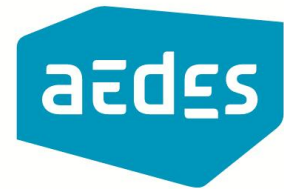


Leeswijzer Aedes-forecast 2026

Inhoudsopgave

1.	De Aedes forecast 2026	2
	Input voor regionaal gesprek, lobby en kennisdeling	2
	Onderbouwde input voor lobby en stakeholders	2
	Hoe verhoudt de Aedes-forecast zich tot de Aedes-benchmark?	3
2.	Grond en locaties	4
	Inleiding	4
	Toelichting uitvraag	4
	Definities	5
3.	Nieuwbouw	6
	Inleiding	6
	Planning	6
4.	Verduurzaming	7
	Inleiding	7
	Toelichting uitvraag	7
	Definities	11
5.	Leefbaarheid	13
	Inleiding	13
	Toelichting uitvraag	13
	Definities	14



1. De Aedes forecast 2026

De herijking van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) eind 2024 maakt het belangrijker dan ooit dat corporaties scherp inzicht hebben in waar zij en hun regio staan. De Aedes-forecast ondersteunt dat: het is het instrument dat corporaties en regio's een volledig, actueel beeld geeft van de regionale opgave, de gemaakte plannen en de voortgang op alle onderdelen van de NPA.

Dit jaar plaatsen we ook de dpi-gegevens naast de NPA-doorrekeningen, waardoor je scherper kunt analyseren of de gezamenlijke inzet voldoende is, waar bijsturing nodig is en wie daar nog ruimte voor heeft.

Hoe meer corporaties meedoen, hoe betrouwbaarder het regionale beeld. In deze leeswijzer wat de forecast jou oplevert en vind je per uitvraag een korte toelichting en.

Input voor regionaal gesprek, lobby en kennisdeling

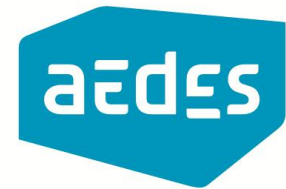
In iedere regio worden gesprekken gevoerd over nieuwbouw, verduurzaming en huisvesting van aandachtsgroepen. De Aedes-forecast maakt deze gesprekken makkelijker door te laten zien: -forecast maakt deze gesprekken makkelijker door te laten zien:

- Welke doelen in zicht zijn en wie wat doet
- Waar (en bij wie) risico's ontstaan en waar regionale en intensieve samenwerking het verschil kan maken. Je ziet bijvoorbeeld hoeveel nieuwe woningen in de planning staan, hoeveel woningen eigenlijk nodig zijn en hoeveel financiële ruimte er nog is in de regio.
- Dankzij deze analyses kun je met elkaar in gesprek over de status van de regionale opgave en die samen vertalen naar benodigde concrete acties, aanpassingen of boodschap richting stakeholders, zoals gemeenten en provincie.

Onderbouwde input voor lobby en stakeholders

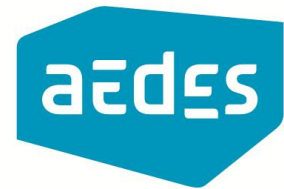
De Aedes-forecast is meer dan alleen een hulpmiddel voor sturing. De forecast levert ook waardevolle, onderbouwde data voor gesprekken met provincie, gemeenten en het Rijk. We maken hiermee zichtbaar wat wij doen om op een verantwoorde manier aan de Nationale Prestatie Afspraken te werken. En op welk moment dat niet meer verantwoord is. Dat gebruiken we in woordvoering, lobby en beleidsontwikkeling.

Weten hoe de landelijke en regionale rapportage er uit ziet? Bekijk dan de Aedes-forecast 2025 [in het Aedes-datacentrum](#).



Hoe verhoudt de Aedes-forecast zich tot de Aedes-benchmark?

De Aedes-forecast kijkt naar alle plannen voor de komende jaren en de knelpunten die belemmerend werken. Met de Aedes-benchmark kijken we vooral *terug* op de prestaties (realisatie) van het afgelopen jaar. En die vergelijken we met het gemiddelde van alle corporaties. De Aedes-forecast brengt feitelijk in beeld welke landelijke en regionale ambities er zijn en welke bijdrage iedere regio daaraan levert.



2. Grond en locaties

Inleiding

In de vragenlijst Grond en locaties vragen wij naar het grondbeleid van de gemeente(n) waarin jouw corporatie actief is en naar jouw grondposities en de recente grondaankopen van gemeente en marktpartijen. Het zijn met name kwalitatieve vragen.

Toelichting uitvraag

Tabblad Grondbeleid gemeente

Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende ondersteuning en locaties om de afgesproken aantallen sociale en middenhuurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De vragen gaan over het grondbeleid van de gemeenten waarin je actief bent. Je kunt per gemeente de vragen beantwoorden door onderaan de vragenlijst een gemeente toe te voegen:

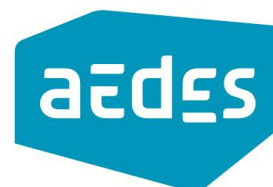
- Hoe is de **samenwerking** met **de gemeenten** waar je werkzaam bent als het gaat om het gesprek over (beschikbare) locaties?
- Verkoopt jouw gemeente **voldoende grond** aan jullie?
- Is het voor jullie transparant hoe de gemeente **de grondprijs vaststelt**?

Tabblad Grondposities van jouw corporatie

Het beleid op de woningbouw moet ervoor zorgen dat grond voor sociale huurwoningen beschikbaar komt. De volgende vragen gaan over de grondposities van jouw corporatie:

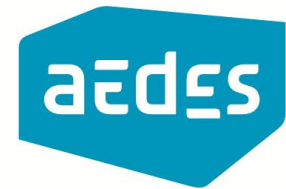
- Is er **voldoende grond** om jullie **nieuwbouwambitie/-opgave** te **realiseren**?
- Zet de gemeente haar **instrumenten voor grondbeleid in**?
- Welke **instrumenten zet de gemeente in**?

Klik dan op de knop verzenden op de pagina ' afronden ' om de gegevens te verzenden.



Definities

Begrip	Definitie	Bron
Gemeentelijk grondbeleid	Gemeentelijk grondbeleid gaat over meer dan alleen de bouw van nieuwe woningen. Er is ook grond nodig voor natuur, duurzame energievoorziening, de lokale economie en infrastructuur. Wij beperken ons in deze vragenlijst tot grondbeleid in relatie tot sociale woningbouw. In theorie is het gemeentelijk grondbeleid te onderscheiden in 2 uitersten: actief en faciliterend. Kort gezegd koopt de gemeente in het eerste geval de grond (of heeft deze al in eigendom) en voert ze zelf de regie over de ontwikkeling en grondexploitatie voordat ze de grond aan derden verkoopt. Zuiver actief grondbeleid biedt de gemeente veel sturingsmogelijkheden. Bij faciliterend grondbeleid is de grond al in handen van bijvoorbeeld commerciële partijen of woningcorporaties. Maar ook zonder eigen grondposities kan de gemeente regie voeren. Door eisen te stellen in het bestemmingsplan en daarmee een commerciële ontwikkelaar bijvoorbeeld te verplichten een deel sociale huur te bouwen.	Publicatie Aedes 'De corporatie en het gemeentelijk grondbeleid' Longread
Grondposities	Corporaties beschikken zelf niet meer over een grote voorraad onbebouwde grond. De herziening van de Woningwet in 2015 was een markeringspunt en scherpte de voorwaarden aan grondbezit en -aankopen door corporaties flink aan. Corporaties realiseerden in 2019 het merendeel van hun nieuwbouw op grond die ze specifiek voor de uitvoering van een project hadden gekocht (38 %) of op grond die vrijkwam na sloop van hun bestaande woningen (34%). De vraag hoe corporaties tegenwoordig aan nieuwbouwlocaties komen, levert een gevarieerd beeld op vandaar deze vragen.	Publicatie Aedes 'De corporatie en het gemeentelijk grondbeleid' Longread



3. Nieuwbouw

Inleiding

In de vragenlijst nieuwbouw vragen wij naar aanvullende plannen van nieuwbouwprojecten. Om het je zo makkelijk mogelijk te maken, is alle informatie uit de dPi2025 al voor je ingevuld. Die hoeft je alleen te controleren en de overige prognosejaren aan te vullen. Enkele belangrijke opmerkingen vooraf:

- We maken zoveel mogelijk gebruik van de dPi2025. Totalen zijn vooraf berekend en ingelezen, deze hoeft je slechts te controleren. Het invullen van de uitvraag nieuwbouw kost dit jaar aanzienlijk minder tijd.
- Je kunt de uitvraag tussentijds afsluiten met behoud van de ingevulde velden. De uitvraag hoeft dus niet in één keer ingevuld te worden.
- Er zijn verplichte velden, zonder invoer kun je niet verder met de vragenlijst.
- Op het einde van de vragenlijst is er de mogelijkheid om een samenvatting te downloaden van de ingevulde gegevens.

Planning

In de uitvraag maken we zoveel mogelijk gebruik van beschikbare informatie uit de dPi2025.

Totalen nieuwbouw voor ingevuld op basis van Projecten nieuwbouw (dPi2.2)

Vanaf dPi2025 is iedere corporatie verplicht het projecten nieuwbouw 2.2 in te vullen. Deze projectenlijst is bij Aedes beschikbaar. Op basis daarvan hebben wij de totalen nieuwbouw per jaar berekend en al ingevuld. Deze hoeft je slechts te controleren. De jaren 2031 t/m 2036 vallen buiten de termijn van de dPi en zijn daarom niet gevuld.

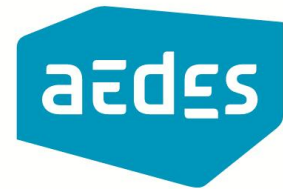
Volledig beeld woningbouwplannen t/m 2034

In de dPi2025 is gevraagd om alleen concrete plannen om te nemen: locatie, programma en beoogd realisatiejaar bekend. Om het beeld van de woningbouwplannen zo volledig mogelijk te krijgen verzoeken we, indien van toepassing, ook de projecten op te geven die niet in de dPi 2.2 zijn opgenomen. Deze opgave hoeft niet per project, maar kan per gemeente.

Samenvatting en verzenden

De volledige uitvraag ingevuld? Download dan de eerst de samenvatting op de samenvattingspagina (in pdf en excel-formaat).

Klik dan op de knop verzenden op de pagina 'afroonden' om de gegevens te verzenden.



4. Verduurzaming

Inleiding

In de vragenlijst verduurzaming vragen wij naar plannen, voortgang, aanpak en knelpunten van verduurzaming. Verduurzaming behelst veel onderwerpen zoals de transitievisie warmte, installaties, warmtebehoefte en uitfaseren van E/F/G-labels. Om het je zo makkelijk mogelijk te maken, hebben we de informatie uit de dPi2025 over isolatie, installaties en over de huidige woningen met een E/F/G-label die bij ons bekend zijn al voor je ingevuld op basis van jouw eigen bezit. Die hoeft je alleen te controleren. 3 belangrijke opmerkingen vooraf:

- We maken zoveel mogelijk gebruik van de antwoorden uit de Aedes-forecast van 2025 en dPi2025. Gegevens die bij ons bekend zijn, zijn vooraf berekend en ingelezen, deze hoeft je slechts te controleren. Het invullen van de uitvraag nieuwbouw kost daarmee aanzienlijk minder tijd.
- Je kunt de uitvraag tussentijds afsluiten met behoud van de ingevulde velden. De uitvraag hoeft dus niet in één keer ingevuld te worden.
- Er zijn verplichte velden, zonder invoer kun je niet verder met de vragenlijst.
- Op het einde van de vragenlijst is er de mogelijkheid om een samenvatting te downloaden van de ingevulde gegevens.

Toelichting uitvraag

Tabblad Transitievisie Warmte

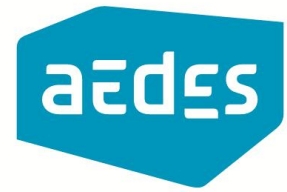
De transitievisie Warmte beschrijft welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Het streven is dat alle gemeenten voortvarend starten met de uitwerking van hun transitievisies Warmte en dat deze in 2026 zoveel als mogelijk zijn uitgewerkt in uitvoeringsplannen om de doelen voor 2030 te behalen. Hier vragen we:

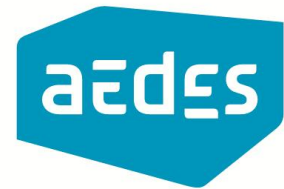
- Of corporaties **betrokken zijn bij de totstandkoming** van de uitwerking van de **uitvoeringsplannen** in de betreffende gemeente. Onderaan deze vraag kun je een extra gemeente toevoegen.
- In **welk jaar** de verwachting is dat deze **definitief** worden **vastgesteld**.

Let op: Als je vorig hebt deelgenomen dan staan je antwoorden op de pagina al ingevuld. Wij vragen je de gegevens aan te passen als de situatie m.b.t. de transitievisie warmte is gewijzigd.

Tabblad Installaties en verwarming (aardgasvrij)

Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2034 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Met als voorwaarde dat uiterlijk in 2027 in ieder gemeente uitgewerkte plannen liggen om dit aantal te behalen. In de dPi2025 is door iedere corporatie verplicht een prognose gegeven van het aantal toegevoegde installaties. Deze aantallen zijn al ingevuld en dienen ter controle.





Aanvullend vragen wij op:

- Het aantal woningen dat **zonnepanelen** krijgt.
- Hoeveel woningen **vertraging oplopen met het aardgasvrij** maken door:
 - **Warmtepompen die niet kunnen worden aangesloten**
 - Geplande **warmtenetten vertraging oplopen** of niet worden aangelegd.

Tabblad Isolatie (Toekomstklaar Isoleren)

In de huidige (herijkte) NPA (2025-2035) is afgesproken om te sturen op de reductie van de gemiddelde warmtevraag.

Aanvullend vragen wij op:

- Of jouw corporatie **al stuurt in het beleid op de gemiddelde warmtevraag** van woningen?

Tabblad Wegwerken EFG-labels

In de NPA is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten. Ook voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE vallen onder deze uitzondering.

Uit de dPi2025 is het aantal woningen met EFG-labels voor jouw corporatie gehaald en al ingevuld. Het aantal monumenten, woningen in een VVE dien je hier zelf nog in te vullen.

Het is aan corporaties om te bepalen tot welk niveau zij deze verduurzamen of dat zij deze woningen gaan slopen of verkopen. In het tweede deel vragen we corporaties hun **plannen t/m 2028** aan te geven als het gaat om het **aantal woningen** dat zij **verwachten**:

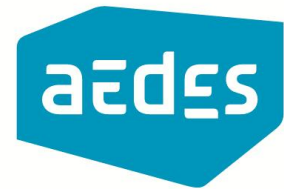
- Te **slopen**
- Te **verkopen** (buiten sector)
- Naar **label C en D** te verbeteren of een warmtevraag onder de 290 kWh/m²
- Naar **minimaal label B** te verbeteren
- Naar **de Standaard** te verbeteren.

Per einde van het jaar kun je zien hoeveel woningen met EFG-labels overblijven. Het doel is dat eind 2028 alle EFG-labels zijn weggewerkt.

Tabblad Aanpak

In dit onderdeel vragen we naar jullie aanpak op het gebied van verduurzaming. We horen graag voor welke thema's jullie beleid hebben of ontwikkelen, zoals **circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit**.

Daarnaast vragen we voor **hoeveel woningen jullie tussen 2026 en 2030 maatregelen toepassen op het gebied van circulariteit, hittestress en wateroverlast**.



Deze informatie helpt om inzicht te krijgen in de mate waarin corporaties breder verduurzamen buiten de warmtevraag om.

Tabblad Knelpunten bij verduurzaming

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Partijen hebben elkaar nodig om de verduurzamingsopgave te realiseren op zo'n manier dat iedereen er uiteindelijk voordelen van heeft. Toch kan het voorkomen dat er knelpunten worden ervaren door corporaties. Het is belangrijk om die goed inzichtelijk te hebben. Meerdere antwoorden zijn hier mogelijk.

- Tegen **welke knelpunten** lopen corporaties aan **bij verduurzaming** van hun bezit.
- We maken hierbij onderscheid tussen **interne knelpunten** en **externe knelpunten**.
- Ook vragen we wat corporaties **het meest** zou **helpen** om de **verduurzaming** in het algemeen te **versnellen**.

Tabblad Woningverbetering en -kwaliteit

Het voorkomen en aanpakken van vocht-, schimmel- en funderingsproblemen is een belangrijk onderdeel van de brede kwaliteitopgave waar corporaties vanuit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) aan werken.

Gezonde, veilige en toekomstbestendige woningen vormen de basis voor leefbare wijken en dragen direct bij aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen. Door inzicht te geven in de omvang van deze problematiek en in jullie aanpak, kunnen we sectorbreed beter volgen waar risico's ontstaan en aan welke oplossingen we werken.

. Hier vragen we:

- Vocht- en schimmelproblematiek
 - **Hoeveel meldingen van vocht- of schimmelproblematiek** komen er gemiddeld per jaar binnen?
 - Wat is **oorzaak van de vocht- of schimmelproblematiek**?
 - Hoe wordt **vocht- en schimmelproblematiek aangepakt**?
- Funderingsschade
 - Bij hoeveel woningen hebben jullie tussen 2020 en 2025 **funderingsproblemen hersteld**?
 - Bij hoeveel woningen **verwachten jullie funderingsherstelwerkzaamheden** uit te voeren in de volgende tijdsperiodes:
 - 2026 – 2030
 - 2031 - 2035

Samenvatting en verzenden:

De volledige uitvraag ingevuld? Download dan de eerst de samenvatting op de

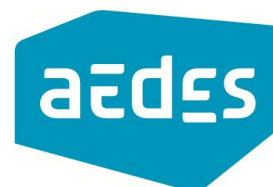


samenvattingspagina (in pdf en excel-formaat).

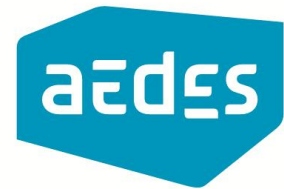
Klik dan op de knop verzenden op de pagina ' afronden ' om de gegevens te verzenden.

Definities

Begrip	Definitie	Bron
Transitievisie Warmte	De transitievisie Warmte beschrijft welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan. Elke gemeente heeft sinds 2021 een transitievisie Warmte. De wijkgerichte aanpak vindt plaats onder regie van gemeenten. Zie ook: https://aedes.nl/verduurzaming/van-het-gas-af-transitievisie-warmte	Aedes.nl
Warmtenet	Een warmtenet is een netwerk van leidingen onder de grond waar warm water doorheen stroomt. De meest bekende warmtenetten zijn bestaande warmtenetten met restwarmte van afval- en energiecentrales en chemiebedrijven in stedelijke gebieden. Een warmtenet heeft een zogenoemd temperatuurregime: het geeft warmte af op hoge temperatuur (HT), midden temperatuur (MT) of lage temperatuur (LT). Een MT- of LT-warmtenet vraagt meer van het afgiftesysteem en van de isolatie van de woning. Zie ook: https://aedes.nl/verduurzaming/warmtenetten	Aedes.nl
Volledig elektrische warmtepomp	https://aedes.nl/verduurzaming/warmtepompen	
Anders	Aardgasvrij op andere wijze (inclusief collectieve warmtevoorzieningen).	dPi
De standaard	Het betreft woningen die na de geplande ingreep aan de isolatiestandaard voldoen, zie Standaard en streefwaarden voor woningisolatie (www.rvo.nl).	dPi
Gereed voor aansluiting op MT-warmtenet	Het betreft hier woningen die na een geplande ingreep qua isolatie geschikt zijn voor aansluiting op een MT-warmtenet en waarbij ook voorzien is dat deze woning in de toekomst wordt aangesloten op een MT-warmtenet of een HT-net dat op termijn naar MT gaat.	dPi
Energielabel	Aantal zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de energielabel zoals opgenomen in dPi.	dPi



EFG-labels	Aantal zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de energielabel E, F of G zoals opgenomen in dPi	dPi
------------	--	-----



5. Leefbaarheid

Inleiding

In de vragenlijst leefbaarheid vragen wij naar een aantal subthema's als het gaat om investeringen, dakloosheid en wonen en zorg. Het is een mix van kwalitatieve vragen en vragen naar aantallen. Enkele belangrijke opmerkingen vooraf.

- We maken zoveel mogelijk gebruik van de dPi2025. Totalen zijn vooraf berekend en ingevuld, deze hoeft je slechts te controleren.
- Je kunt de uitvraag tussentijds afsluiten met behoud van de ingevulde velden. De uitvraag hoeft dus niet in één keer ingevuld te worden.
- Er zijn verplichte velden, zonder invoer kun je niet verder met de vragenlijst.
- Op het einde van de vragenlijst is er de mogelijkheid om een samenvatting te downloaden van de ingevulde gegevens.

Toelichting uitvraag

Tabblad Leefbaarheid

Het woongenot is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeenten. In de NPA is afgesproken dat corporaties per jaar € 75 miljoen extra investeren in leefbare wijken.

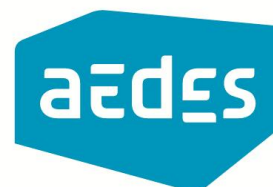
- Wat voor **soort extra investeringen in leefbaarheid** worden er door jullie corporatie gemaakt?
- Wat is de **verwachte inzet van het aantal FTE's op leefbaarheid (2025 t/m 2030)**.
- Nemen jullie extra maatregelen voor het terugdringen van **dakloosheid**
- Hoeveel woningen **stellen jullie beschikbaar voor dakloosheid?**

Tabblad Wonen en zorg

Er is specifieke aandacht nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Om te voldoen aan de toegenomen vraag aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen, is samenwerking nodig tussen alle partners en is de inzet van corporaties belangrijk. Op de Woontop is afgesproken dat alle betrokken partijen zich inspannen om tot en met 288.000 woningen geschikt voor ouderen te realiseren in alle prijssegmenten. De opgave per segment wordt vastgelegd in de Woondeals.

Vanaf dPi2023 is het voor iedere corporatie verplicht om aantallen geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen op te geven in de dPi. Deze aantallen zijn bij Aedes beschikbaar. Op basis daarvan hebben wij de totalen al ingevuld. Deze hoeft je slechts te controleren. We vragen nog wel naar:

- Aantal **nultredenwoningen** die zijn toegevoegd



- Hoe het aantal opgegeven toe te voegen geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen zich verhoudt tot jullie gewenste toevoeging
- Wat zijn de grootste **knelpunten** bij de **realisatie** van geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen?
- Of alle door jullie te realiseren woningen voor senioren binnen de bovengenoemde categorieën passen?

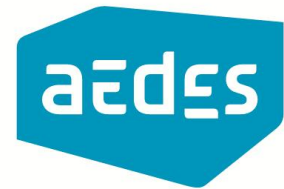
Samenvatting en verzenden:

De volledige uitvraag ingevuld? Download dan de eerst de samenvatting op de samenvattingspagina (in pdf en excel-formaat).

Klik dan op de knop verzenden op de pagina 'afroonden' om te gegeven te verzenden.

Definities

Begrip	Definitie	Bron
Geclusterde woonvormen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen zijn primair ingericht op de woonwensen van ouderen, beslaan woningen die tenminste nultreden zijn en voorzien daarmee in hoger wooncomfort. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook hierbij geldt nabijheid van voorzieningen als belangrijk. ▪ Om te kunnen spreken van geclusterde woonvormen dient er sprake te zijn van 12 of meer zelfstandige wooneenheden, waarbij een ontmoetingsruimte in het gebouw waarin gewoond wordt aanwezig is, of deze aan het gebouw grenst (dan wel een technische eenheid vormt). Daarnaast dienen de woonvormen primair bedoeld te zijn voor bewoners van 55+, en dit moet blijken uit het feit dat minimaal 50% van de eenheden bewoond is door deze doelgroep. ▪ Het gaat nadrukkelijk niet om intramurale zorginstellingen. Er kan echter wel sprake zijn van ingekochte zorg- en/of servicediensten maar dit is niet noodzakelijk. 	dPi2025



Nultredenwoning	Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer ¹ zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.	
-----------------	---	--