 verdiepende webinars**. Elk webinar zoomt in op 1 prestatieveld of verdieping, met ruimte voor vragen en interactie. Er is meer tijd om in te gaan op het doel, de resultaten én op opvallende uitkomsten en actuele thema's waar corporaties mee bezig zijn.
- Op **donderdag 3 december** is er een **online knoppentraining** over hoe je meer haalt uit het datacentrum. Je krijgt een helder overzicht van welke gegevens in het datacentrum staan en hoe je ze kunt gebruiken. Ook leer je hoe je jouw corporatie kunt analyseren en vergelijken met andere corporaties.
- Ook organiseren we 2 **Aedes-kennisdagen**: op **26 januari 2027** in Eindhoven-Best en **2 februari 2027** in Apeldoorn. In de ochtend bespreken we de resultaten van de Aedes-benchmark 2026. In de middag staat datagedreven werken centraal. Daarbij verbinden we de benchmarkonderwerpen met bredere thema's.

Zet 1 van deze dagen vast in de agenda.

Bekijk het programma en meld je aan!

Downloads



Aedes-benchmark 2025 (pdf)



Aedes-benchmark 2024 (pdf)



Aedes-benchmark 2023 (pdf)



Aedes-benchmark 2022 (pdf)

Definities en toelichtingen

Onder deze link vind je de definities en toelichting van verschillende begrippen.

Colofon

© november 2026, Den Haag
Aedes vereniging van woningcorporaties
Postbus 93121
2509 AC Den Haag
(088) 233 37 00

In samenwerking met ABF Research, KWH, Ortec Finance en Tsavo

Eindredactie en productiebegeleiding: Aedes, afdeling Communicatie

Disclaimer

Wij stellen de informatie voor de Aedes-benchmark met de grootste zorgvuldigheid samen. Toch is het mogelijk dat de aangeboden informatie verouderd, onvolledig of niet meer juist is. Aedes vereniging van woningcorporaties aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door het gebruik van of het zich beroepen op informatie op onze website.

Delen

In artikelen in de Aedes-benchmark verwijzen wij regelmatig naar externe internetsites en/of informatiebronnen. Wij kunnen niet aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van het gebruik van deze internetsites en/of informatiebronnen.

Auteursrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit de teksten, grafische voorstellingen en foto's uit de Aedes-benchmark mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande toestemming van Aedes vereniging van woningcorporaties.

Uitzondering: leden van Aedes vereniging van woningcorporaties mogen teksten voor intern gebruik kopiëren, mits daarbij de bron aedes.nl wordt vermeld.

