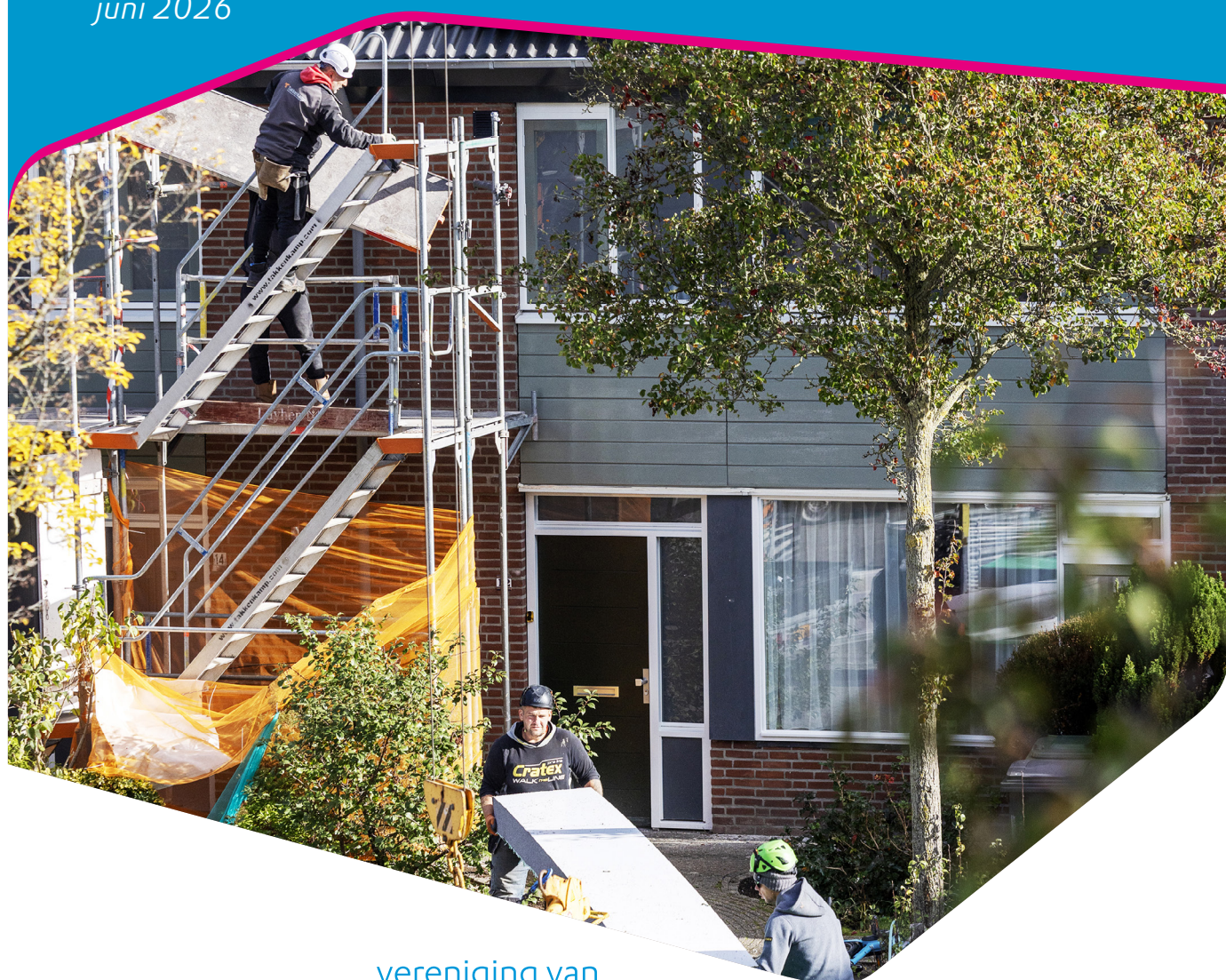


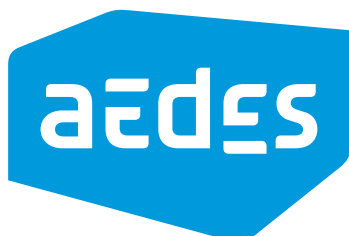
ONDERZOEKSRESULTATEN KOSTENSTIJGING INSTANDHOUDING

DE ONTWIKKELING VAN INSTANDHOUDINGSKOSTEN IN
PERSPECTIEF VAN OPGAVE, PRESTATIE EN STURING

juni 2026



vereniging van
woningcorporaties



REPUBLIQ

INHOUD

INHOUD

VOORWOORD	3
AANLEIDING	4
ONDERZOEKSRESULTATEN EN DUIDING	5
▪ Procesaanpak en validatie	5
▪ Kernbevindingen	5
▪ Afpelling van de stijging 2021-2024	6
▪ Afpelling: meer ingrepen of hogere kosten 2021-2024	6
▪ Ouderdom van het bezit	7
▪ Opschaling van verduurzaming	7
WAT BETEKENEN DEZE RESULTATEN VOOR CORPORATIES?	9
BEPERKINGEN VAN HET ONDERZOEK	10
SAMEN VERDER ALS SECTOR	11

VOORWOORD

Woningcorporaties zorgen voor betaalbare woningen, investeren in kwaliteit en leefbaarheid en werken tegelijk hard aan de verduurzaming van onze bestaande voorraad. Met de Nationale Prestatieafspraken laten we als sector zien dat we leveren: we leveren als het gaat om de verduurzaming van onze woningvoorraad, de toekomstbestendigheid van woningen en de kwaliteit van het bezit. Daar mogen we trots op zijn. Er hangt echter wel een prijskaartje aan deze opgaven.

De kosten voor onderhoud, woningverbetering en verduurzaming zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Met de onderzoeksresultaten in deze publicatie brengen we de oorzaken van de kostenstijging in beeld. Want als de kosten harder stijgen dan de inkomsten, dan raakt dat direct aan de ruimte die corporaties hebben om te blijven investeren in nieuwbouw, kwaliteit en toekomstbestendigheid. De onderzoeksresultaten laten zien dat ouderdom van het bezit, de opschaling van verduurzaming en mogelijke inhaaleffecten een duidelijke rol spelen in de oplopende onderhoudskosten. Daarmee onderstrepen de cijfers dat de maatschappelijke opgaven voor corporaties niet los te zien zijn van de financiële randvoorwaarden waarbinnen we werken. Tegelijk maken deze cijfers ook duidelijk hoe belangrijk het is om als sector verder te bouwen aan beter inzicht, scherpere afwegingen en sterkere sturing op de bestaande voorraad.

Ik hoop dat deze publicatie bijdraagt aan herkenning, verdieping en het goede gesprek. Zodat we van elkaar kunnen leren, onze belangen stevig kunnen onderbouwen en gezamenlijk verdere stappen kunnen zetten in de professionalisering van onze sturing op onderhoud, verbetering en verduurzaming. Met meer investeringsruimte én kwalitatief goede woningen als resultaat.

Liesbeth Spies

Voorzitter Aedes

AANLEIDING

De kosten van instandhouding (onderhoud, woningverbetering en verduurzaming) vormen inmiddels de grootste uitgavenpost van de sector. Tegelijkertijd groeit de huurinkomstenbasis niet in hetzelfde tempo mee, waardoor de investeringsruimte onder druk staat. In 2024 gaven corporaties meer dan €12,1 miljard euro (8,3 maandhuren) uit aan instandhouding van de bestaande voorraad. Deze stijging was hoger dan de eigen prognoses van corporaties (dPI) en eerdere ramingen in het Bestaande Voorraad Model. De stijging raakt direct aan de investeringsruimte van corporaties.

Bij de totstandkoming van het Bestaande Voorraadmodel zag Aedes al grote verschillen in de opbouw, aanpak en invulling van de Meerjaren Onderhoudsbegrotingen (MJOB) van corporaties. Dit was aanleiding voor Aedes om in het voorjaar van 2025 een verkenning te doen. Met gesprekken en een ledenenquête inventariseerden we oorzaken van de stijging, knelpunten en kansen voor corporaties om verder te professionaliseren op hun sturing op de opgaven en uitgaven in de bestaande voorraad. Deze verkenning is in het najaar besproken in de strategische klankbordgroepen verduurzaming, onderhoud & verbetering én het Algemeen Bestuur. Tegelijk zagen we vanuit media, politiek, departement en belangrijke stakeholders steeds meer aandacht voor onderhoud en de stijgende uitgaven.

Uit de benchmark van afgelopen jaar blijkt dat corporaties de stijgende uitgaven aan onderhoud, woningverbetering en verduurzaming niet langer volledig kunnen opvangen uit de operationele kasstroom. Het tekort op het maandelijks huishoudboekje liep op van min €11 naar min €48 per verhuureenheid. Corporaties zijn daardoor steeds afhankelijker geworden van externe financiering om investeringen mogelijk te maken. Doordat huurinkomsten niet in hetzelfde tempo meegroeien, neemt de druk op de investeringsruimte toe. Ook stegen de kosten harder dan het inflatieniveau.

Aedes voert jaarlijks een benchmark uit. Uit de reguliere analyses konden we in eerste instantie niet duiden waardoor deze stijging kwam. Uit gesprekken met de sector en stakeholders kwamen verschillende mogelijke oorzaken naar boven. Ook werden er kritische vragen gesteld aan de sector. Dit was aanleiding om beter te onderzoeken waar de stijging vandaan komt. Voor woningcorporaties is het belangrijk om beter te begrijpen welke factoren achter de stijgende kosten schuilgaan. In deze publicatie zetten we de belangrijkste bevindingen uit de analyse op een rij en duiden we wat deze resultaten betekenen voor corporaties in de praktijk.

ONDERZOEKSRESULTATEN EN DUIDING

De afgelopen jaren zijn de kosten voor onderhoud, woningverbetering en verduurzaming sterk gestegen. Voor corporaties is dat direct merkbaar in begrotingen, meerjarenramingen en uitvoeringskeuzes. Deze publicatie vat de belangrijkste uitkomsten samen van een data-analyse naar de oorzaken van die stijging en plaatst de resultaten in perspectief voor woningcorporaties.

Figuur 1: Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming



Aedes-benchmark | 2014 - 2024

PROCESAANPAK EN VALIDATIE

Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van kasstromen op woningniveau voor woningverbetering en onderhoud uit de benchmark, energielabeldata van de woningen afkomstig uit Shaere en financiële corporatiegegevens uit DPI en DVI. Deze gegevens zijn aan elkaar gekoppeld. Vervolgens zijn er diverse analyses gedaan om te onderzoeken welke verbanden er te vinden zijn in de data om te achterhalen welke factoren de kostenstijging kunnen verklaren. Hiervoor zijn diverse statistische onderzoeksmethoden toegepast. Ook is gecontroleerd of de data die beschikbaar is, representatief is voor de hele sector.

Republiek heeft een zorgvuldige validatie en duiding van de uitgevoerde analyse naar de stijgende kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming gedaan. Hiervoor is de methodologische kwaliteit van het onderzoek getoetst, waarbij is gekeken naar de onderbouwing van de gekozen analysemethoden, mogelijke alternatieven, de betrouwbaarheid van de uitkomsten (onder meer in relatie tot correlaties tussen variabelen) en de gehanteerde aannames in de data. Parallel hieraan is door Aedes de robuustheid van de conclusies onderzocht, via sensitivity-analyses waarin aannames en datasets zijn gevarieerd of alternatieve analysemethoden zijn toegepast. Gedurende de validatie heeft afstemming plaatsgevonden met het datateam om vragen te verduidelijken. De resultaten van deze validatie zijn vervolgens besproken met Aedes en waar nodig uitgewerkt in deze publicatie.

KERNBEVINDINGEN

De uitgaven aan onderhoud, woningverbetering en verduurzaming stegen van €8,4 miljard in 2021 naar €12,1 miljard in 2024. Dat is een nominale stijging van 44%. Na correctie voor inflatie blijft nog een duidelijke reële stijging over. We pellen die stijging hieronder eerst af (welk deel is inflatie, welk deel is reëel en hoe verdeelt dat zich over de kostencategorieën). We bespreken daarna 2 factoren die met de reële stijging samenhangen: ouderdom van het bezit en de opschaling van verduurzaming. Een deel van de reële stijging blijft op basis van deze analyse onverklaard.

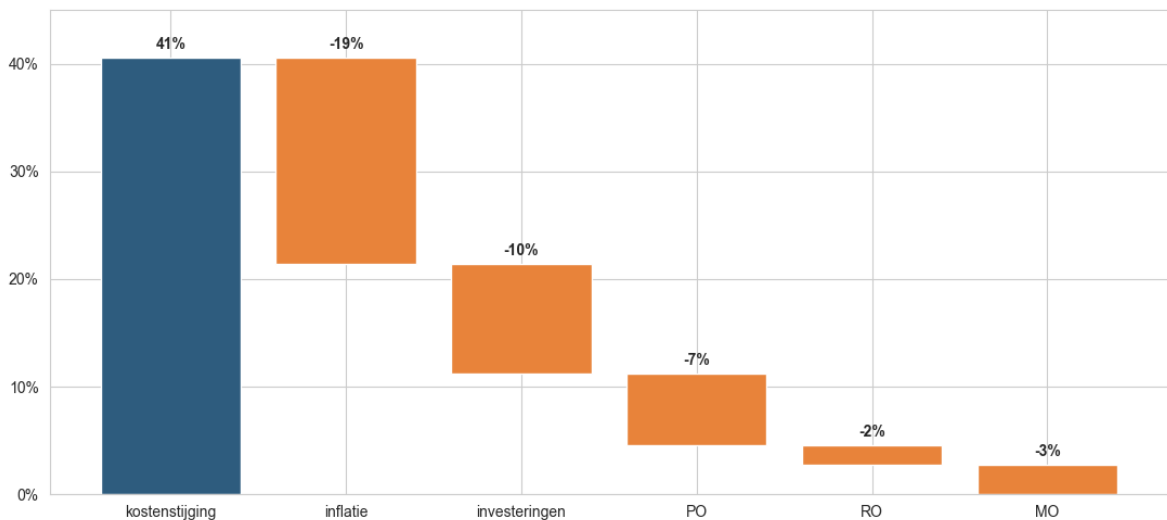
De benchmark van 2024 biedt aanvullende onderbouwing bij deze ontwikkeling. Opvallend is dat woningverbetering voor het eerst de grootste uitgavenpost is binnen onderhoud en verbetering. Ook het aantal woningen waarin meer dan €10.000 werd geïnvesteerd, nam volgens de benchmark toe. Dat suggereert dat de stijging niet alleen uit hogere prijzen voortkomt, maar ook uit een groter volume en zwaardere ingrepen per woning. Hieronder pellen we het prijs- en volume-effect verder af.

AFPELLING VAN DE STIJGING 2021-2024

Om de nominale stijging van 41% te duiden is een watervaldecompositie afgepeld op basis van de niet gecorrigeerde bedragen. Ongeveer 19%-punt is toe te schrijven aan inflatie.

De resterende stijging zit vooral in woningverbetering, gevolgd door planmatig onderhoud. De decompositie laat zien waar de stijging zit, maar niet waardoor de kosten stijgen.

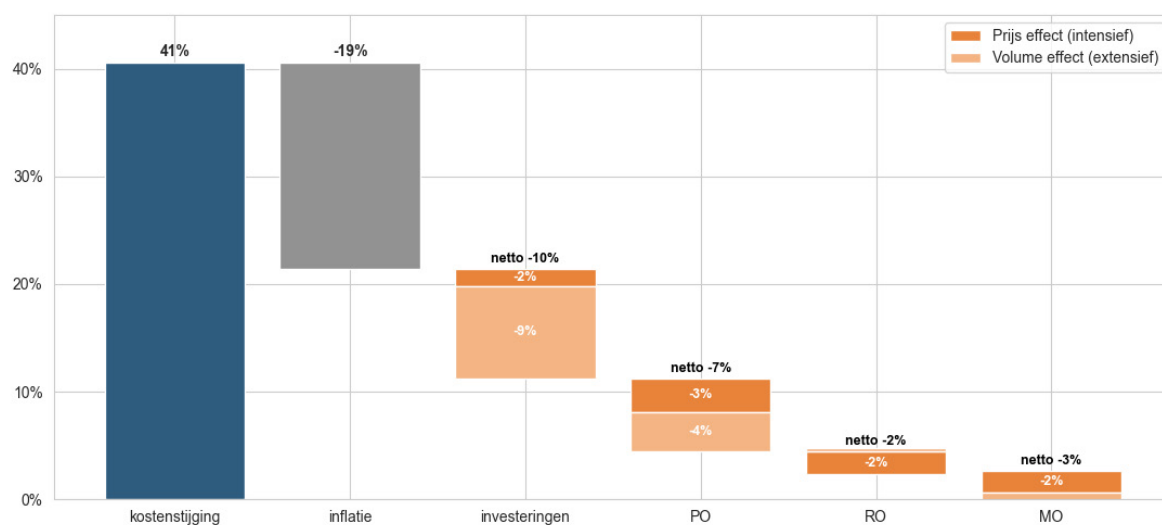
Figuur 2: Kostenstijging instandhouding 2021-2024



AFPELLING: MEER INGROPEN OF HOGERE KOSTEN 2021-2024

Een vervolgvraag is of de stijging vooral komt doordat er per woning hogere kosten zijn gemaakt (een prijseffect) of doordat er meer woningen zijn aangepakt (een volume-effect). Hier zien we dat bij woninginvestering de stijging voornamelijk verklaard kan worden doordat meer woningen een investeringsingreep hebben gekregen. Daarnaast blijft er een klein deel over, veroorzaakt door stijging van de uitgaven per aangepakte woning. Dit kan komen door een breed scala aan oorzaken. Denk aan een hoger kwaliteitsniveau dat wordt toegepast, overgebleven verduurzamingsprojecten die complexer zijn dan vooraf ingeschat of toenemende marktconcentratie bij onderhoudspartijen. De oorzaken en hun invloed kunnen door het ontbreken van benodigde data echter niet onderzocht worden. We kunnen hierover dus ook geen uitspraken doen.

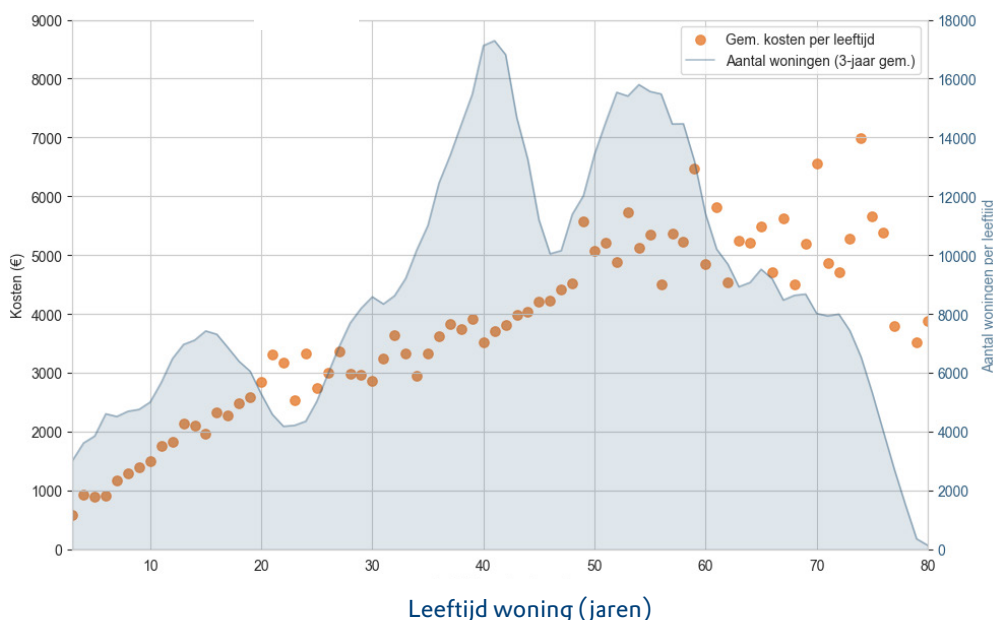
Figuur 3: Kostenstijging instandhouding 2021-2024, volume- en prijseffect



OUDERDOM VAN HET BEZIT

De eerste factor die we zien als verklaring voor de hoge uitgaven aan instandhouding van de voorraad is de relatieve ouderdom hiervan. De corporatievoorraad bestaat voor een disproportioneel deel uit relatief oude woningen, gebouwd in de jaren 50 t/m jaren 80. We zien dat oudere woningen gemiddeld genomen duurder zijn dan jongere woningen. Per jaar dat een woning ouder is, zijn de uitgaven aan instandhouding gemiddeld €25 per maand hoger. Dit verband is logisch te verklaren doordat meer bouwelementen van de woningen het einde van hun levensduur bereiken en dus aangepakt moeten worden. Bijvoorbeeld een dakrenovatie na 60 jaar. De onevenredige spreiding van de bouw van corporatiewoningen over de tijd heen zou dus een verklaring kunnen zijn voor de stijgende instandhoudingskosten van de afgelopen jaren. Een relatief groot deel van de woningvoorraad komt namelijk tegelijk aan bij een duur moment in de cyclus.

Figuur 4: Ouderdom corporatievoorraad en gemiddelde kosten

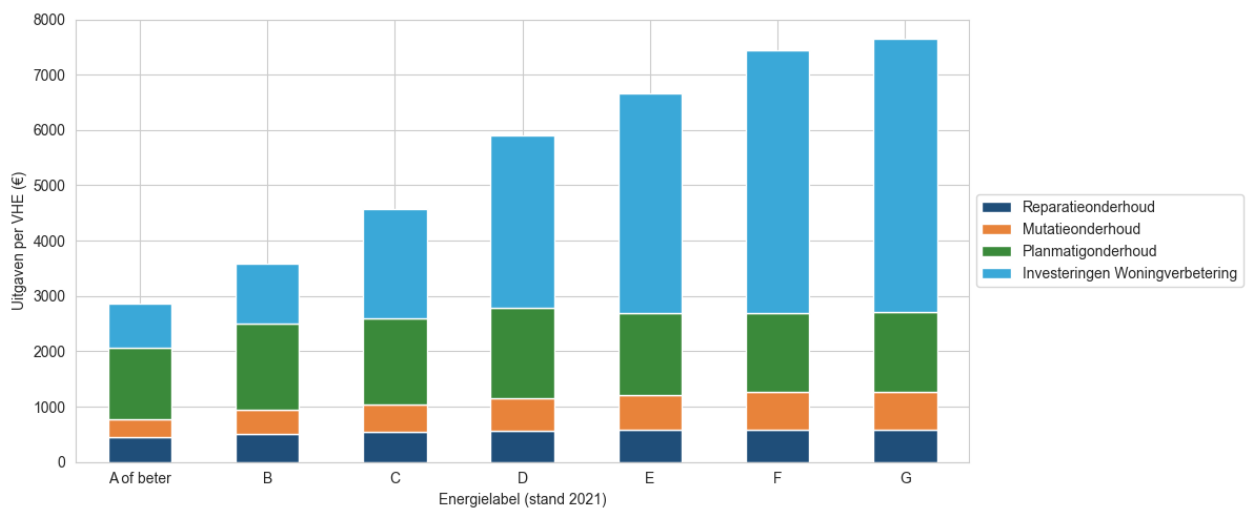


OPSCHALING VAN VERDUURZAMING

Een tweede factor die met de stijging samenhangt, is de versnelling van verduurzaming. Die vraagt niet alleen om investeringen in bijvoorbeeld isolatie en installaties, maar leidt er ook toe dat onderhoud naar voren wordt gehaald om renovaties mogelijk te maken, bijvoorbeeld bij dakvervanging. Figuur 5 laat zien dat woningen met een slecht energielabel in 2021 (D tot en met G) over de periode 2021-2024 gemiddeld substantieel hogere instandhoudingskosten per woning hebben, dan woningen met een goed label. Het verschil zit vrijwel volledig in woningverbetering en deels in planmatig onderhoud. Reparatie en mutatieonderhoud zijn over de labels heen juist tamelijk vlak. Dat past bij gerichte investeringen in de slechtste labels vanuit de verduurzamingsopgave en de Nationale Prestatieafspraken.

In dit onderzoek kijken we naar de financiële input en niet naar de gerealiseerde labelsprongen of kwaliteitsverbetering. De Aedes-benchmark laat wel zien dat het aantal woningen met label A of beter toeneemt en dat groot onderhoud samenhangt met een hogere waardering van huurders.

Figuur 5: Kosten per energielabel



WAT BETEKENEN DEZE RESULTATEN VOOR CORPORATIES?

Voor corporaties bevestigen deze resultaten wat in de praktijk al langer voelbaar is: stijgende instandhoudingskosten zijn niet alleen het gevolg van prijsontwikkeling, maar hangen ook samen met een ouder wordende voorraad, een intensievere verduurzamingsaanpak en een hoger investeringsvolume per woning. Dat betekent dat de opgave niet eenvoudig kan worden teruggebracht tot incidentele marktontwikkelingen. De combinatie van kwaliteit, betaalbaarheid, verduurzaming en nieuwbouw vraagt om scherpe prioritering, betere prognoses en inzicht in waar investeringen het meeste effect hebben. Juist omdat de operationele kasstroom onvoldoende is om de groeiende investeringen volledig te dragen, waardoor corporaties afhankelijker worden van externe financiering, is het van belang dat corporaties hun data, programmering en uitvoeringspraktijk steeds beter op elkaar laten aansluiten. Tegelijkertijd laten de benchmarkresultaten zien dat de sector juist onder die druk wel degelijk blijft presteren, onder meer met meer nieuwbouw, verdere verduurzaming en gerichte investeringen in de kwaliteit van woningen.

BEPERKINGEN VAN HET ONDERZOEK

Deze analyse kent nadrukkelijk beperkingen. Dat bepaalt wat wel en niet uit de resultaten mag worden geconcludeerd.

- **Korte periode.** 4 jaar is een klein deel van een onderhoudscyclus. De resultaten zijn een momentopname van het gedrag in 2021-2024.
- **Sample en rapportagebias.** Alleen corporaties die in alle 4 de jaren kosten op woningniveau aanleverden, zijn meegenomen (circa 800.000 woningen). De sample is getoetst op technische en kostenrepresentativiteit. Conclusies over mutatieonderhoud zijn alleen wel minder hard te maken door een kleine afwijking in de sample.
- **Survivorship bias.** Gesloopte of verkochte woningen verdwijnen uit het bestand en nieuwbouw verschijnt halverwege de periode. Dat kan de gemeten trends licht vertekenen.
- **Boekings- en dataverschillen.** Corporaties registreren onderhoud en investeringen niet uniform: kostensoorten worden verschillend ingedeeld en kosten worden op verschillende manieren over een complex en over woningen verdeeld. Hiervoor is een uitgebreide normalisatiestap ingebouwd die per complex en kostensoort de boekingswijze classificeert en de kosten waar nodig herverdeelt. Op laag detailniveau kunnen resterende boekhoudkundige verschillen de cijfers nog beïnvloeden.
- **Samenhang, geen oorzaak.** De verbanden in dit onderzoek zijn beschrijvend en gelden op corporatie- of voorraadniveau. Ze tonen geen oorzakelijke verbanden en gelden niet automatisch op woningniveau.
- Het onderzoek kijkt naar de financiële input en niet naar de gerealiseerde output, zoals labelsprongen of kwaliteitsverbetering.

Juist omdat een deel van de stijging nog niet eenduidig te verklaren is, vraagt dit onderwerp om verdere verdieping en bestuurlijke aandacht. De opgaven in de bestaande voorraad nemen de komende jaren verder toe, terwijl de beschikbare middelen onder druk staan en verschillen tussen corporaties in uitgaven, kwaliteit en werkwijzen zichtbaarder worden. Dat maakt het nog belangrijker om de sturing op onderhoud en verbetering verder te professionaliseren, met betrouwbare informatie als basis en met ruimte om van elkaar te leren.

SAMEN VERDER ALS SECTOR

Om corporaties te ondersteunen bij deze opgave werkt Aedes samen met leden aan KOMPAS voor de bestaande voorraad: een gezamenlijke aanpak om de sturing op onderhoud en verbetering verder te versterken. De kern daarvan is dat we als sector werken aan beter inzicht, meer vergelijkbaarheid en concrete verbeterstappen in de eigen praktijk. Daarmee bouwen we voort op wat corporaties al doen. En we creëren een stevige basis om keuzes over kwaliteit, verduurzaming, betaalbaarheid en investeringsruimte beter te onderbouwen.

In dat gezamenlijke vervolg spelen de kansenkaart en de ontwikkelagenda een belangrijke rol. De kansenkaart maakt zichtbaar welke stappen corporaties al zetten of nog kunnen zetten om hun sturing op opgaven en uitgaven in de bestaande voorraad verder te ontwikkelen. De ontwikkelagenda richt zich op de onderdelen die we als vereniging samen het beste kunnen oppakken, zoals betere vastgoeddata, meer gedeelde taal over basiskwaliteit en beter vergelijkbare meerjarenonderhoudsbegrotingen. Zo ontstaat niet alleen meer inzicht in de kostenontwikkeling, maar ook meer handelingsperspectief om daar gericht op te sturen.

Deze publicatie laat zien waar de kostenstijging vandaan komt en waarom die voor een belangrijk deel samenhangt met prestaties waar we als sector trots op mogen zijn. De volgende stap is om die inzichten ook gezamenlijk te benutten. Door feiten te delen, van elkaar te leren en samen te investeren in betere sturing, versterken we de kwaliteit van de bestaande voorraad, de doelmatigheid van onze bestedingen en de gezamenlijke positie van de sector. Daarmee is deze publicatie niet alleen een terugblik op wat we nu weten, maar ook een vertrekpunt voor het gezamenlijke vervolg.

COLOFON

© 2026, Den Haag

Samenstelling en redactie

Robin Schiphorst en Bas van Nieuwenhuijsen

Vormgeving: Aedes

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks zijn hieraan geen rechten te ontleen en is Aedes niet aansprakelijk voor mogelijk inhoudelijke onjuistheden die voortkomen uit gewijzigde wet- en regelgeving. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers of auteurs.

vereniging van
woningcorporaties



REPUBLIC