

Presteren met een prijskaartje

Sectorrapportage Aedes-benchmark 2025

Inhoudsopgave

Aedes-benchmark 2025 3

Voorwoord 4

Samenvatting 6

1 Inleiding 8

2 Huurdersoordeel 11

3 Financiën 18

4 Onderhoud & verbetering 30

5 Duurzaamheid 37

6 Verdieping Beschikbaarheid & betaalbaarheid 43

7 Verdieping Leefbaarheid 53

Downloads 62

Definities en toelichtingen 63

Colofon 64

Disclaimer 65



Presteren met een prijskaartje

Sectorrapportage Aedes-benchmark 2025

Voorwoord



Voor u ligt de Aedes-benchmark 2025. Een rapportage die opnieuw waardevolle inzichten biedt in de prestaties van woningcorporaties. En die prestaties mogen er zijn. Het verbaast mij niet: overal zie ik corporaties die zich met volle inzet wijden aan de maatschappelijke opgaven waarvoor we staan.

De Aedes-benchmark maakt die inzet zichtbaar. We verbeteren steeds meer woningen voor onze huurders: inmiddels heeft ruim één miljoen corporatiewoningen energielabel A of beter. Tegelijkertijd weten we dat er nog werk aan de winkel is. De labels E, F en G moeten we versneld aanpakken. De investeringen die corporaties doen – ruim 12 miljard euro voor onderhoud, verbetering en verduurzaming – laten zien dat we die uitdaging serieus nemen.

Ook op het gebied van nieuwbouw zetten we grote stappen. In het afgelopen jaar zijn er 21.761 nieuwe woningen opgeleverd, 4 duizend meer dan het voorgaande jaar. Die stijgende lijn willen we vasthouden. Maar we zien ook de keerzijde: de investeringsruimte van corporaties staat onder druk. Juist daarom zijn de inzichten van deze benchmark zo belangrijk.

Het verzamelen van de benchmark-data is een intensieve klus voor corporaties. Maar de sector, de regionale samenwerkingsverbanden en de corporaties zelf krijgen er veel voor terug. Een sterke informatiepositie is goud waard. Want mede hierdoor zijn we altijd een betrouwbare gesprekspartner voor lokale, regionale en landelijke partners. Dat kan alleen als we ons er samen voor inspannen. Het is mooi dat dit ons al jaren lukt.

En zeker net zo belangrijk, met de benchmark zien corporaties waar ze goed presteren, maar vooral ook waar collega's het beter doen. Door van elkaar te leren, verbetert de sector doorlopend. De oordelen van huurders onderschrijven dat.

Om dat leren te kunnen blijven ondersteunen, staat de benchmark ook niet stil. Dit jaar zijn er nieuwe inzichten toegevoegd en zijn verschillende velden gecombineerd om de samenhang beter te laten zien. Zo biedt het onderdeel 'Leefbaarheid' nu verdiepende en onderling vergelijkbare inzichten in onze wijken. 'Beschikbaarheid & betaalbaarheid' is samengevoegd met 'Nieuwbouw' en biedt een bredere blik. En het hoofdstuk 'Financiën' geeft een nog scherper beeld van de financiële consequenties van al het mooie werk dat corporaties verrichten.

In mijn eerste jaar als voorzitter van Aedes zie ik een sector die ambitieus is en zich met hart en ziel inzet voor een goed thuis voor huidige én toekomstige huurders.

Ik wil alle corporaties hartelijk danken voor hun bijdrage aan de Aedes-benchmark 2025.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Spies
Voorzitter Aedes

Samenvatting

Huurdersoordeel: gemiddelde A-score op reparatieproces

De deelscore voor reparaties is in 2025 gestegen naar gemiddeld 8,1. Voor het eerst behaalt de meerderheid van de corporaties (57%) een A-score op het reparatieproces.

Ook bij nieuwe huurders is een positieve trend zichtbaar. Na jaren van stabiele scores rond de 7,7, stijgt de deelscore in 2025 naar 7,9. Daarmee komt een A-score (8,0 of hoger) voor nieuwe huurders binnen handbereik. Het contact met medewerkers heeft de grootste invloed op het totaaloordeel van nieuwe huurders (23%). Vriendelijk en behulpzaam contact, duidelijke afspraken en het gevoel gehoord te worden, zijn cruciaal voor een positieve ervaring. De deelscore voor vertrokken huurders blijft in 2025 stabiel op 7,4.

Financiën: beïnvloedbare lasten op hoogste niveau, door afgesproken investeringen grotere afhankelijkheid van leningen

Voor het tweede jaar op rij liggen de beïnvloedbare bedrijfslasten hoger dan de niet-beïnvloedbare lasten. Sterker nog, de beïnvloedbare lasten van € 1.097 per verhuureenheid (vhe), zijn op het hoogste niveau sinds de start van de Aedes-benchmark. Hieronder vallen uitgaven zoals personeelskosten, ICT, huisvesting en verzekeringen.

De totale personeelskosten stijgen van € 573 naar € 627 per vhe, vooral door een cao-loonsverhoging van 10% voor vast personeel. Het aandeel van externe inhuur in de totale personeelskosten lijkt voor het eerst in jaren te stagneren. Inhuur blijft noodzakelijk door de krapte op de arbeidsmarkt.

Het tekort op het maandelijkse huishoudboekje van woningcorporaties is sterk gestegen: van min € 11 naar min € 48 per vhe. De uitgaven aan onderhoud, verbetering en verduurzaming zijn fors toegenomen en kunnen niet meer uit de operationele kasstroom (de netto huuropbrengsten) worden gefinancierd, na aftrek van bedrijfslasten, rentelasten en belastingen. Laat staan de kosten voor nieuwbouw. Corporaties zijn steeds afhankelijker geworden van externe financiering. In 2024 wordt 56% van de investeringen gefinancierd met vreemd vermogen, een forse stijging ten opzichte van de 21% in 2020.

Kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming stijgen fors

In 2024 gaven woningcorporaties in totaal € 12,1 miljard uit aan het onderhoud, de verbetering en verduurzaming van hun woningen. Een stijging van € 1,5 miljard. Circa 3,6% van deze groei komt door inflatie; ruim 10% door extra investeringen van de corporaties. Opvallend: voor het eerst zijn de investeringen in woningverbetering de grootste uitgavenpost binnen onderhoud en verbetering.

Ook het aantal ingrepen waarbij meer dan € 10.000 werd geïnvesteerd is flink toegenomen: in 2024 waren dat 192.790 woningen (10,7% van de totale voorraad), tegenover 153.110 woningen (8,4%) in 2023.

Het gemiddelde cijfer voor woningkwaliteit blijft stabiel rond de 6,9, maar het aandeel ontevreden huurders (score 5 of lager) neemt langzaam toe, vooral bij woningen met een slecht energielabel (EFG). Na groot onderhoud stijgt de waardering van huurders significant, van gemiddeld 6,8 naar 7,9.

Ruim 21.000 nieuwe woningen opgeleverd

Corporaties hebben in 2024 21.761 nieuwe woningen opgeleverd, bijna 4.000 meer dan het jaar ervoor. Hiervan waren 19.676 zelfstandige eenheden, de rest zijn onzelfstandige en intramurale woonruimten. Corporaties bouwden vooral meergezinswoningen. Dat aantal steeg met 19% ten opzichte van 2023. Bij meergezinswoningen kun je denken aan flats en appartementen, bij eengezinswoningen aan rijtjeshuizen. Netto groeide de DAEB-voorraad (sociale huur) met 10.000 woningen, een grotere stijging dan in voorgaande jaren (2023: +8.000).

De stichtingskosten van nieuwbouw stegen in 2024 tot gemiddeld € 228.100 per verhuureenheid, een toename van 5,7% ten opzichte van 2023. Dat komt door hogere bouwkosten, veroorzaakt door duurdere materialen en personeel. Grondkosten en overige kosten daalden juist licht.

De gemiddelde kale DAEB-huur voor zelfstandige sociale huurwoningen bedroeg € 611, een stijging van 5,9%. In 2023 bleef de huurontwikkeling stabiel als gevolg van een eenmalige huurverlaging van -9,1%. De stijging in 2024 is toe te schrijven aan reguliere huuraanpassingen en nieuwbouw. Regionale verschillen zijn afgenomen door het landelijke huurprijsbeleid.

Corporaties verduurzamen verder

Corporatiewoningen zijn afgelopen jaar verder verduurzaamd. Ruim 1 miljoen woningen heeft inmiddels energielabel A of beter. De gemiddelde jaarlijkse netto warmtevraag nam met 1,9 kWh/m² (1,8%) af naar 106,3 kWh/m². En ook de indicator EP2 daalde met 5,1 kWh/m² ofwel 2,9% naar 171,7 kWh/m².

Corporaties namen tal van verduurzamingsmaatregelen. In totaal is er bij 151.900 woningen minimaal 1 maatregel toegepast, wat minder is dan de 178.400 woningen het jaar ervoor.

Met name het aantal isolatiemaatregelen is toegenomen, waar het aantal zonnepanelen juist iets is afgenomen. Vooral door het afschaffen van de salderingsregeling, terugleverkosten en onzekere teruglevertarieven. Ook het vervangen van verwarmingsinstallaties neemt af, mede doordat veel oude ketels al zijn vervangen en de overstap naar duurzamere alternatieven slechts beperkt toeneemt. Gemeenten spelen hierbij een regierol via de wijkgerichte aanpak en moeten hun transitievisie warmte uitwerken in concrete uitvoeringsplannen.

Meer aandacht voor leefbaarheid

Corporaties investeerden opnieuw meer in leefbaarheid. Het aantal fte hierop steeg van 2.101 naar 2.422. De gemiddelde leefbaarheidsuitgaven bedroegen dit jaar € 182 per vhe (verhuureenheid), maar de verschillen tussen corporaties zijn groot: van € 0 tot € 666 per vhe per jaar.

De ervaren inzet van corporaties op het gebied van leefbaarheid blijft voor het derde jaar op rij gelijk op een 6,0. Eén op de drie huurders (29%) geeft aan geen duidelijk beeld te hebben van wat hun corporatie doet voor de leefbaarheid. Dit kan samenhangen met het feit dat naast de corporatie ook andere partijen betrokken zijn bij de leefbaarheid in een buurt. De scores op deelthema's als veiligheid, overlast, schoon en netjes zijn nagenoeg onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Het veiligheidsgevoel onder huurders is licht gedaald, maar het totaaloordeel blijft stabiel.

Nieuw dit jaar is de koppeling met de Leefbaarometer van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Uit de eerste landelijke meting blijkt dat de leefbaarheid in 64% van de corporatiewoningen een kwalificatie 'ruim voldoende' of hoger krijgt. Maar 24% van de corporatiewoningen scoort zwak of lager op leefbaarheid.

Ook nieuw is dat alle Nederlandse wijken zijn ingedeeld in gebiedstypen. Hiermee kunnen corporaties hun leefbaarheidsscores vergelijken met andere corporaties in vergelijkbare gebiedstypen. Prestaties kunnen zo beter naast elkaar worden gelegd en wordt benchlearning mogelijk.

1 Inleiding

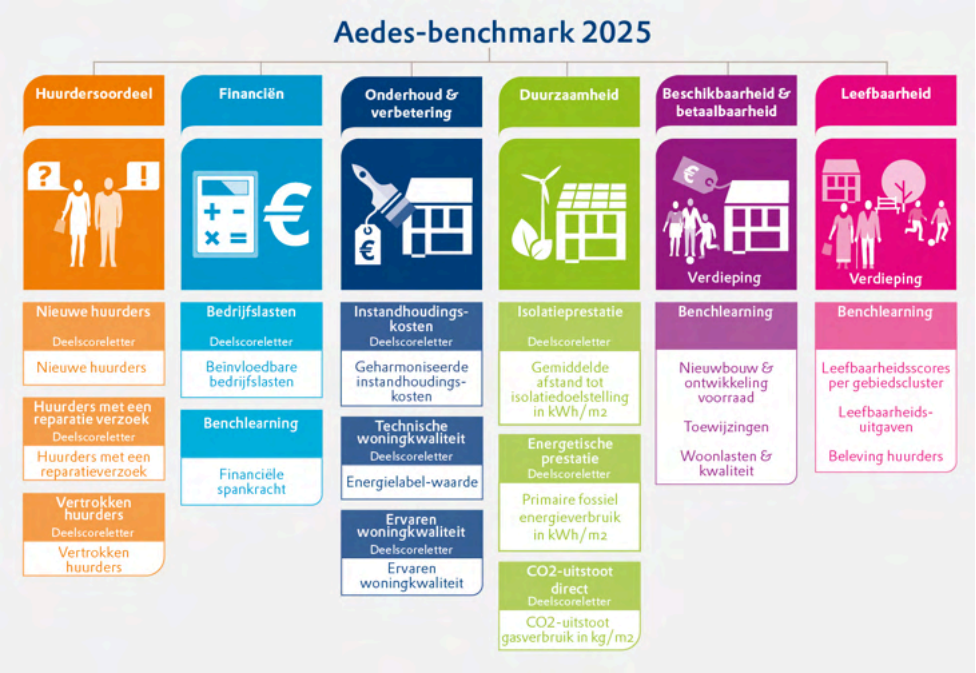
De prestatievelden van de benchmark bieden corporaties inzicht in hun prestaties en maken deze onderling vergelijkbaar. Samen met de inzichten uit de 2 verdiepingen geeft de benchmark handvatten om prestaties te verbeteren, van elkaar te leren en meer samen te werken.

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 verdiepingen Beschikbaarheid & betaalbaarheid en Leefbaarheid:

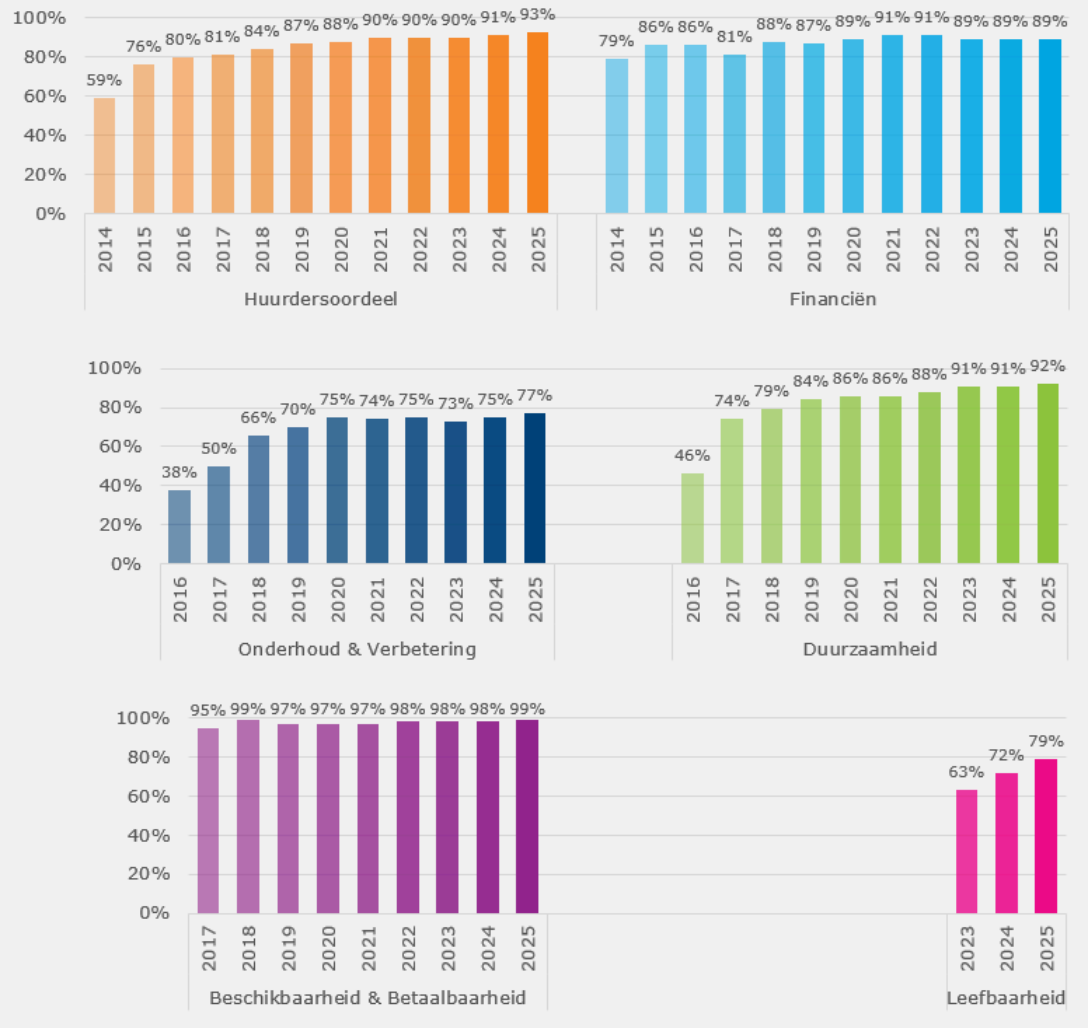
1. Huurdersoordeel: geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie. Dit zijn het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
2. Financiën: gaat 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 biedt dit veld uitgebreider inzicht in het huishoudboekje van de corporatie, en inzicht in de financiële spankracht.
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: nieuw dit jaar is dat we de data van de corporaties gekoppeld hebben aan de Leefbaarometer van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. En dat we wijken onderling vergelijkbaar maken. Verder geeft het inzicht in hoe huurders de leefbaarheid van hun buurt ervaren. En het geeft inzicht in de investeringen van corporaties in leefbaarheid, zowel in geld als in personeel. De verdieping neemt vooral kwantitatieve aspecten mee.



1.2 Deelname Aedes-benchmark blijft hoog

Deelname aan de Aedes-benchmark is vrijwillig. In 2025 doet 96% van de corporaties mee aan minimaal 1 prestatieveld. Zij vertegenwoordigen 98% van alle vhe's in corporatiebeheer. Van de 256 corporaties die meedoen, neemt 77% deel aan alle prestatievelden.

De deelname varieert per prestatieveld. In onderstaande figuur zie je de ontwikkelingen in de deelnamegraad per prestatieveld en verdiepingen.



1.3 Aedes-benchmark en Aedes-kennisdag

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 de Aedes-kennisdag met interactieve workshops. Per workshop staat 1 prestatieveld of verdieping centraal. We bespreken de individuele benchmarkresultaten, delen opvallende inzichten en verkennen samen strategieën en oplossingen. We wisselen uit wat goed werkt, bespreken waar het soms schuurt en verkennen samen hoe je de uitkomsten kunt toepassen in je dagelijkse praktijk.

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.

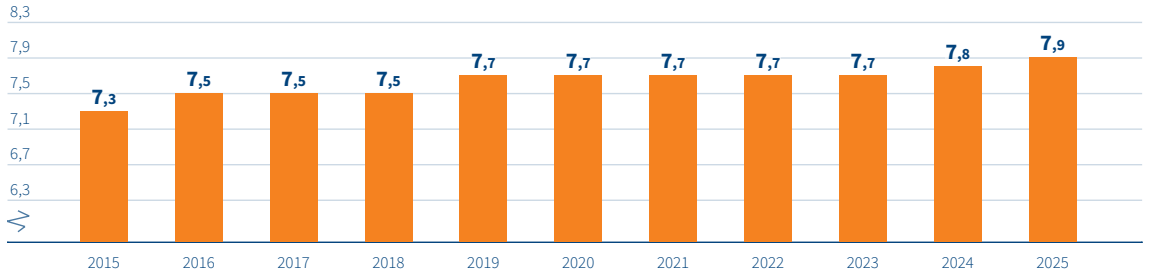
2.1 Deelscore A voor Reparaties in 2025, ook voor Nieuwe huurders komt A-score binnen bereik

Aan het prestatieveld Huurdersoordeel hebben in totaal 249 corporaties deelgenomen. De deelnamegraad blijft daarmee stabiel op 93%. In deze editie hebben circa 500.000 huurders hun mening gegeven.

Onderstaande figuren tonen de ontwikkeling van de deelscores in de afgelopen 11 jaar. Bij Nieuwe huurders waren de scores jarenlang stabiel op een 7,7. Maar in de afgelopen 2 jaar lijkt een voorzichtig stijgende trend zichtbaar, waarbij de score per jaar met bijna 0,1 punt toeneemt naar een 7,9 in 2025. Ook bij Huurders met een reparatieverzoek stijgt de deelscore met 0,2 punt naar een 8,1. Bij Vertrokken huurders blijft de score met een 7,4 vergelijkbaar met vorige jaren.

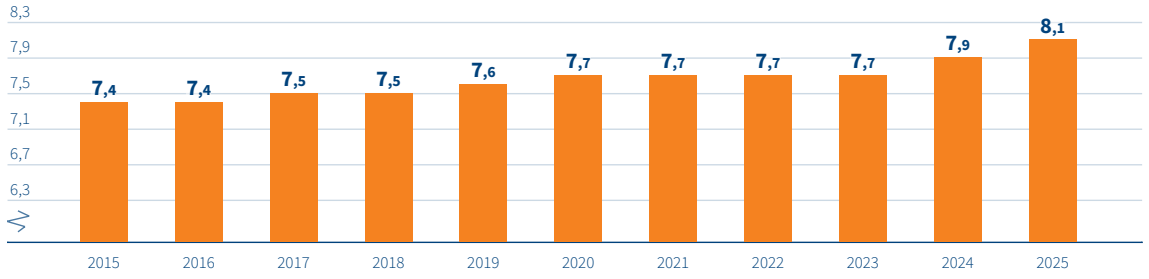
In de volgende paragrafen lichten we enkele interessante uitkomsten en analyses uit.

Nieuwe huurders
ontwikkeling deelscore



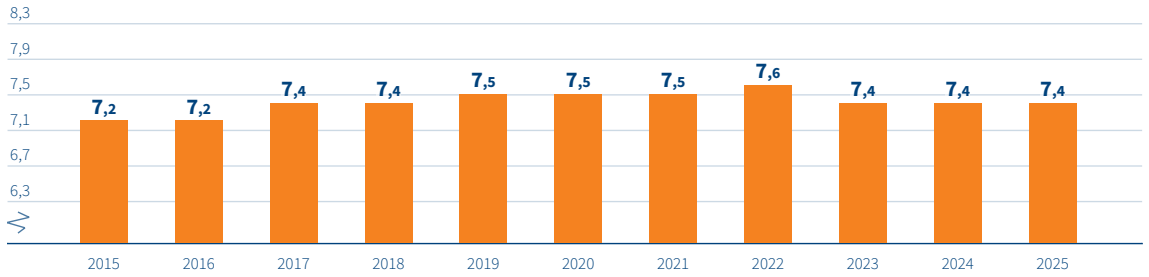
Aedes-benchmark | **2015 - 2025**

Huurders met een reparatieverzoek
ontwikkeling deelscore



Aedes-benchmark | **2015 - 2025**

Vertrokken huurders
ontwikkeling deelscore



Aedes-benchmark | **2015 - 2025**

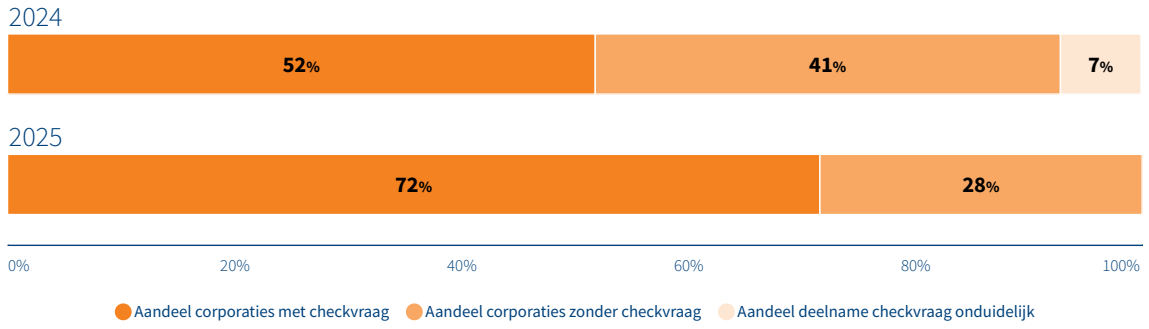
2.2 In 2025 stijgt de deelscore Reparaties voor alle corporaties samen: niet alleen effect van de checkvraag

In 2025 stijgt de deelscore Reparaties met 0,2 punt naar een 8,1 gemiddeld. Vorig jaar steeg de score eveneens met 0,2 punt. Maar die stijging was toen geheel toe te rekenen aan een gewijzigd validatiecriterium: de invoering van de checkvraag voor huurders met een reparatieverzoek. Zie nadere uitleg over de checkvraag in de toelichting 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? Zo wordt de dienstverlening zuiverder gemeten.
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



Aedes-benchmark | **2024, 2025**

In de bovenstaande figuur is te zien dat de checkvraag in 2024 al door zeker 52% van de corporaties werd gebruikt. Het werkelijke aandeel kan iets hoger zijn, omdat we niet van alle corporaties weten of ze de checkvraag in het eerste jaar gebruikten. In 2025 stijgt het aandeel corporaties dat de checkvraag toepast naar 72%. Het dienstverleningsproces Reparaties wordt hiermee dus steeds zuiverder gemeten.

Gemiddelde deelscore Reparaties boven de 8,0

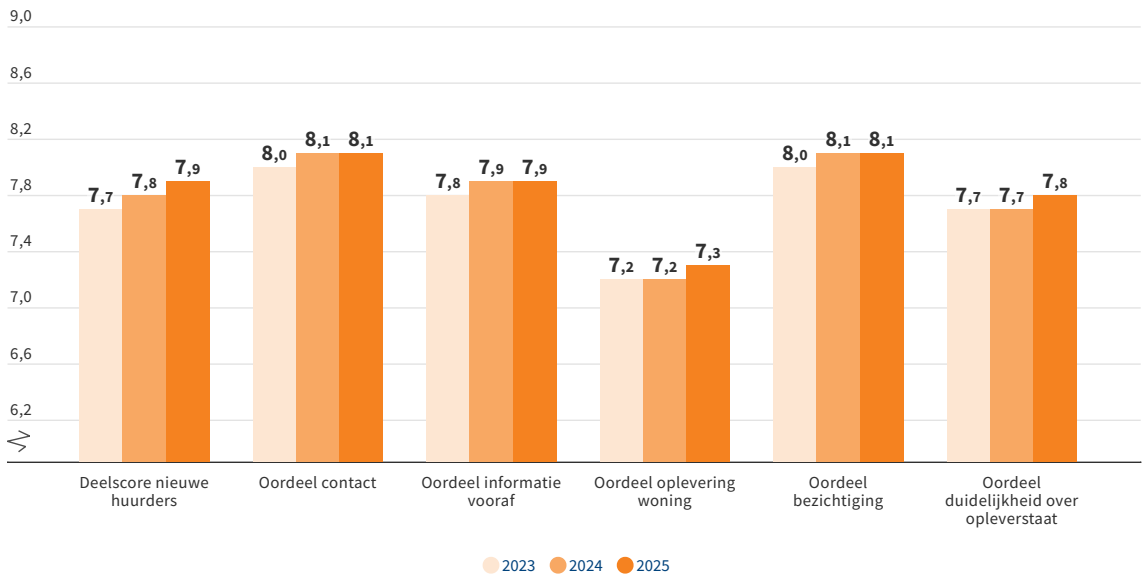
In 2024 zagen we dat bij corporaties die de checkvraag hadden gebruikt, de deelscore voor Reparaties hoger was dan het voorgaande jaar. Voor corporaties die de checkvraag niet gebruikten bleef de gemiddelde deelscore vergelijkbaar met het jaar ervoor. De stijging in de gemiddelde deelscore kwam dus door het zuiverder meten dankzij de invoering van de checkvraag.

In 2025 verandert de situatie. Zowel corporaties die nog geen checkvraag toepassen als corporaties die dit wel doen, behalen hogere scores op Reparaties dan in 2024. De stijging is in dit jaar niet uitsluitend het gevolg van de verdere invoering van de checkvraag; voor alle corporaties samen stijgt de deelscore Reparaties. Voor het eerst wordt een gemiddelde deelscore boven de 8,0 bereikt. En daarmee behaalt 57% van de corporaties een A-score.

2.3 Stijgende trend bij Nieuwe huurders zichtbaar in alle onderliggende aspecten van de dienstverlening

Bij Nieuwe huurders is er de afgelopen 2 jaar een geleidelijke stijging van de deelscore zichtbaar, met een jaarlijkse toename van bijna 0,1 punt na een periode van stabiele scores. Uit het KWH-Huurdersonderzoek blijkt dat deze stijging merkbaar is binnen verschillende onderdelen van de dienstverlening aan Nieuwe huurders. In onderstaande figuur is te zien dat ook de 5 onderliggende aspecten licht stijgen: het contact met medewerkers, voorafgaande informatievoorziening, de bezichtiging, duidelijke verwachtingen over de woning en de opleverstaat.

Ontwikkeling aspecten van de dienstverlening aan Nieuwe huurders
score



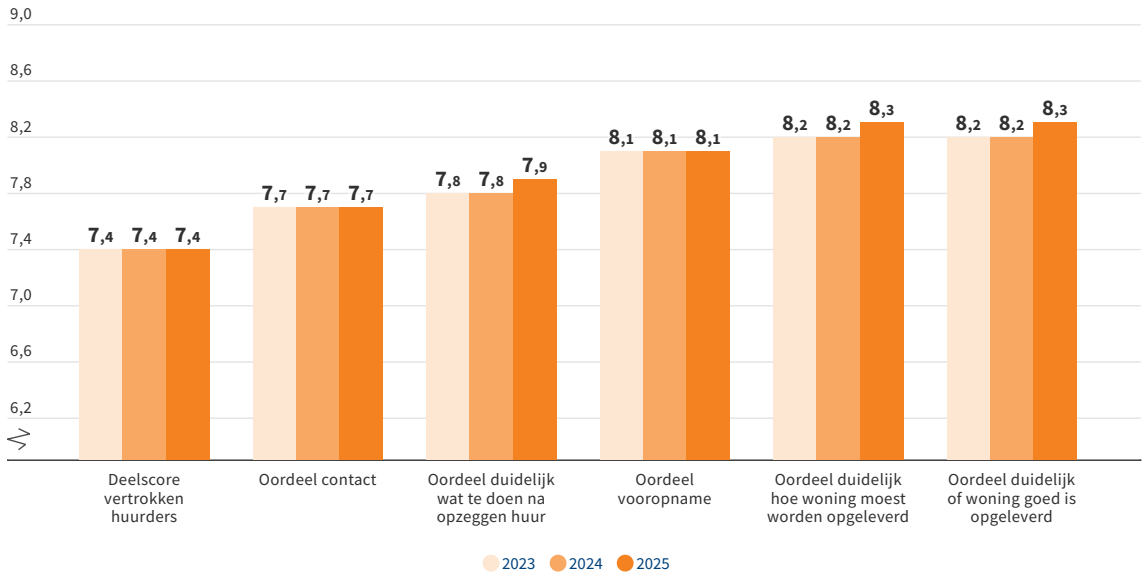
Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

We zien dat Nieuwe huurders net als vorig jaar het positiefst zijn over het contact met de medewerkers en over de bezichtiging van de woning: deze onderliggende aspecten krijgen beiden een 8,1 in 2025. De opleverstaat van de woning verbetert ten opzichte van vorig jaar met 0,1 punt naar een 7,3. Dit lijkt vooral de daadwerkelijke staat van de woning te zijn en niet zozeer tegenvallende verwachtingen, want de duidelijkheid vooraf over de staat van de woning krijgt gemiddeld een 7,8.

Deelscore Vertrokken huurders stabiel

De deelscore voor Vertrokken huurders blijft in 2025 stabiel ten opzichte van de jaren ervoor. Dat geldt ook voor de onderliggende aspecten van de dienstverlening aan Vertrokken huurders.

Ontwikkeling aspecten van de dienstverlening aan Vertrokken huurders
score



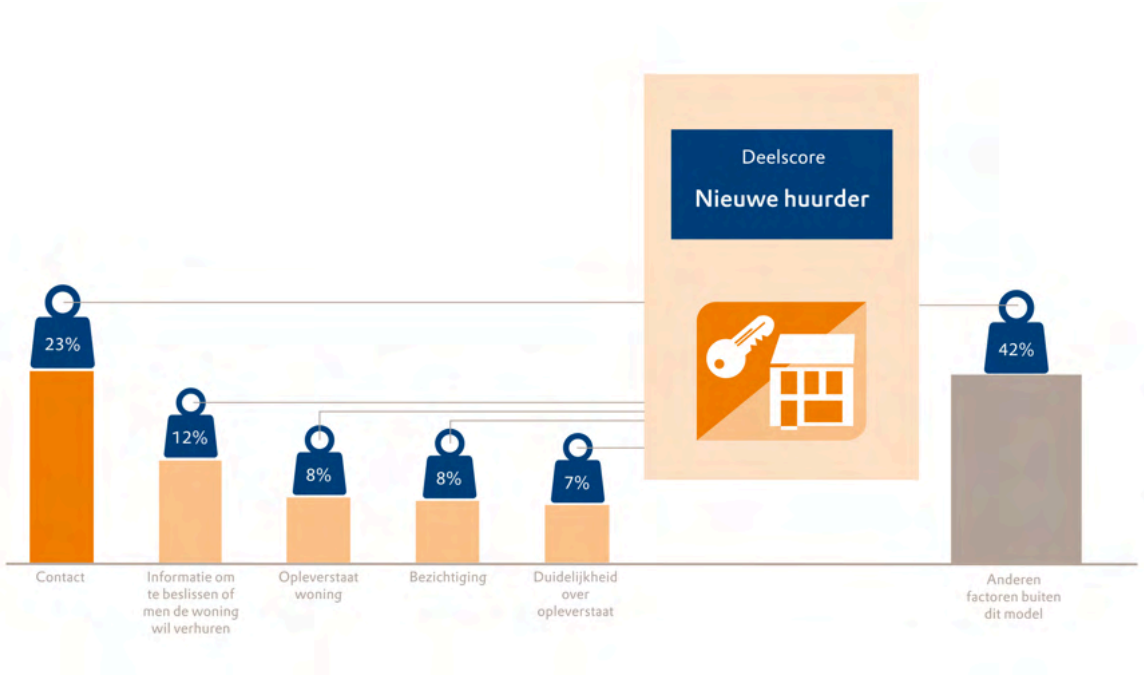
Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

2.4 Kansen voor beter oordeel dienstverlening: contact met huurders

Bij Nieuwe huurders lijkt dus een voorzichtig stijgende trend te zien. Tegelijkertijd blijft bij Vertrokken huurders het oordeel over de dienstverlening al jaren stabiel. Waar liggen nu de meeste kansen om de dienstverlening aan huurders op deze processen verder te verbeteren? Analyse op data uit het KWH-Huurdersonderzoek bevestigt wat eerdere jaren ook al naar voren kwam: het zijn met name de zachte aspecten van de dienstverlening waar de meeste winst te behalen valt.

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). In de volgende figuur is te zien dat de 5 aspecten die zijn meegenomen in de analyse voor Nieuwe huurders, samen voor 58% het totaaloordeel over de dienstverlening aan Nieuwe huurders verklaren (verklaarde variantie: R2 = 0.58). Dat is een relatief groot deel, wat betekent dat het model sterk verklarend is. De overige 42% wordt verklaard door externe factoren die van invloed zijn op de ervaring met de dienstverlening, maar die niet in de analyse zijn meegenomen.



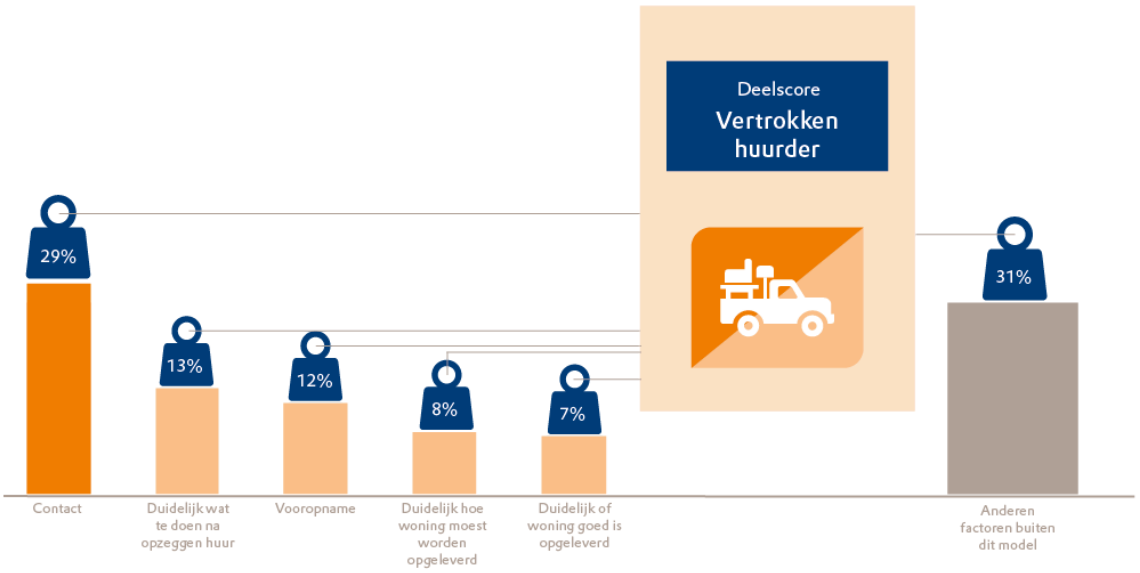
We zien hierboven dat contact met medewerkers, met 23%, de grootste invloed heeft op het algemene oordeel over dienstverlening aan nieuwe huurders. Vriendelijk en behulpzaam contact, duidelijke afspraken en het gevoel bij huurders dat ze worden gehoord, zijn belangrijke factoren voor de totale ervaring. De meeste corporaties besteden hier al aandacht aan, gezien de gemiddelde score van 8,1 uit het KWH-Huurdersonderzoek. Toch blijft het belangrijk om dit proces nauwlettend te volgen en waar mogelijk verder te verbeteren.

Hoewel minder impactvol dan contact, draagt ook de informatievoorziening rondom het beslissen met 12% relatief sterk bij aan de totaalervaring van de dienstverlening aan Nieuwe huurders. Dit aspect van de dienstverlening scoort met een gemiddelde van 7,9 al behoorlijk goed. Toch is het voor corporaties verstandig om het belang hiervan te blijven onderkennen en de informatievoorziening, waar mogelijk, verder te verbeteren.

De overige 3 aspecten 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

De 5 onderliggende aspecten van de dienstverlening die in deze analyse zijn meegenomen, verklaren samen 69% van het totaaloordeel over de dienstverlening aan Vertrokken huurders (verklaarde variantie: R2 = 0.69). Dit wijst op een sterk verklarend model. De overige 31% ligt aan extern factoren die invloed hebben op de ervaring met de dienstverlening, maar buiten de reikwijdte van deze analyse vallen.



Uit de figuur blijkt dat contact met medewerkers bij Vertrokken huurders, net als bij Nieuwe huurders, het belangrijkst is voor hun totaalervaring (29%). De score op contact is voor Vertrokken huurders al jaren stabiel op 7,7. Dat is lager dan de 8,1 bij Nieuwe huurders in 2025. Dit aspect in de dienstverlening aan Vertrokken huurders biedt dus de meeste ruimte voor verbetering. Huurders zijn het positiefst over de duidelijkheid over hoe de woning moest worden opgeleverd, en of de woning inderdaad goed is opgeleverd (beiden 8,3). Als we goed kijken naar de onderliggende aspecten dan zien we dat het oordeel vaak hoger ligt dan de deelscore zelf. Dit duidt erop dat er nog andere factoren zijn die de totaalervaring beïnvloeden. Bijvoorbeeld aspecten van het wonen of de woning zelf, een lage betrokkenheid of negatieve ervaringen met de corporatie uit het verleden die nog doorwerken. Ook een negatieve reden van vertrek, lang wachten op een nieuwe woning, de verplichting om de woning in een bepaalde staat op te leveren en/of verhuisstress kunnen bijvoorbeeld meespelen. Daarbij kunnen verwachtingen van huurders hoger liggen dan wat de corporatie aan dienstverlening biedt.

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

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-Kennisdag 2025-2026

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark 2025? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de resultaten van 2025 toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 25 november 2025** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & Verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. We duiden trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 2 en 9 december 2025** 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 worstelen.
- Op **maandag 8 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.

- Tijdens de **Aedes-Kennisdag op 22 januari 2026** bij Bar Beton op Utrecht Centraal Station organiseren we **6 interactieve workshops**. Per workshop staat 1 prestatieveld of verdieping centraal. We bespreken de individuele benchmarkresultaten, delen opvallende inzichten en verkennen samen strategieën en oplossingen. We wisselen uit wat goed werkt, bespreken waar het soms schuurt en verkennen samen hoe je de uitkomsten kunt toepassen in je dagelijkse praktijk.

Bekijk het programma en meld je aan!

3 Financiën

Het vernieuwde prestatieveld Financiën gaat over de bedrijfslasten van corporaties en de financieringswijze van investeringen. 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.

Nieuw dit jaar is dat we ook kijken naar de investeringen die corporaties hebben gedaan en de manier waarop deze zijn gefinancierd. Dat is geen benchmarkoordeel, maar maakt deel uit van het benchlearningprogramma.

Aan het prestatieveld Financiën namen in totaal 237 corporaties deel. De deelnamegraad blijft daarmee stabiel op 89%. Deze corporaties beheren gezamenlijk 96% van alle verhuureenheden.

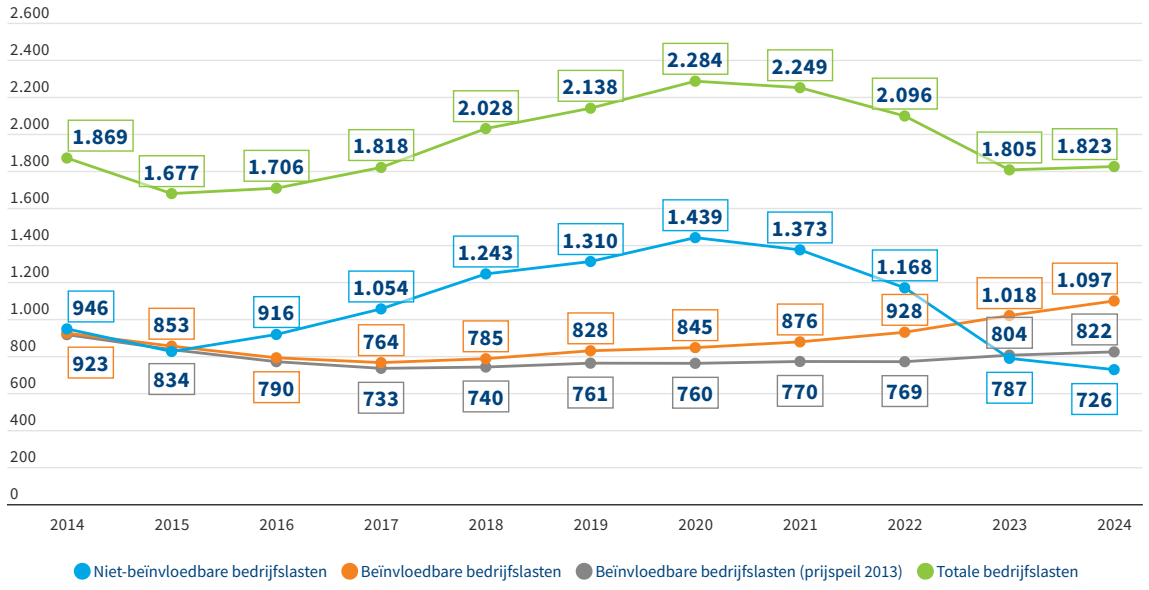
3.1 Beïnvloedbare bedrijfslasten hoger dan niet-beïnvloedbare

In de vorige benchmark waren 2 ontwikkelingen zichtbaar: de beïnvloedbare bedrijfslasten stegen en de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten daalden. Beide ontwikkelingen zetten dit jaar door. Bovendien liggen voor het tweede jaar op rij de beïnvloedbare bedrijfslasten hoger dan de niet-beïnvloedbare lasten.

De beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen in 2025 van € 1.018 naar € 1.097 per woning en de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten dalen van € 787 naar € 726 per woning. De totale bedrijfslasten stijgen licht, van € 1.805 naar € 1.823 per woning.

In de grijze lijn zien we de beïnvloedbare bedrijfslasten in constante prijzen van 2013. We zien dus dat de beïnvloedbare bedrijfslasten ook in reële termen zijn gestegen, van € 804 naar € 822 per woning.

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



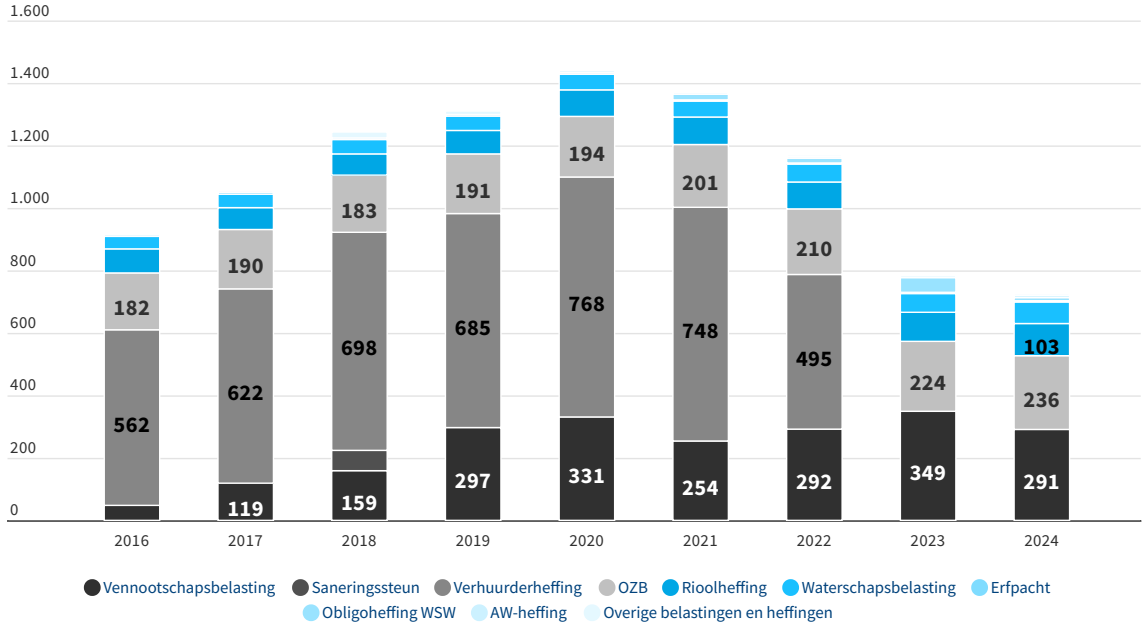
Aedes-benchmark | **2014 - 2024**

3.2 De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten dalen voor derde jaar op rij

De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten dalen dit jaar met € 61 naar € 726 per verhuureenheid (vhe) en zijn daardoor lager dan de beïnvloedbare bedrijfslasten. De grootste oorzaak van deze daling is de lagere vennootschapsbelasting (Vpb). Dit zorgt voor een daling van € 58. Tegelijkertijd nemen andere kosten juist weer toe. Zo is de onroerende-zaakbelasting (OZB) met € 12 gestegen naar € 236 en de rioolheffing met € 10 naar € 103 per vhe. De stijging van de OZB met 5,4% ligt net hoger dan de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde tussen 2023 en 2024, die 3% bedroeg (bron: CBS).

De daling van de Vpb kan meerdere oorzaken hebben. De stijging van de onderhoudskosten lijkt hier de belangrijkste reden te zijn. Die kosten hebben invloed op het fiscale resultaat, dat hierdoor daalt met een lagere Vpb-last tot gevolg.

Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten
€/vhe/jaar

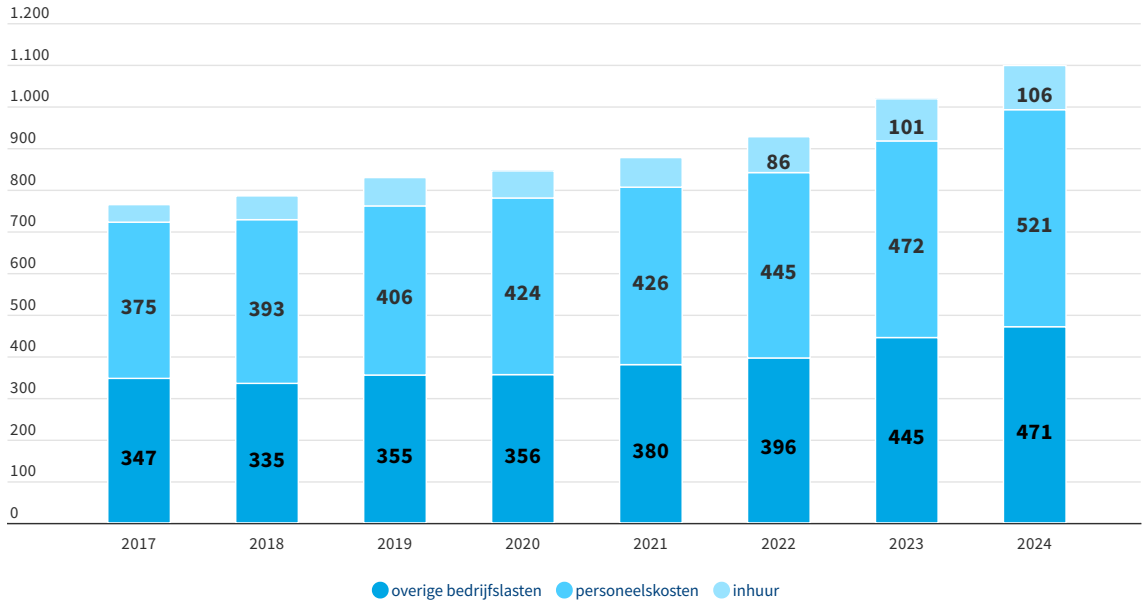


Aedes-benchmark | **2016 - 2024**

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

De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn opgedeeld in personeelskosten, externe inhuur en de overige bedrijfskosten zoals bijvoorbeeld ICT, huisvesting en verzekeringen. Op sectorniveau zien we een flinke stijging van de totale beïnvloedbare bedrijfslasten zoals in onderstaande figuur te zien is. Die nemen toe van € 1.018 per vhe naar € 1.097 per vhe. Met name doordat de totale personeelskosten (dus inclusief inhuur) stegen van € 573 naar € 627 per vhe, een toename van bijna 10%. In onderstaande alinea's lichten we per onderdeel van de beïnvloedbare bedrijfslasten de belangrijkste ontwikkelingen toe.

Ontwikkeling totale beïnvloedbare bedrijfslasten per categorie
€/vhe/jaar



Aedes-benchmark | **2017 - 2024**

Grootste stijging bij vast personeel

De stijging van de personeelskosten komt grotendeels doordat de kosten voor vast personeel met meer dan 10 stijgen: van € 472 naar € 521 per vhe. Dit is het directe gevolg van de 10% loonsverhoging in de CAO Woondiensten van begin 2024.

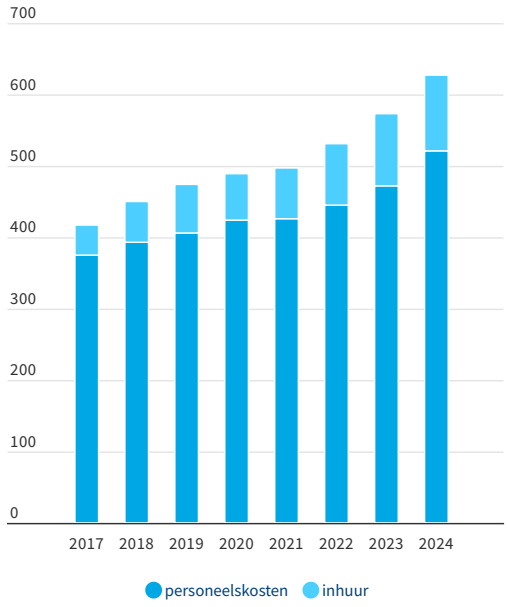
Kosten voor inhuur stijgen licht maar aandeel inhuur neemt af

De kosten voor inhuur stijgen ook, van € 101 naar € 106, een stijging van 5%. Desondanks neemt het aandeel van inhuur in de totale personeelskosten voor het eerst sinds jaren af. Vorig jaar was dit aandeel nog 18%, dit jaar is het 17%. Dit is te zien in de rechter figuur hieronder. We kunnen hier spreken van stagnatie, maar het is nog te vroeg om te spreken van een trendbreuk. Corporaties huren nog steeds extern personeel in omdat vast personeel lastig te vinden is.

Overige bedrijfslasten stijgen minder dan vorig jaar

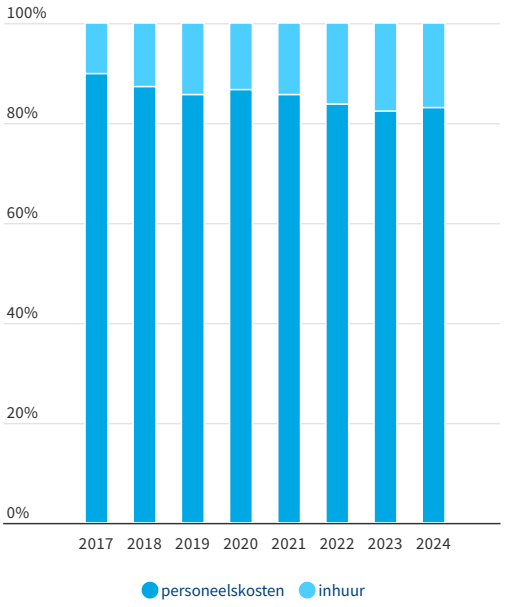
De overige bedrijfslasten stijgen met € 26, zo'n 6%. Dit is een kleinere stijging dan van de kosten voor vast personeel. De stijging in 2024 is veel minder groot dan in 2023, toen nam dit nog toe met ruim 12%.

Personeels- en inhuurkosten
ontwikkeling in €/vhe/jaar



Aedes-benchmark | **2017 - 2024**

Personeels- en inhuurkosten
ontwikkeling in %



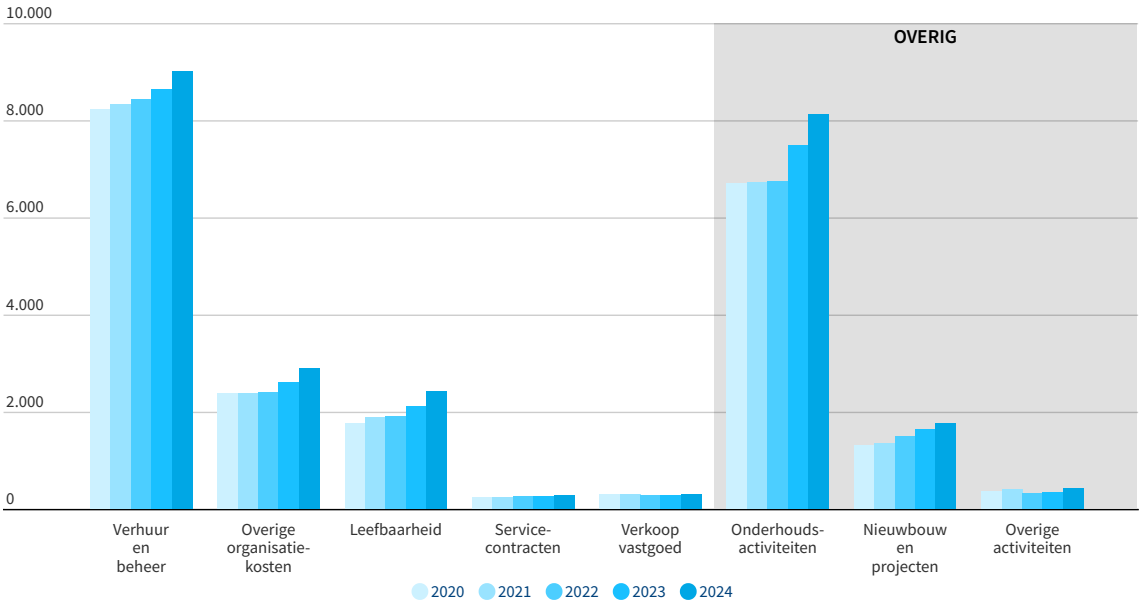
Aedes-benchmark | **2017 - 2024**

3.4 Aantal fte toegenomen, stijging bij onderhoud zet door

Het totaal aantal fte bij deelnemende corporaties neemt in 2024 met 8% toe tot 25.200 fte in 2024 fte (2023: 23.300 fte). We zien deze toename terug in alle onderdelen van de organisatie, hoewel die niet bij alle onderdelen even groot is. Vooral het aantal fte voor onderhoudsactiviteiten nam, net als voorgaande jaren, in 2024 het meest toe, namelijk met 642 fte (9%).

Er was een aanzienlijke groei in het aantal fte bij leefbaarheid, met een toename van 321 fte (15%) en bij verhuur en beheeractiviteiten, waar het aantal fte steeg met 366 (4%). De overige activiteiten stegen met 21% (71 fte) in verhouding het meest.

Aantal fte per activiteit
beïnvloedbare bedrijfslasten + overig



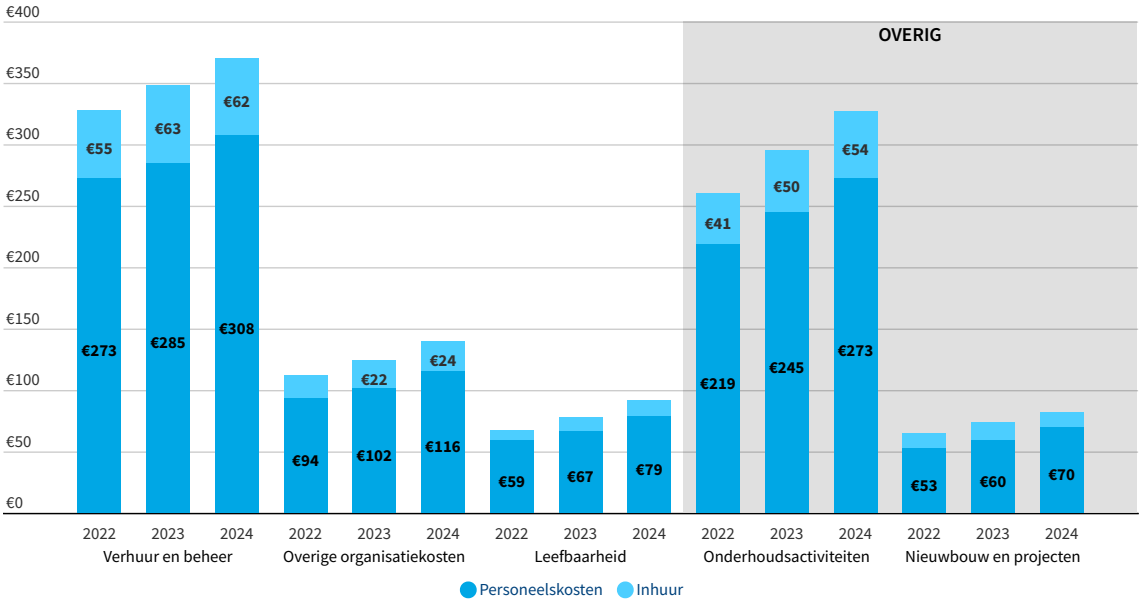
Aedes-benchmark | **2020-2024**

3.5 Personeelskosten voor vast personeel groeien overal, inhuur niet

De vaste personeelskosten van corporaties nemen in alle onderdelen van de organisaties toe, zoals te zien is in onderstaande figuur. De kosten voor personeel dat zich bezighoudt met onderhoud stijgen het meest met € 28 per vhe, een stijging van 11%. De grootste relatieve stijging van 18% zien we bij leefbaarheid.

De kosten voor inhuur groeien bij onderhoud, leefbaarheid en overige organisatiekosten. Bij nieuwbouw en projecten, en bij verhuur en beheeractiviteiten is er sprake van een lichte daling van de inhuurkosten.

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



Aedes-benchmark | **2022 - 2024**

3.6 Duidelijke toename binnen de overige bedrijfslasten

In 2024 zijn de overige bedrijfslasten ook toegenomen. De kosten namen toe met € 26 van € 445 naar € 471 per vhe. Deze stijging is er op bijna alle onderdelen van de overige bedrijfslasten. De stijging was (in procenten) het grootst bij de exploitatie- en advieskosten.

Kosten die de afgelopen jaren sterk zijn gestegen zoals voor ICT stijgen ook dit jaar verder. Corporaties gaan door met de automatisering van werkprocessen en grip krijgen op hun data.

In 2023 was er een sterke stijging te zien bij de overige personeelskosten voor onder andere werving en opleiding. Deze kosten stijgen nog steeds, maar in 2024 zijn deze minder gestegen dan in 2023.

Specificatie overige bedrijfslasten
€/vhe/jaar

	2021	2022	2023	2024	groei (€)	groei (%)
ICT-kosten	87	89	98	108	21	24%
Leefbaarheid (exclusief personeel)	55	54	55	60	5	9%
Overige exploitatiekosten	36	35	37	43	7	19%
Advieskosten	32	35	37	41	9	28%
Overige personeelskosten incl. opleidingskosten	29	33	40	42	13	45%
Huisvestingskosten	30	29	33	33	3	10%
Verzekeringen	27	33	34	37	10	37%
VvE-kosten	15	15	20	20	5	33%
Accountantskosten	14	15	16	17	3	21%
Algemene beheer- en administratiekosten	14	11	14	13	-1	-7%
Kosten van toezicht	12	12	13	13	1	8%
Communicatie- en publiciteitskosten	7	8	8	8	1	14%
Overig plus incidenteel	22	27	39	37	15	68%

Aedes-benchmark | **2023 - 2024**

3.7 Huishoudboekje van corporaties voor vierde jaar op rij niet sluitend

Hieronder zie je het huishoudboekje van alle corporaties samen voor de jaren 2021 t/m 2024: in 2 varianten. In de tweede variant zie je ook hoe corporaties hun tekorten financieren.

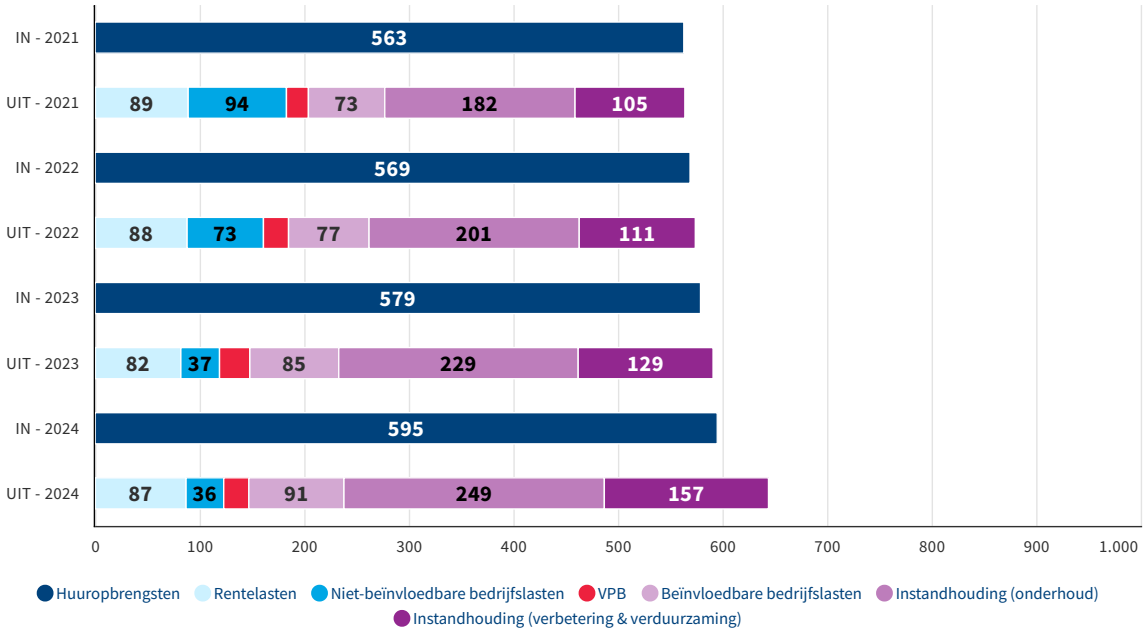
De gemiddelde huur is € 595 per maand. Van dit bedrag betalen corporaties verschillende vaste uitgaven. Voor rentelasten wordt maandelijks € 87 uitgegeven, in lijn met de groei van de leningenportefeuille. De stijging van de rentelasten is beperkt gebleven omdat corporaties oude leningen met hoge rentes herfinancieren tegen lagere rentes. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, waaronder lokale belastingen en heffingen, bedragen € 36 per maand. In 2024 komt de vennootschapsbelasting (Vpb) neer op € 24 per maand. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn dit jaar gemiddeld € 91 per maand. Onderhoud, verbetering en verduurzaming zijn de grootste kostenpost met een uitgave van € 405 per maand in 2024.

Per saldo komt het huishoudboekje op een tekort van min € 48 uit. Woningcorporaties kunnen dus niet alle lopende kosten betalen uit de huurinkomsten. Het tekort kan worden gefinancierd door woningen te verkopen en door meer geld te lenen.

De gemiddelde huur steeg van € 563 per maand in 2021 naar € 595 per maand in 2024, een toename van 6%. De jaarlijkse huurverhoging is doorgaans gebaseerd op de inflatie van het voorgaande jaar. In totaal bedroeg de inflatie over de periode 2020-2023 17% (bron: CBS). Omdat de huur niet in hetzelfde tempo als de inflatie stijgt, neemt het

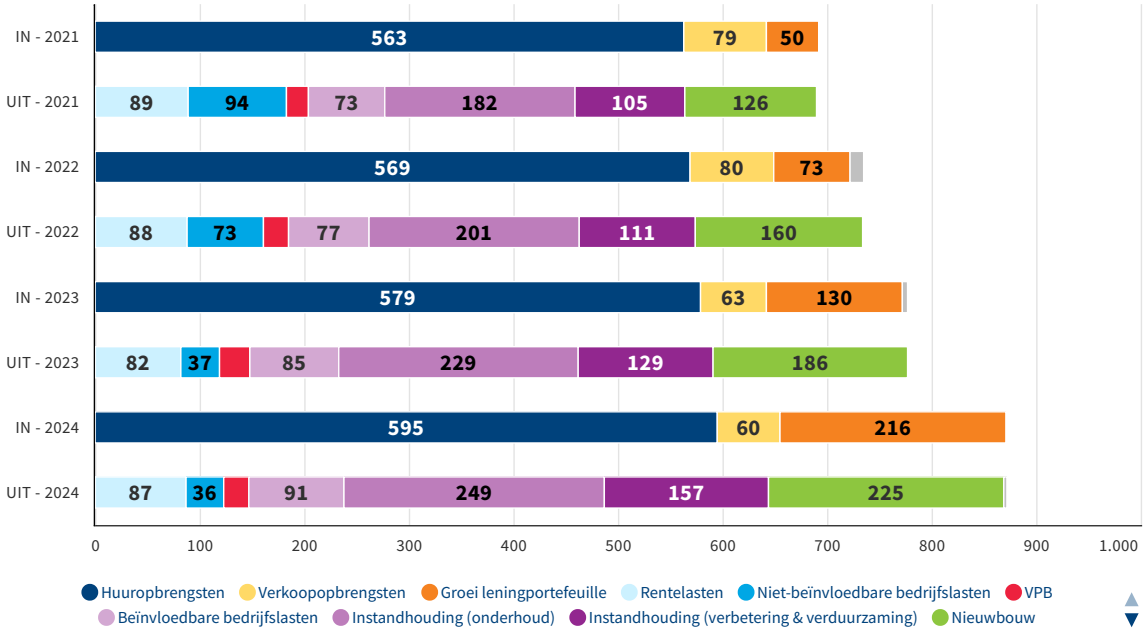
tekort toe. Als de huur met de inflatie was meegestegen (inclusief huurverhoging halverwege het jaar), zou de huur in 2024 € 652 zijn geweest en zou een corporatie maandelijks een bedrag van € 7 overhouden.

Huishoudboekje corporatiesector
€/vhe/maand, lopende prijzen



Aedes-benchmark | **IN - 2021 - UIT - 2024**

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



Aedes-benchmark | **IN - 2021 - UIT - 2024**

Corporaties zijn de afgelopen jaren steeds meer gaan uitgeven aan onderhoud, verbetering en verduurzaming, maar ook aan nieuwbouw. Tussen 2021 en 2024 is dit bijna verdubbeld van € 126 naar € 225 per vhe per maand.

Tegelijkertijd zijn de verkoopinkomsten gedaald van € 79 naar € 60 omdat corporaties minder woningen hebben verkocht. Om toch alle lasten te betalen lenen corporaties steeds meer. In 2021 was dat nog € 50 per vhe per maand,

maar dit is toegenomen tot € 216 in 2024. Corporaties lenen in 3 jaar tijd dus ruim 4 keer zo veel.

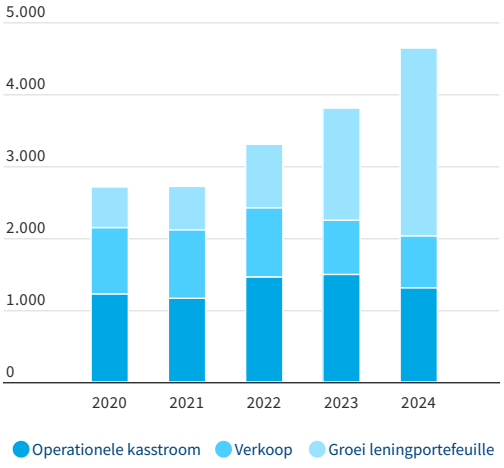
3.8 Corporaties financieren steeds meer uit leningen

De investeringen van corporaties nemen al jaren toe. Corporaties financieren een steeds groter deel van dat investeringsbedrag met leningen. Waar in 2020 nog slechts 21% van de nieuwbouw en verbeteringen werd gefinancierd uit leningen is dat in 2024 toegenomen naar 56%, meer dan de helft.

Onderstaande grafieken tonen de bronnen en bestemmingen van investeringen. Een aantal zaken valt op:

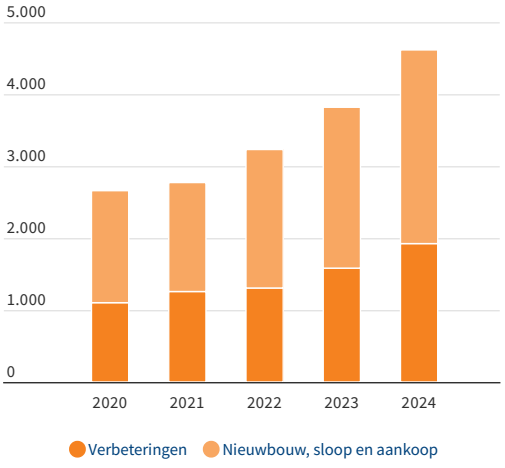
1. Corporaties zijn de afgelopen jaren veel meer gaan investeren: een toename van € 2 miljard per jaar. Dat is 71% meer dan in 2020.
2. De operationele kasstroom (de netto huuropbrengsten) blijft grotendeels gelijk tussen 2020 en 2024 (terwijl de verhuurderheffing afgeschaft is). Dit is een gevolg van een combinatie van factoren: kosten stijgen sneller dan de huur, met name de kosten voor onderhoud en verbetering.
3. Verkoopopbrengsten nemen af met 22%, terwijl de huizenprijzen sterk gestegen zijn met bijna 40% (bron: CBS). Corporaties verkopen veel minder woningen. Mogelijk door de toenemende maatschappelijke druk op corporaties om minder te verkopen.
4. Een gevolg is dat de leningportefeuille tussen 2020 en 2024 sterk is gegroeid, met 362%, om zo de investeringen die corporaties hebben gedaan te financieren.

Bronnen van investeringen
€/vhe/jaar, lopende prijzen



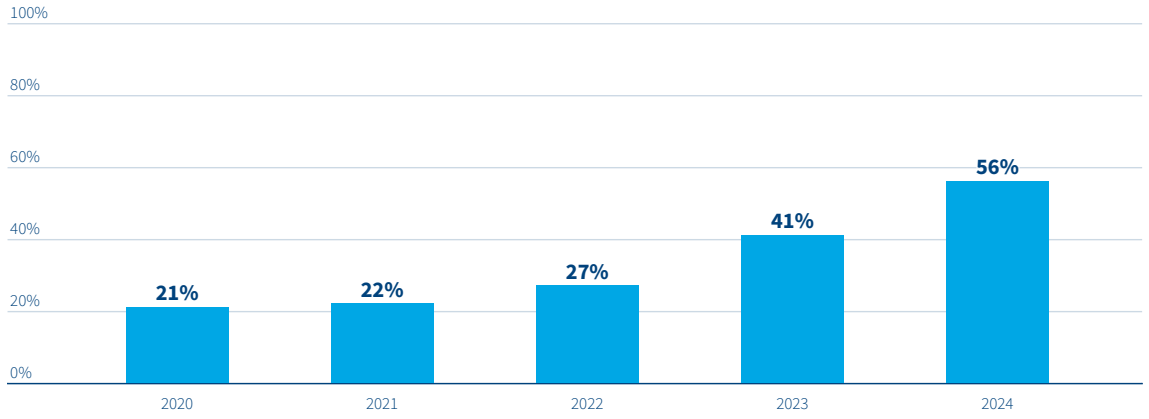
Aedes-benchmark | **2020 - 2024**

Bestemmingen van investeringen
€/vhe/jaar, lopende prijzen



Aedes-benchmark | **2020 - 2024**

Aandeel financiering investeringen met geleend geld



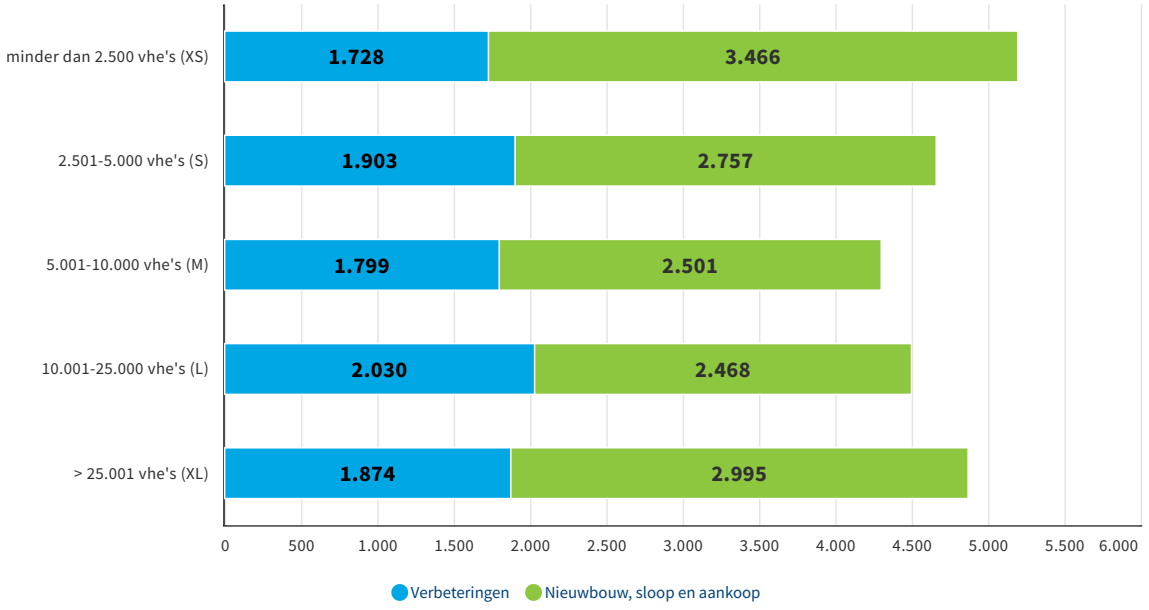
Aedes-benchmark | **2020 - 2024**

3.9 Verschillen in investeringen tussen grote en kleine corporaties en werkgebied

Het is interessant om de verschillen tussen corporaties te bekijken. We vergelijken corporaties op basis van 3 groepen: grootteklasse, stedelijkheid van het werkgebied en provincie van de hoofdvestiging.

Wat opvalt is dat extra kleine corporaties (XS) relatief veel meer aan nieuwbouw, sloop en aankoop hebben uitgegeven (€ 3.466) in 2024 dan bijvoorbeeld M of L corporaties die per vhe respectievelijk € 2.501 en € 2.468 uitgaven. Bij extra grote (XL) corporaties draait het weer om, daar lagen de uitgaven op € 2.995 per vhe.

Investeringen naar grootteklasse
€/vhe/jaar

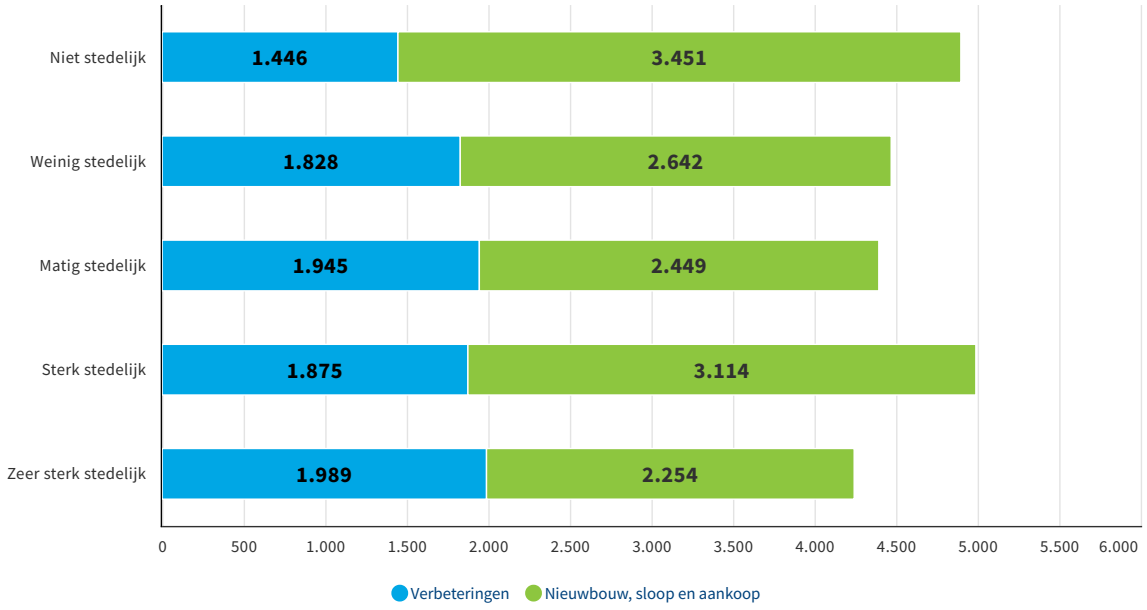


Aedes-benchmark | **2024**

Ook stedelijkheid van het werkgebied van de corporatie lijkt invloed te hebben op de investeringen. Bij niet-stedelijke corporaties wordt relatief veel aan nieuwbouw, sloop en aankoop uitgegeven, terwijl de uitgaven aan verbeteringen

laag liggen. Bij sterk stedelijke corporaties liggen de uitgaven aan nieuwbouw, sloop en aankoop relatief veel hoger dan bij zeer sterk stedelijke corporaties, met € 3.114 om € 2.254 - een verschil van 38%.

Investeringen naar stedelijkheid
€/vhe/jaar

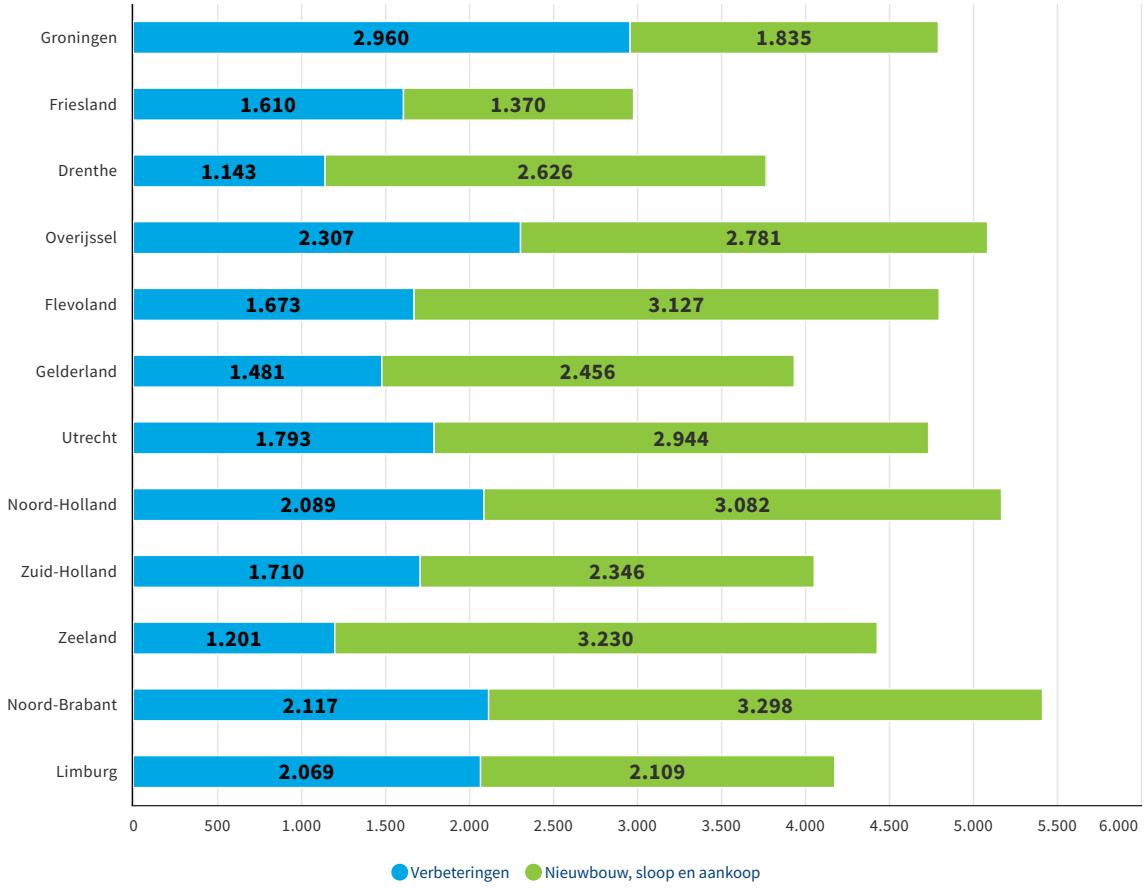


Aedes-benchmark | **2024**

Op provincieniveau (gebaseerd op de hoofdvestiging van de corporatie) zien we ook een aantal opvallende zaken:

- In Noord-Brabant wordt relatief het meeste geïnvesteerd in nieuwbouw, met € 3.298 per vhe per jaar.
- In Friesland wordt relatief het minst geïnvesteerd. De totale investeringskosten liggen op € 2.980 per vhe per jaar.
- In Groningen wordt met afstand het meest geïnvesteerd in verbeteringen (€ 2.960 per vhe). Dat is mogelijk een gevolg van de versterkingsopgave in het aardbevingsgebied.

Investeringen naar provincie (hoofdvestiging)
€/vhe/jaar



Aedes-benchmark | **2024**

3.10 Meer verdieping in het Aedes-datacentrum en regionale 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-Kennisdag 2025-2026

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark 2025? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de resultaten van 2025 toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 25 november 2025** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & Verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. We duiden trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 2 en 9 december 2025** 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 worstelen.
- Op **maandag 8 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.

- Tijdens de **Aedes-Kennisdag op 22 januari 2026** bij Bar Beton op Utrecht Centraal Station organiseren we **6 interactieve workshops**. Per workshop staat 1 prestatieveld of verdieping centraal. We bespreken de individuele benchmarkresultaten, delen opvallende inzichten en verkennen samen strategieën en oplossingen. We wisselen uit wat goed werkt, bespreken waar het soms schuurt en verkennen samen hoe je de uitkomsten kunt toepassen in je dagelijkse praktijk.

Bekijk het programma en meld je aan!

4 Onderhoud & verbetering

Dit prestatieveld gaat over de uitgaven van corporaties aan: onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun vastgoed. En over de kwaliteitsverbetering van de woningen dankzij deze investeringen. Daarbij onderscheiden we 3 indicatoren die elkaar beïnvloeden. Hoe meer een corporatie in een woning investeert, hoe beter doorgaans de technische kwaliteit wordt. Meestal ervaren huurders de woningkwaliteit dan ook als beter. Voor de technische kwaliteit gebruiken we de energielabelwaarde (EP2) als maatstaf. In het hoofdstuk duurzaamheid laten we ook zien wat de investeringen van corporaties in hun vastgoed op sectorniveau oplevert.

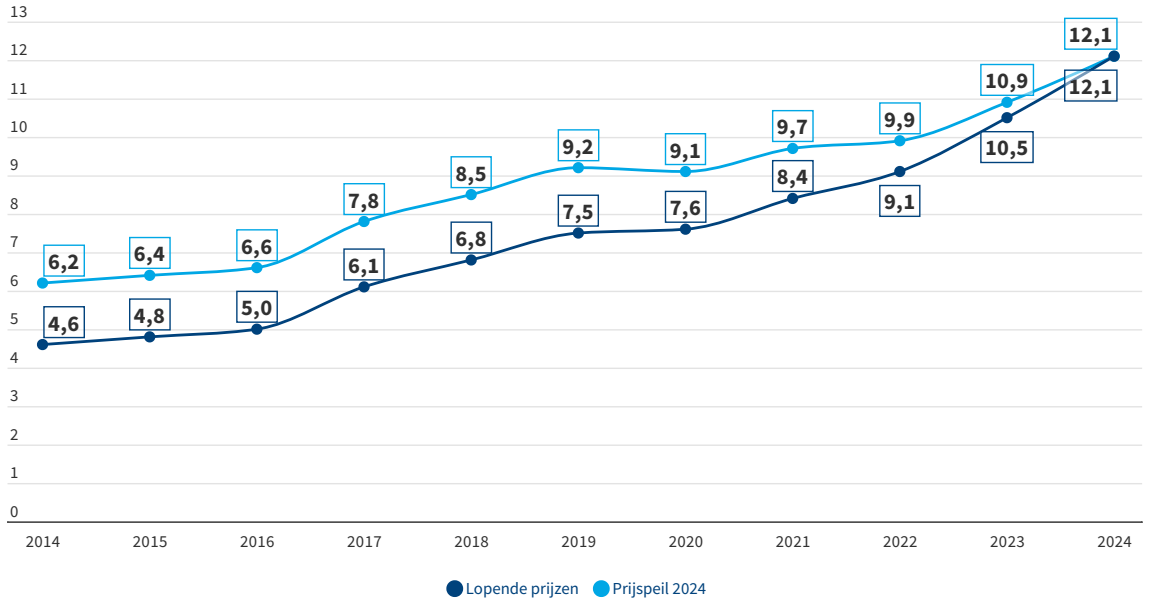
Aan het prestatieveld Onderhoud & verbetering namen in totaal 202 corporaties deel. De deelnamegraad is daarmee 77%, iets hoger dan in voorgaande jaren.

4.1 Uitgaven aan onderhoud, verbetering en verduurzaming nemen toe tot ruim € 12 miljard

In 2024 gaven woningcorporaties € 12,1 miljard uit aan onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun woningen. Dat is 15,2% meer dan in 2023. Zo'n 3,6% komt door gestegen bouwkosten(inflatie). De overige ruim 10% komt doordat corporaties meer hebben geïnvesteerd in hun woningen.

De onderstaande figuur bevat gegevens van alle corporaties, behalve van 4 corporaties die niet volledig aan de Aedes-benchmark meedoen. De overige figuren en tabellen in dit hoofdstuk gebruiken alleen data van deelnemende corporaties.

Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming
x € mld.



Aedes-benchmark | **2014 - 2024**

Sinds dit jaar corrigeren we de cijfers in de grafiek op basis van de BDB-index (Bureau Documentatie Bouwwezen), waardoor de bedragen inflatiegecorrigeerd zijn. De bedragen in 2024 zijn in lopende prijzen (donkerblauwe lijn) en op prijspeil 2024 (lichtblauwe lijn) gelijk. In voorgaande jaren zien we het verschil tussen de nominale stijging en de voor inflatie gecorrigeerde ontwikkeling. Eerder werd gebruikgemaakt van de CPI als correctiefactor. Door deze aanpassing kunnen de gepresenteerde bedragen verschillen van eerdere benchmarkpublicaties en wordt een ander beeld geschetst van de groei.

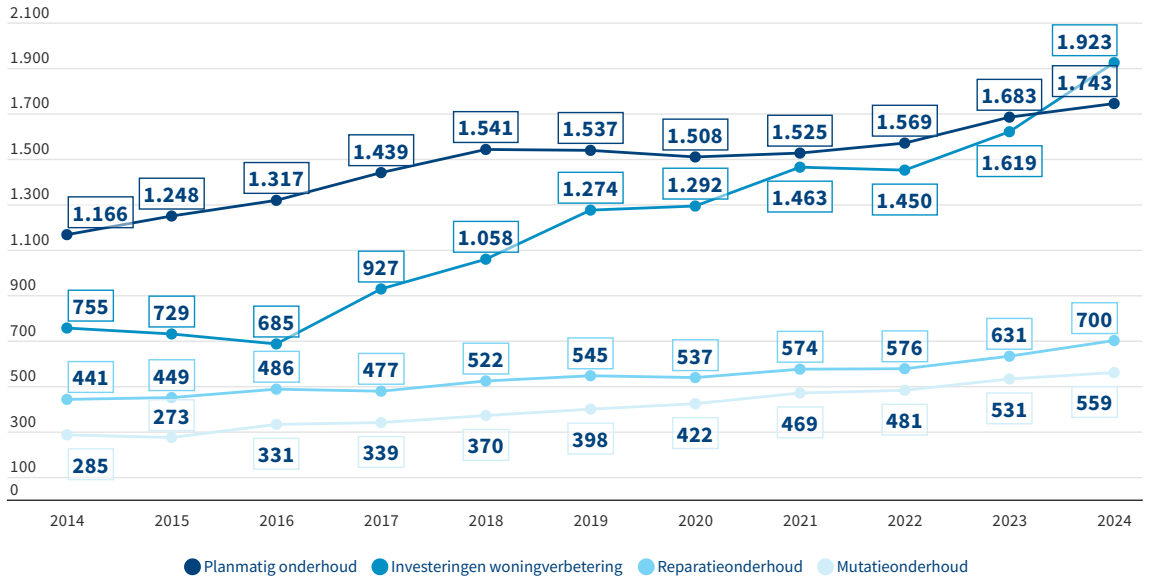
4.2 Uitgaven aan woningverbetering het sterkst gestegen

We onderscheiden hier 4 soorten kosten aan bestaande woningen. Kosten voor reparatie-, mutatie-, planmatig onderhoud en de investeringen in woningverbeteringen.

De investeringen in woningverbetering stegen het afgelopen jaar het sterkst vergeleken met de andere onderhoudsuitgaven. Die zijn vrij stabiel gebleven. In 10 jaar nemen de totale kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming per verhuureenheid (vhe) toe van € 2.647 naar € 4.925 per vhe (prijspeil 2024). Dat is een stijging van 86%. In lopende prijzen gaat het zelfs om een stijging van meer dan 150%. Hier gaan we in de volgende paragrafen verder op in.

Het aantal woningen waarin reparatie- of mutatieonderhoud is gedaan is nagenoeg gelijk gebleven. Terwijl de gemiddelde kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud per vhe wel licht stijgen. Een mogelijke verklaring van deze stijging bij reparatieonderhoud (10,9% t.o.v. 2023) en mutatieonderhoud (5,3% t.o.v. 2023) bovenop de bouwkostenstijging is dat de BDB-index corrigeert op basis van de algemene bouwkostenontwikkeling (materiaal- en looncomponenten samen). Reparatieonderhoud en mutatieonderhoud bestaan relatief sterk uit arbeidskosten.

Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming per vhe, uitgesplitst
€/vhe/jaar, prijspeil 2024

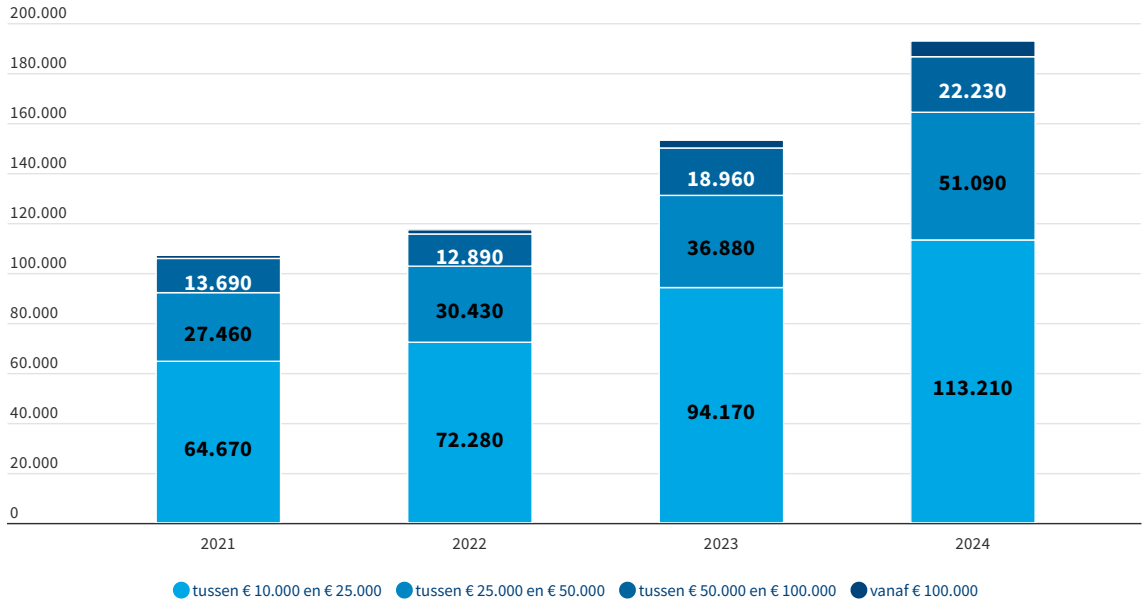


Aedes-benchmark | **2014 - 2024**

4.3 In meer woningen ingrepen van boven de € 10.000

De figuur hieronder toont het aantal woningen met een ingreep boven de € 10.000 van 2021-2024, uitgesplitst naar kosten. In 2024 besteedden corporaties bij 192.790 woningen (10,7% van de voorraad) meer dan € 10.000, tegenover 153.110 woningen (8,4%) in 2023. Corporaties investeren dus steeds meer in woningverbeteringen.

Aantal woningen met een ingreep boven de € 10.000
lopende prijzen



Aedes-benchmark | **2021 - 2024**

4.4 Instandhouding: onderhoudsreferentie bouwjaarklasse en woningtype opnieuw hoger

De onderhoudsreferentie in euro per vhe laat zien wat de gemiddelde onderhoudsuitgaven over een periode van 5 jaar per vhe zijn, uitgesplitst naar woningtype en bouwjaarklasse. Dit biedt corporaties een waardevolle referentie om onderhoudsbegrotingen te toetsen, de vastgoedwaardering (beleidswaarde) van het vastgoed te bepalen en besluitvorming rond onderhoud, verbetering en verduurzaming te onderbouwen.

Om een goed beeld te geven van de instandhoudingskosten is in de benchmark onderscheid gemaakt naar woningtypen en bouwperiodes. Voor iedere combinatie is een referentieprijs berekend, zodat corporaties – ongeacht verschillen in woningvoorraad – hun prestaties met elkaar kunnen vergelijken.

De referentieprijzen die in onderstaande figuur worden weergegeven, zijn vastgesteld op basis van de uitgaven van ongeveer 1,8 miljoen vhe.

Voor vrijwel alle bouwjaarklassen en woningtypen zijn de onderhoudskosten tussen 2023 en 2024 toegenomen. Met name woningen van 30–45 jaar oud (bouwjaren 1980–1999) laten een duidelijke stijging zien. Dit sluit aan bij de verwachte eerste grote onderhouds- en renovatiecyclus, zoals het vervangen van dak, gevel en installaties.

Ook bij de kosten van jongere woningen van 15–25 jaar oud (2000–2019) zien we inmiddels een stijging. Dit hangt waarschijnlijk samen met de vervanging van installaties en de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen, zoals de overstap naar warmtepompen of extra isolatie.

Voor corporaties betekent dit dat de druk op onderhoudsbudgetten de komende jaren verder zal toenemen, vooral door de piek bij woningen uit de bouwperioden 1980–2000. Vooral bij woningen in de jongere segmenten zorgen extra investeringen in verduurzaming en het aanpassen van installaties ervoor dat de uitgaven stijgen.

Vijfjaarsgemiddelde kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming, 2020-2024
€/vhe/jaar

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 en later
Eengezinswoningen	5.678	5.050	5.211	4.429	3.598	2.747	2.375	1.373	990
Meergezinswoningen zonder lift	5.106	4.592	4.564	4.298	3.411	2.816	2.556	1.468	941
Meergezinswoningen met lift	5.683	5.400	5.892	5.226	4.103	3.323	2.909	1.773	825
Overige woongelegenheden	3.058	1.469	1.817	1.957	2.440	2.098	2.162	1.444	876

Aedes-benchmark | **2024**

4.5 Technische kwaliteit verder verbeterd

De deelletter technische kwaliteit in de benchmark wordt bepaald op basis van de energieprestatie van de woningvoorraad, sinds 2021 gemeten met energielabelwaarde (EP2) volgens NTA 8800.

In onderstaande tabel staat de gemiddelde EP2 naar bouwjaarklasse en woningtype. Wat inzicht geeft in hoe prestaties zich verhouden tot die van andere corporaties, los van verschillen in woningvoorraad.

De gemiddelde EP2 is nog steeds het hoogst bij woningen met bouwjaren tot 1945 en tussen 1945–1959. Wel zijn er al veel woningen uit deze bouwperiode aangepakt het afgelopen jaar. Ook van woningen uit de bouwjaren 1960–1969 en 1970–1979 is de EP2 relatief veel verbeterd.

Het hoofdstuk duurzaamheid van deze rapportage gaat uitgebreider in op de ontwikkeling in de EP2 en energielabels.

Gemiddelde EP2-waarde per vhe op medio 2025
kWh/m2

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 en later
Eengezinswoningen	229	204	177	173	174	156	125	95	23
Meergezinswoningen zonder lift	223	219	207	184	183	157	131	118	53
Meergezinswoningen met lift	196	191	175	182	173	152	127	108	58
Overige woongelegenheden	257	292	227	220	202	174	162	147	94

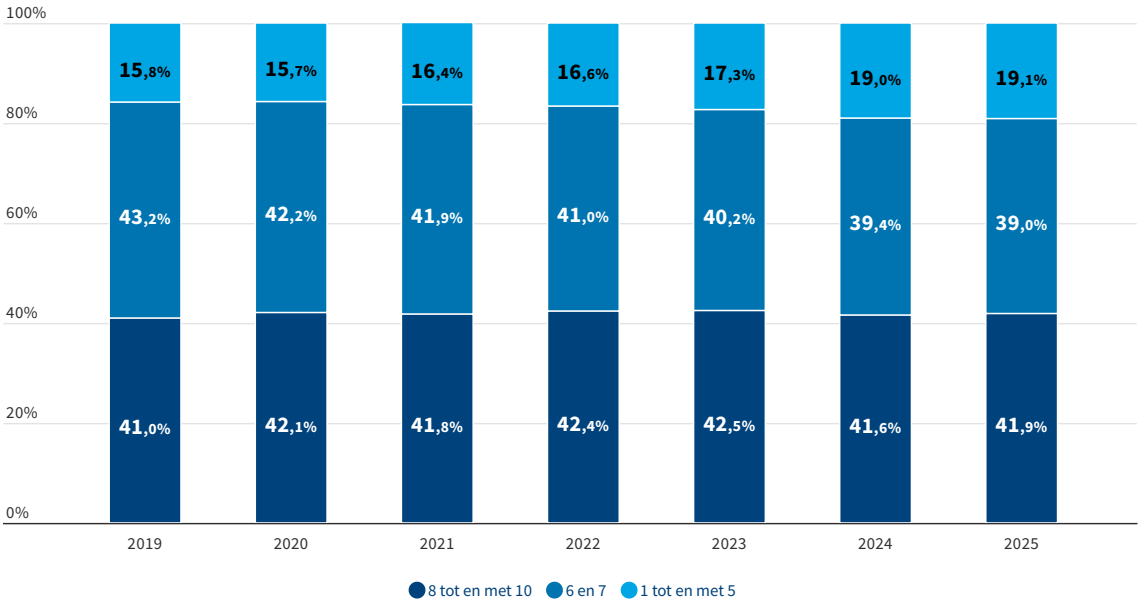
Aedes-benchmark | **2025**

4.6 Woningkwaliteit: huurders in woningen met EFG-labels in toenemende mate kritisch over kwaliteit woning

Het gemiddelde cijfer voor de ervaren woningkwaliteit is de afgelopen jaren vrijwel stabiel gebleven, met een score rond de 6,9. Tegelijkertijd neemt het aandeel ontevreden huurders langzaam toe, zoals zichtbaar is in onderstaande figuur.

Zo'n 19% van de huurders beoordeelt hun woning met een 5 of lager. Dat is nagenoeg gelijk aan vorig jaar – ondanks de inspanningen van corporaties op het gebied van woningverbetering en verduurzaming.

Ervaren woningkwaliteit

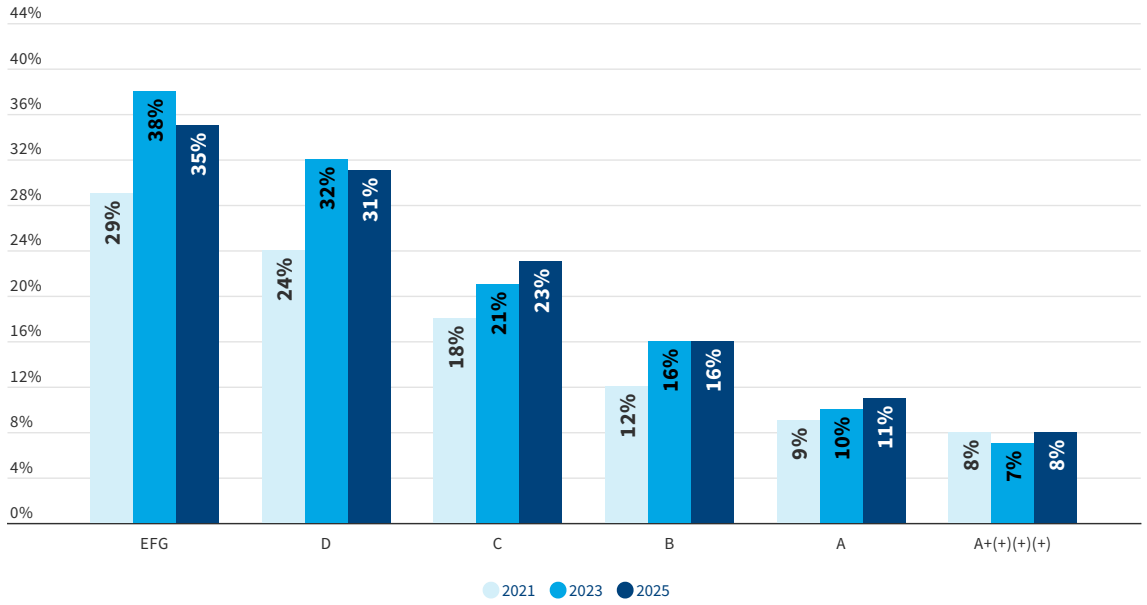


Aedes-benchmark | **2019 - 2025**

Een mogelijke verklaring voor het groeiende aandeel onvoldoendes is dat huurders van woningen met een slecht energielabel in de loop van de tijd steeds ontevredener zijn geworden over de kwaliteit van hun woning. Dit blijkt duidelijk uit onderstaande figuur: tussen 2021 en 2025 is het aandeel huurders met een E-, F- of G-label dat een onvoldoende geeft met ongeveer een derde gestegen. Het wonen in een woning met een slecht energielabel ontwikkelt zich daarmee steeds meer tot een ‘dissatisfier’. Het totale effect hiervan blijft beperkt doordat de sector actief werkt aan verduurzaming en deze labels stap voor stap wegwerkt.

Een belangrijke oorzaak van de toenemende ontevredenheid is waarschijnlijk de stijging van de energiekosten in de afgelopen jaren. Voor bewoners van slecht geïsoleerde woningen is het moeilijker en duurder geworden om hun woning betaalbaar warm te houden. Waar huurders met een E-, F- of G-label eerder nog een krappe voldoende gaven, geven zij nu vaker een onvoldoende. De hogere energieprijzen lijken daarnaast ook de lichte toename van onvoldoendes bij woningen met betere labels te verklaren, zoals te zien in de voorgaande figuur.

Aandeel ontevredenheid (cijfer 1-5) over woningkwaliteit



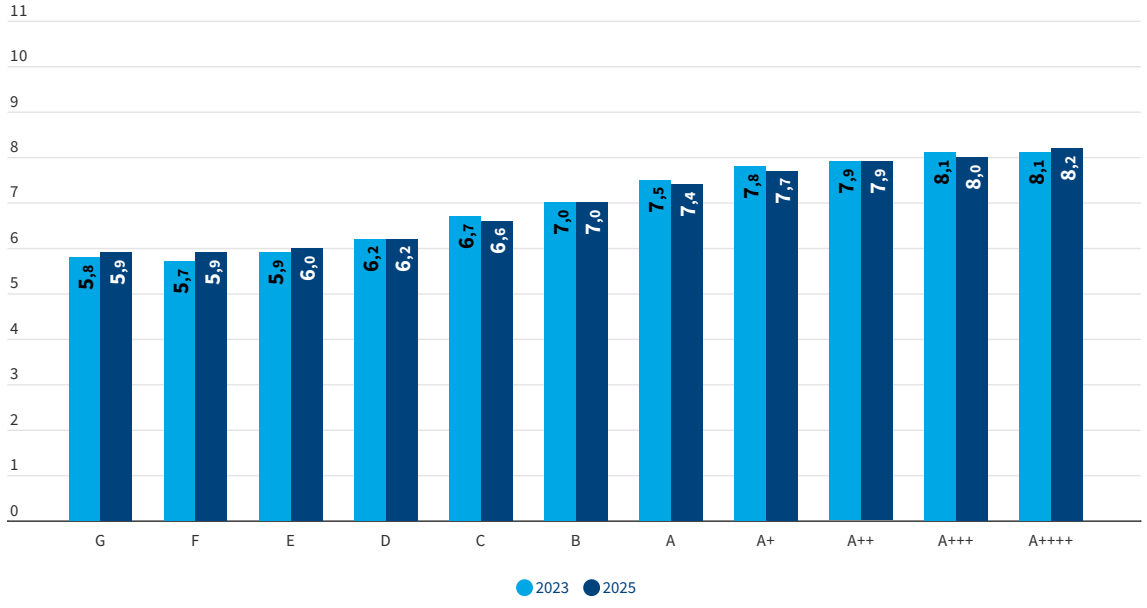
Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

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 bijna 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 6,8 naar 7,9. Deze cijfers zijn gebaseerd op de antwoorden van circa 2.900 huurders van in totaal 47 corporaties. Groot onderhoud kan dus een aanzienlijke bijdrage leveren aan de ervaren woningkwaliteit.

Gemiddelde kwaliteitsscore

kwaliteitsscore



Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

Ervaren woningkwaliteit per woningtype en bouwperiode in 2025

score

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

Aedes-benchmark | **2025**

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

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-Kennisdag 2025-2026

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark 2025? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de resultaten van 2025 toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 25 november 2025** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & Verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. We duiden trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 2 en 9 december 2025** 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 worstelen.
- Op **maandag 8 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.
- Tijdens de **Aedes-Kennisdag op 22 januari 2026** bij Bar Beton op Utrecht Centraal Station organiseren we **6 interactieve workshops**. Per workshop staat 1 prestatieveld of verdieping centraal. We bespreken de individuele benchmarkresultaten, delen opvallende inzichten en verkennen samen strategieën en oplossingen. We wisselen uit wat goed werkt, bespreken waar het soms schuurt en verkennen samen hoe je de uitkomsten kunt toepassen in je dagelijkse praktijk.

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 CO2-uitstoot uit gasverbruik. Voor alle 3 geldt: hoe lager de score, des te beter de prestatie.

De Aedes-benchmark laat zien dat de energetische prestatie van woningcorporaties verder is verbeterd, in lijn met de verbeteringen van het jaar ervoor. Inmiddels hebben meer dan 1 miljoen corporatiewoningen energielabel A of beter, wat neerkomt op 47% van de voorraad. Corporaties verduurzamen met name via isolatiemaatregelen, maar ook via de installatie van zonnepanelen. Er zijn wel nog steeds grote stappen te zetten in de overgang naar efficiëntere verwarmingsinstallaties en duurzame warmtebronnen. Corporaties dragen hiervoor niet als enigen verantwoordelijkheid. Gemeenten hebben de regierol in de wijkgerichte aanpak. Ze moeten hun transitievisie warmte uitwerken in uitvoeringsplannen. In de NPA is afgesproken dat er uiterlijk in 2027 uitgewerkte gemeentelijke plannen liggen om de NPA-doelstelling van 450.000 aardgasvrije woningen tot en met 2034 te realiseren.

De gegevens die corporaties hebben aangeleverd voor het prestatieveld Duurzaamheid zijn samengevoegd in een totaalbestand (Shaere). Het Shaere-bestand van 2025 bevat 2,25 miljoen woongelegenheden van 245 corporaties. Dit is 96% van het totaal aantal corporatiewoningen. Hiermee geeft het Shaere-bestand een representatief beeld van de energetische prestaties van de woningcorporaties.

5.1 Toename aantal genomen isolatiemaatregelen

Tussen medio 2024 en medio 2025 namen woningcorporaties uiteenlopende verduurzamingsmaatregelen in hun bestaande woningen. Dit heeft ook dit jaar geleid tot verdere verbeteringen in de energetische prestaties van de sector, waar we later in dit hoofdstuk dieper op ingaan. In totaal kregen 151.900 woningen minstens 1 ingreep, tegenover 178.400 woningen een jaar eerder. Opvallend is vooral de daling in het aantal woningen waarin zonnepanelen of andere warmteopwekkers zijn geïnstalleerd. Bij isolatie zien we juist een toename in het aantal maatregelen.

De daling in het aantal nieuw geïnstalleerde zonnepanelen hangt samen met veranderende omstandigheden op de energiemarkt. De afschaffing van de salderingsregeling per 2027, terugleverkosten van energieleveranciers en onvoorspelbare teruglevertarieven maken zonnepanelen financieel minder aantrekkelijk en zorgen voor meer onzekerheid in de besparing.

Ook bij het vervangen van verwarmingsinstallaties zien we een afname. De afgelopen jaren werden veel oudere, inefficiënte gasgestookte ketels al vervangen door HR107-ketels (of deels aardgasvrije alternatieven). Doordat die oudere ketels inmiddels grotendeels verdwenen zijn, daalt het aantal vervangingen. Bovendien zien we slechts een beperkte toename van vervangingen van gasgestookte ketels door efficiëntere installaties op duurzamere warmtebronnen.

Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen

Type maatregel	Aantal tussen medio 2023 en medio 2024	Aantal tussen medio 2024 en medio 2025
Isolatie		
Dak	37.900	40.400
Gevels	43.300	44.900
Vloer	25.600	26.400
Ramen	54.200	58.300
Ventilatiesysteem	33.500	35.300
Zonnepanelen	75.200	61.500
Warmteopwekker / tapwatersysteem	36.800	26.600

5.2 Corporaties gaan gestaag verder met het verminderen van de warmtevraag

DE STANDAARD

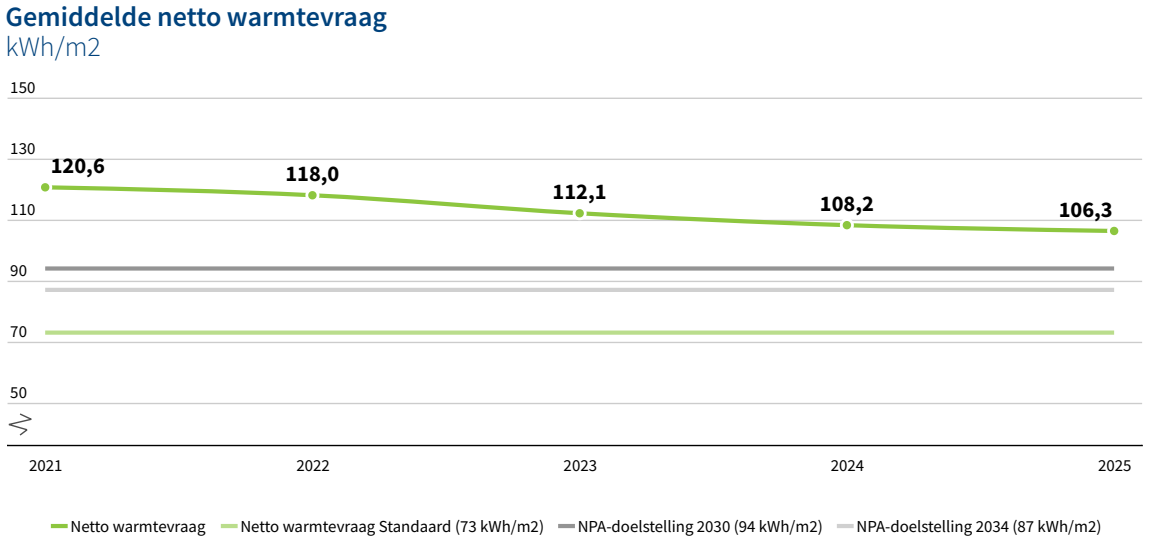
De netto warmtevraag is een maatstaf voor het isolatieniveau van de woning. De Standaard geeft de maximale netto warmtevraag voor woningen. Het niveau van de Standard is afhankelijk van het woningtype, de bouwperiode en de compactheid. Bij vooroorlogse woningen is de Standaard minder streng dan bij naoorlogse 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 de gemiddelde afwijking zien tussen de netto warmtevraag van woningen en de landelijk vastgestelde isolatiedoelstelling, de Standaard.

De netto warmtevraag verbetert door maatregelen zoals isolatie, kierdichting en vraaggestuurde ventilatie al dan niet met warmteterugwinning. Tussen medio 2024 en medio 2025 daalde de gemiddelde jaarlijkse netto warmtevraag van 108,2 kWh/m² naar 106,3 kWh/m², een afname van 1,9 kWh/m² (1,8%). In de periode tussen medio 2022 en 2024 was de (relatieve) afname van de netto warmtevraag groter, met name vanwege een correctie in de rekenmethodiek (NTA 8800).

De Standaard is gebaseerd op vaste kenmerken van de woning, zoals bouwjaar en type, en verandert daardoor nauwelijks. Sinds 2021 ligt het niveau rond de 73,0 kWh/m². De afstand tot de Standaard nam tussen medio 2024 en medio 2025 af van 35,2 kWh/m² tot 33,3 kWh/m². Deze afname van 1,9 kWh/m² komt neer op een verbetering van 5,7%.

Eind 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) herijkt voor de periode 2025 - 2034. Bij deze herijking zijn onder andere doelen gesteld voor het verlagen van de gemiddelde netto warmtevraag in de sector tot 94 kWh/m² in 2030 en 87 kWh/m² in 2034. Deze doelstellingen zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Shaere | **2021-2025**

5.3 Aantal woningen met energielabel A of beter neemt toe tot ruim een miljoen

DE ENERGIELABELWAARDE (EP2)

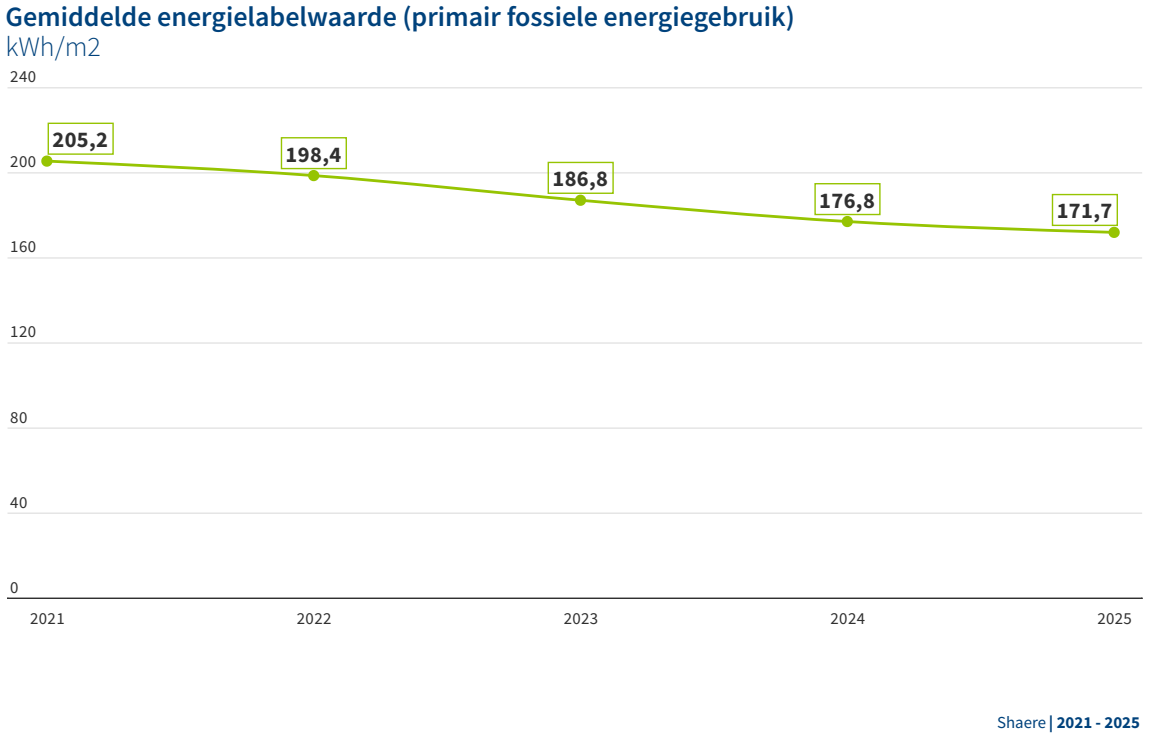
Woningcorporaties werken continu aan het verbeteren van de energetische prestaties van hun woningvoorraad, met extra aandacht voor woningen die slecht(er) geïsoleerd zijn. Sinds de invoering van de NTA 8800 wordt de energetische prestatie gemeten aan de hand van de EP2-waarde. Deze waarde geeft het fossiele 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 al jaren een gestage verbetering zien van de energielabelwaarde (EP2). Tussen medio 2024 en medio 2025 daalde de EP2 van 176,8 kWh/m² naar 171,7 kWh/m², een afname van 5,1 kWh/m² ofwel 2,9%. Dit is een minder sterke verbetering dan in periode medio 2022 - medio 2024, vooral door correcties in de rekenmethodiek (NTA 8800). Wanneer we dit effect buiten beschouwing laten en alleen kijken naar de resultaten van daadwerkelijke maatregelen, blijkt de verbetering dit jaar iets kleiner dan vorig jaar.

De eerder beschreven toename in het aantal isolatiemaatregelen en de daarmee gepaard gaande verbetering van de netto warmtevraag, is ook zichtbaar in de verbetering van de EP2. Ook de plaatsing van zonnepanelen speelt hierin een belangrijke rol: het aandeel woningen met zonnepanelen steeg het afgelopen jaar van 23,4% naar 26,6%. Ten slotte verbetert de energielabelwaarde ook door het installeren van duurzamere en efficiëntere installaties voor verwarming en tapwater.



Shaere | **2021 - 2025**

Verbetering energielabels

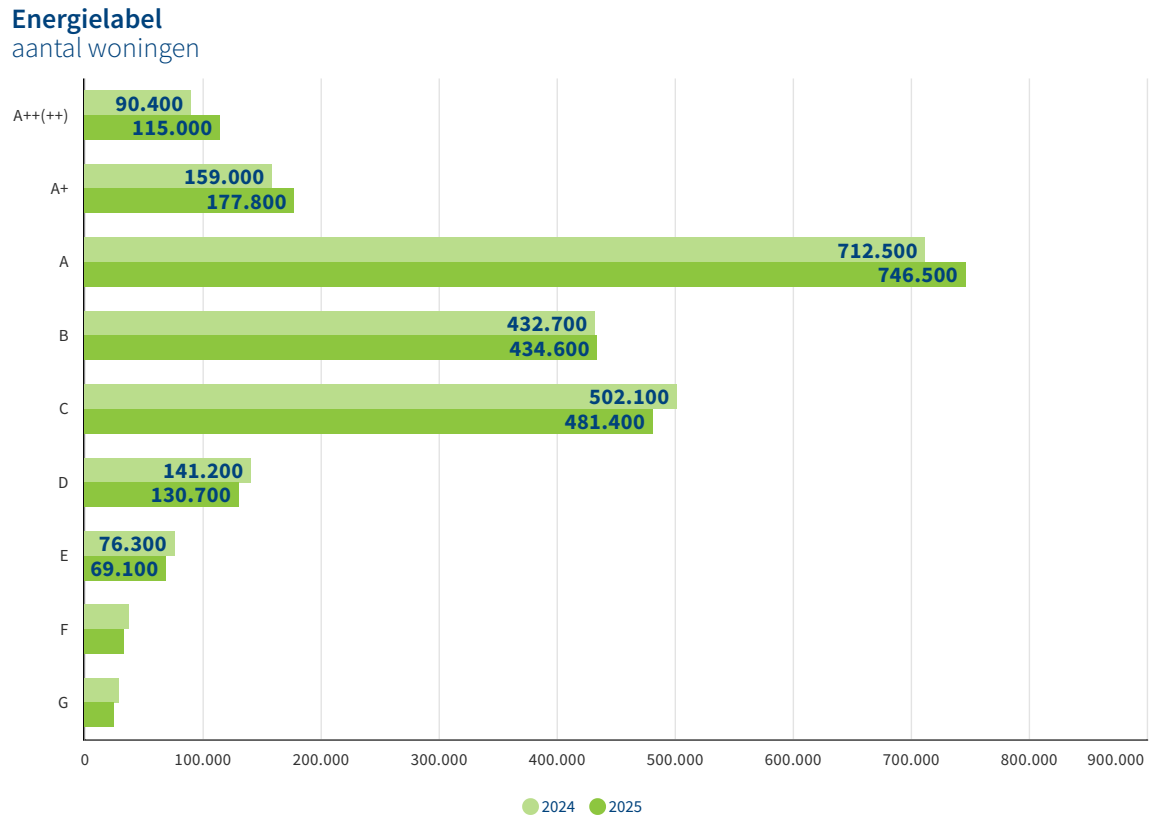
De verbetering van de gemiddelde energielabelwaarde is ook zichtbaar in de verdeling van de labels. Uit onderstaande figuur blijkt dat het aantal woningen met een goed energielabel (A of beter) verder is gestegen: van 961.900 naar 1.039.300 woningen, een toename van 77.400. Daarmee heeft inmiddels 47% van de corporatievoorraad een A-label of hoger.

Het aantal woningen met een slecht label (E, F of G) daalde in dezelfde periode van 142.900 naar 127.500, een afname van 15.400 woningen (-10,8%). Ook het aantal C- en D-labels neemt verder af. Deze verbeteringen zijn het gevolg van zowel verduurzaming van bestaande woningen als van sloop-nieuwbouw.

Volgens de Nationale Prestatieafspraken (NPA) moeten uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labels zijn verdwenen, 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 (peildatum eind 2024) blijkt dat 8,6% van de EFG-woningen een monument betreft (ongeveer 11.000 woningen) en 11% onderdeel

uitmaakt van een VvE (circa 14.000 woningen). Het aantal voor sloop aangemerkte EFG-labels (in de periode na 2028) is niet bekend.

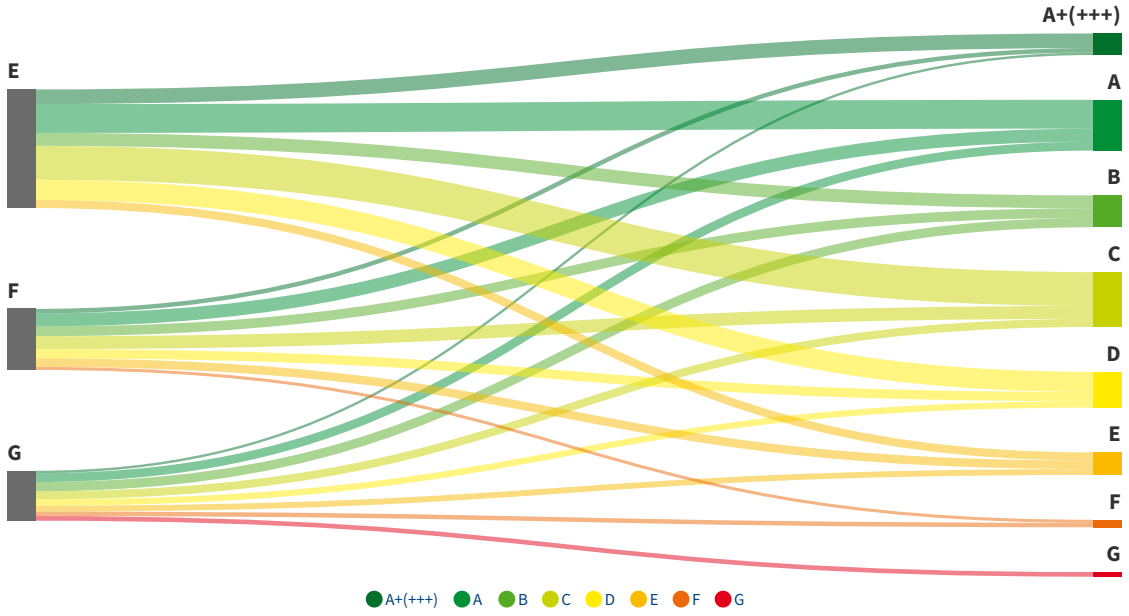
Zoals in de herijkte NPA is afgesproken is de labelbeoordeling van kleine (flex)woningen onderzocht. Over deze resultaten en de oplossingsrichting wordt door het ministerie van VRO nu nagedacht. Een deel van de EFG-woningen in de figuur betreft namelijk kleine (flex)woningen.



Shaere | **2024 - 2025**

Hieronder zien we de labelstappen die tussen 2024 en 2025 zijn gezet bij woningen met een E-, F- of G-label in 2024. Van deze aangepakte woningen maakte 45,4% 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. Bij de overige woningen is een kleinere labelstap gezet, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen of het vervangen van een relatief oude gasgestookte ketel door een HR107-ketel. In die gevallen verloopt de verduurzaming van de woning gefaseerd.

Labelsprong aangepakte E, F en G woningen
mutatie 2024-2025



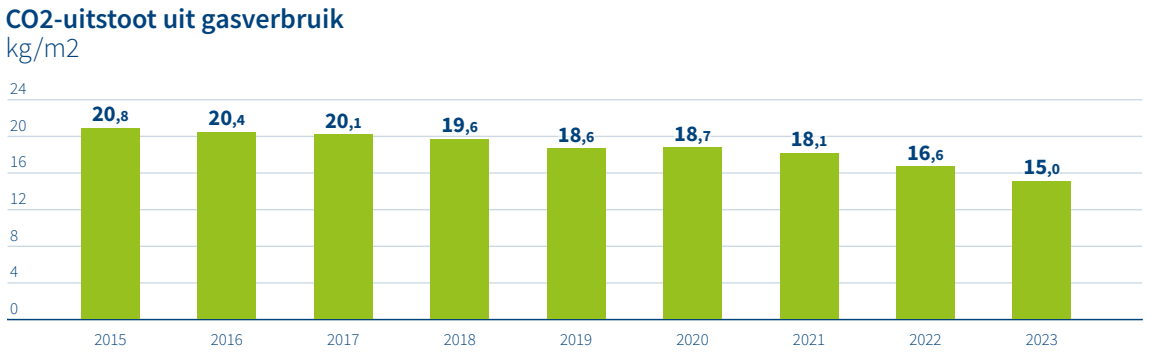
Shaere | **2025**

5.4 CO2-uitstoot uit gasverbruik weer sterk gedaald in 2023

De derde en laatste indicator binnen het prestatieveld Duurzaamheid is de CO2-uitstoot uit gasverbruik. Het geregistreerde energieverbruik komt van de netbeheerders en wordt via het CBS beschikbaar gesteld. Door deze gegevens te koppelen aan de adressen van corporaties, ontstaat inzicht in onder meer het gemiddelde gasverbruik en de gemiddelde CO2-uitstoot per corporatie. Anders dan bij de andere indicatoren gaan deze cijfers over 2023.

De CO2-uitstoot uit gasverbruik is in 2023 verder gedaald: van 16,6 kg/m^2 in 2022 naar 15,0 kg/m^2. Isolatiemaatregelen van corporaties hebben daaraan bijgedragen, maar ook externe factoren spelen een rol. Zowel in 2022 als 2023 waren de energieprijzen (erg) hoog, ondanks het door de overheid in 2023 ingevoerde prijsplafond om de prijzen te beperken. Veel huurders stelden hun verwarming daarom lager in of gebruikten deze minder vaak, wat leidde tot een lager gasverbruik en dus minder CO2-uitstoot.

De Aedes-benchmark laat al jarenlang zien dat corporaties stevig investeren in het isoleren van hun woningvoorraad. Dit verklaart mede de daling van het gasverbruik en de uitstoot. Toch zijn er nog belangrijke stappen te zetten, vooral via de overstap naar efficiëntere installaties en duurzame warmtebronnen met weinig of geen aardgas. Deze transitie kan de sector niet alleen maken: gemeenten voeren hierin de regie via een wijkgerichte aanpak. In de uitvoeringsplannen van de transitievisie warmte moet worden vastgelegd welke buurten en wijken vóór 2030 aan de beurt zijn. Nog niet alle plannen zijn bekend, maar corporaties hebben ze hard nodig om hun eigen strategie verder uit te werken. Momenteel schakelen jaarlijks ruim 10.000 bestaande corporatiewoningen over op een aardgasvrije warmtebron.



CBS, Shaere | **2015 - 2023**

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

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-Kennisdag 2025-2026

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark 2025? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de resultaten van 2025 toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 25 november 2025** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & Verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. We duiden trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 2 en 9 december 2025** 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 worstelen.
- Op **maandag 8 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.
- Tijdens de **Aedes-Kennisdag op 22 januari 2026** bij Bar Beton op Utrecht Centraal Station organiseren we **6 interactieve workshops**. Per workshop staat 1 prestatieveld of verdieping centraal. We bespreken de individuele benchmarkresultaten, delen opvallende inzichten en verkennen samen strategieën en oplossingen. We wisselen uit wat goed werkt, bespreken waar het soms schuurt en verkennen samen hoe je de uitkomsten kunt toepassen in je dagelijkse praktijk.

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. Met ingang van dit jaar is dit geen prestatieveld meer maar een verdieping met een nieuwe opzet. De verdieping Nieuwbouw, voorheen een apart hoofdstuk, is in Beschikbaarheid & betaalbaarheid opgegaan. Daarnaast zijn enkele indicatoren geschrapt en nieuwe toegevoegd. 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.

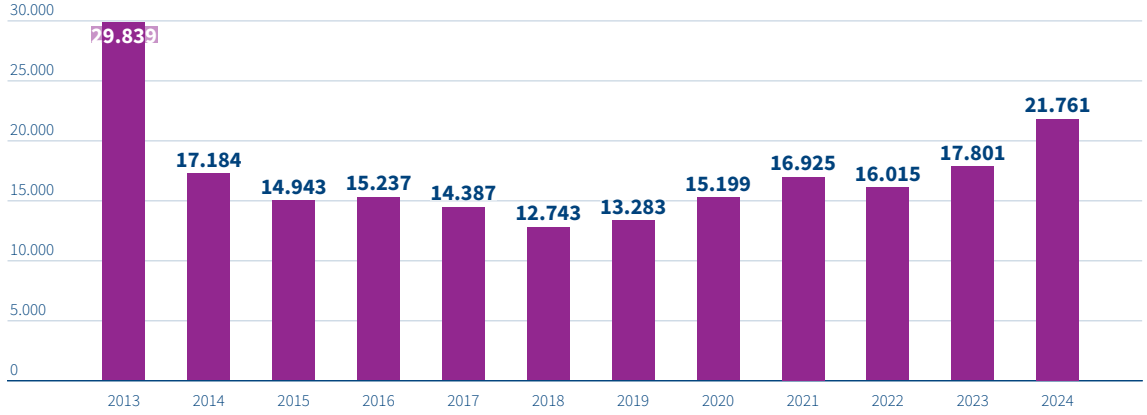
6.1 Nieuwbouw en netto ontwikkeling voorraad: 21.761 nieuwe woningen opgeleverd

Nieuwbouwwoningen

Het aantal nieuwbouwwoningen dat corporaties hebben opgeleverd is toegenomen. In 2023 werden 17.801 woonruimten opgeleverd, in 2024 is dat toegenomen tot 21.761. Van deze woonruimten waren in 2024 19.676 zelfstandige woningen. De overige 2.085 zijn onzelfstandige woonruimten en intramurale woonruimten waar zorg wordt geleverd.

Onder 'nieuwbouw' verstaan we in dit hele hoofdstuk overigens ook transformaties. Alleen bij de stichtingskosten kijken we specifiek naar nieuwbouw en nemen we transformaties niet mee. De aantallen nieuwbouw zijn overal bruto aantallen dus alle toevoegingen aan de woningvoorraad. De netto groei van de voorraad is kleiner omdat er ook woningen gesloopt en verkocht worden (zie verderop). De aanzienlijke groei van nieuwbouw toont aan dat de inzet van corporaties werkt, maar er zijn meer woningen nodig om de ambities uit de Nationale Prestatieafspraken te halen.

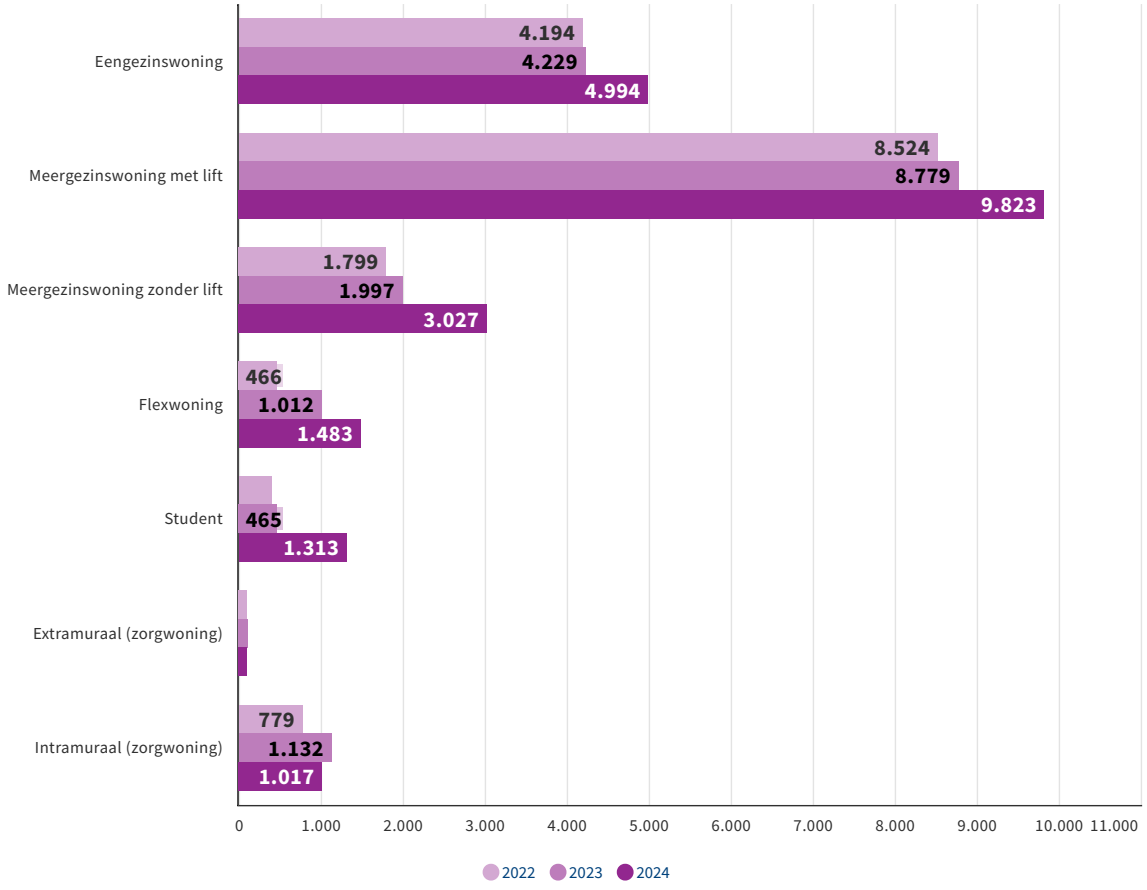
Aantal nieuwbouw woonruimten per jaar
inclusief onzelfstandige eenheden en intramuraal (bruto)



Aedes-benchmark | **2013 - 2024**

Corporaties bouwen vooral meergezinswoningen. Dat zijn gestapelde woningen, zoals appartementen. In 2024 werden 12.850 'gewone' meergezinswoningen (met of zonder lift) via nieuwbouw of transformatie opgeleverd. Dat is 19% meer dan in 2023. Daarnaast werden 4.994 eengezinswoningen toegevoegd. Ook bij de andere woningtypen is een duidelijke groei in het aantal opgeleverde woonruimten te zien.

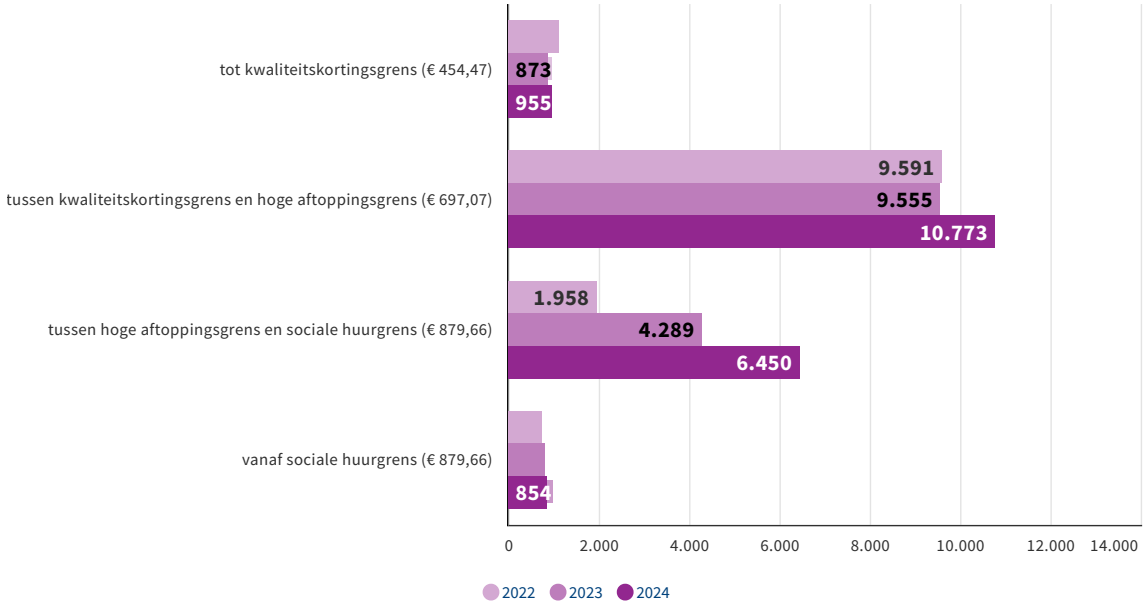
Aantal nieuwbouw woonruimten per jaar naar type
inclusief onzelfstandige eenheden en intramuraal (bruto)



Aedes-benchmark | **2022 - 2024**

In de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en hoge aftoppingsgrens werden de meeste nieuwe woningen opgeleverd. In 2024 ging het om 10.773 woningen, oftewel 55% van de totale zelfstandige nieuwbouw. Dit betekent dat het grootste deel van de nieuwbouw voor wat betreft huurprijs bereikbaar is voor de doelgroep passend toewijzen. De sterkste toename was te zien in een duurdere prijsklasse tussen de hoge aftoppingsgrens en sociale huurgrens. De toename in dit segment bedroeg 2.161 woningen, ofwel 50%. Vanwege de hoge grond- en bouwkosten zijn corporaties vaker genoodzaakt om hogere huren te vragen voor nieuwbouw. Ook het aflopen van een subsidieregeling (RVV-Nieuwbouw) heeft geleid tot een toename van de nieuwbouw in deze prijsklasse in de afgelopen jaren. Deze regeling subsidieerde specifiek de bouw van woningen tot de aftoppingsgrens.

Aantal nieuwbouwwoningen per jaar naar prijsklasse
zelfstandige woningen (bruto)

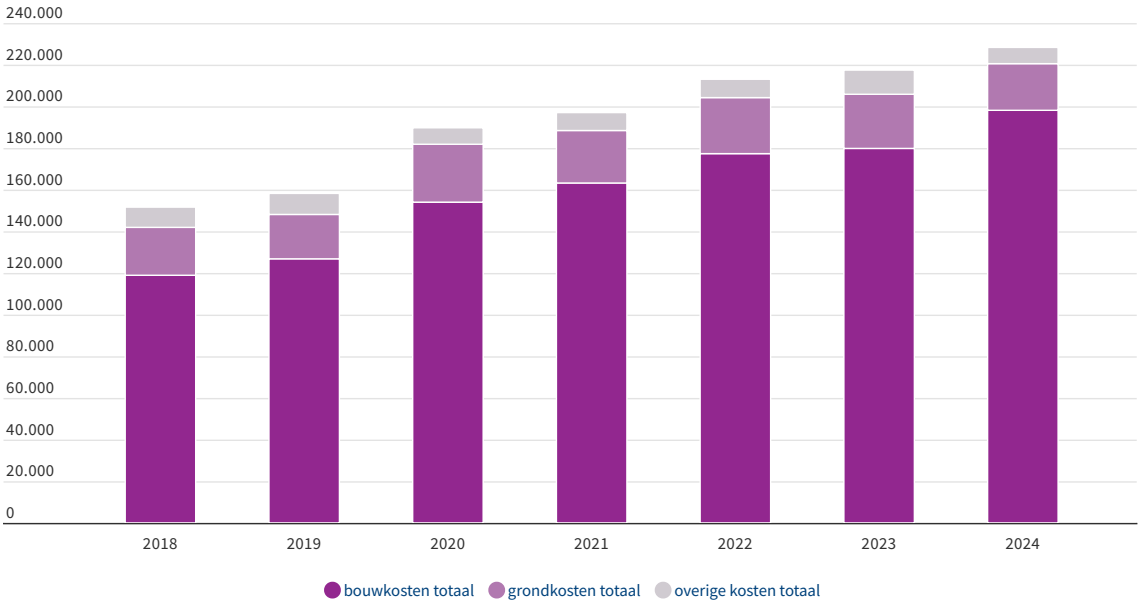


Aedes-benchmark | **2022 - 2024**

In 2024 hebben in totaal 192 corporaties nieuwbouw gerealiseerd. Daarvan hebben 147 corporaties (77%) ten behoeve van de benchmark gegevens over de stichtingskosten van nieuwbouw aangeleverd. De cijfers gaan over zowel zelfstandige woningen als onzelfstandige en intramurale eenheden. Transformaties zijn buiten beschouwing gelaten.

De afgelopen jaren stegen de stichtingskosten van nieuwbouw. Dat was ook in 2024 het geval. De gemiddelde stichtingskosten van nieuwbouw bedroegen € 228.100 per verhuureenheid (vhe). Dat is 5,7% meer dan in 2023. De stichtingskosten bestaan uit bouwkosten, grondkosten en overige kosten. Onder deze laatste categorie vallen onder meer de kosten voor de inzet van eigen personeel. De stijging van de stichtingskosten is volledig te wijten aan de stijging van de bouwkosten (10%). Wat deels het gevolg is van duurder personeel in de bouw en bouwmaterialen. De gemiddelde grondkosten en overige kosten per vhe zijn gedaald ten opzichte van 2023. Goed om te realiseren dat de stichtingskosten voor woningen die in 2024 worden opgeleverd, vaak al geruime tijd daarvoor zijn afgesproken met de aannemer 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 - 2024**

Netto stijging zelfstandige sociale huurwoningen

De totale voorraad zelfstandige woningen in het sociale huursegment (DAEB) van corporaties is in 2024 per saldo met circa 10.000 woningen gegroeid. Dit is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen aan de voorraad. De belangrijkste componenten zijn nieuwbouw (+ 18.800 woningen), sloop (- 7.200 woningen) en verkopen aan bewoners (-2.900 woningen).

Middenhuurwoningen afgenomen

Niet alleen in het sociale huursegment (DAEB) maar ook in de middenhuur is er volgens de Nationale Prestatieafspraken een grote opgave voor corporaties om woningen toe te voegen. Deze woningen worden ontwikkeld in het zogenoemde niet-DAEB-segment. Het overgrote deel van de woningen in dit segment hebben een huurprijs tussen de sociale huurgrens en de middenhuurgrens (€ 1.157,95 in 2024).

Veel corporaties hebben geen of slechts een kleine portefeuille middenhuurwoningen en zijn (nog) niet of nauwelijks actief met nieuwbouw in de niet-DAEB. Aan de andere kant zijn er wel steeds meer corporaties die het voornemen hebben om de niet-DAEB-voorraad uit te breiden. In 2024 is het aantal zelfstandige woningen in het niet-DAEB-segment per saldo afgenomen met 1.000 woningen terwijl er wel ca. 900 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Dat komt vooral doordat corporaties woningen hebben overgeheveld naar de sociale tak (DAEB). Ook hebben corporaties woningen verkocht, vooral aan toekomstige bewoners.

Naast zelfstandige woningen zijn er in 2024 ook nog circa 1.070 onzelfstandige woonruimten en circa 970 intramurale woonruimten opgeleverd (DAEB).

Ontwikkeling zelfstandige DAEB-voorraad
Netto groei: +10.000 woningen

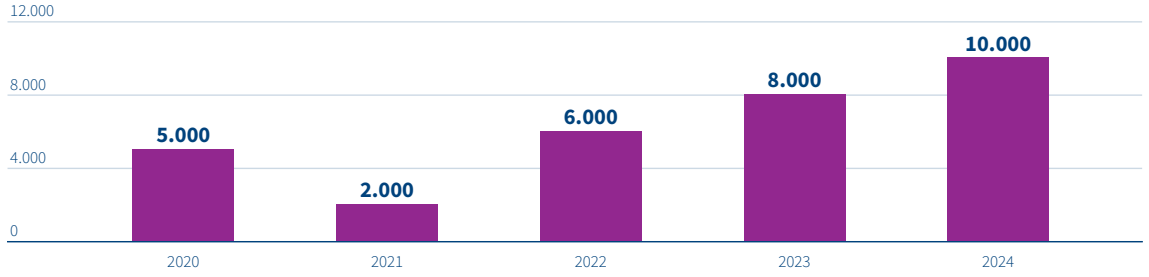
	DAEB
Stand 31-12-2023	2.100.000 woningen
• **Nieuwbouw**	+18.800
• **Aankoop buiten sector**	+1.100
• **Verkoop bewoners**	-2.900
• **Verkoop buiten sector**	-1.100
• **Sloop**	-7.200
• **Saldo overheveling niet-DAEB naar DAEB**	+1.000
Stand 31-12-2024	2.110.000 woningen
Nieuwbouw onzelfstandig (DAEB)	1.070
Nieuwbouw intramuraal (DAEB)	1.020

Ontwikkeling zelfstandige niet-DAEB-voorraad
Netto groei: -1.000 woningen

	Niet-DAEB
Stand 31-12-2023	117.000 woningen
• **Nieuwbouw**	+900
• **Aankoop buiten sector**	+100
• **Verkoop bewoners**	-300
• **Verkoop buiten sector**	-100
• **Sloop**	0
• **Saldo overheveling niet-DAEB naar DAEB**	-1.000
Stand 31-12-2024	116.000 woningen

De voorraad zelfstandige woningen in het sociale huursegment (DAEB) is zoals gezegd in 2024 per saldo met 10.000 woningen gegroeid (0,5%). Dat is meer dan in de jaren daarvoor. In 2023 lag de toename nog op 8.000 woningen (0,4%).

Netto ontwikkeling zelfstandige voorraad sociale huur (DAEB)
aantal



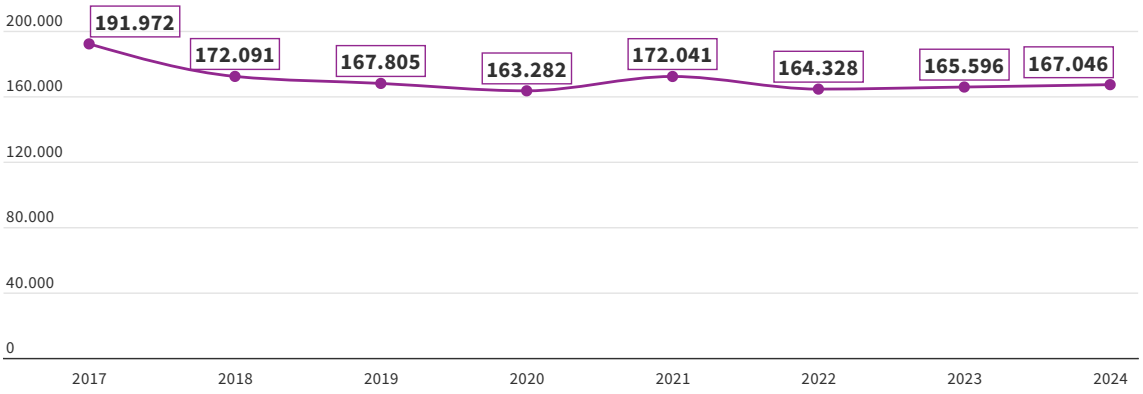
Aedes-benchmark | **2020 - 2024**

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, waaronder de vergrijzing van de corporatiehuurders en doordat het voor middeninkomens moeilijker is geworden om door te stromen vanuit een sociale huurwoning naar een koop- of vrijesectorhuurwoning.

In 2024 zijn in totaal 167.046 woningen tot de sociale huurgrens toegewezen aan een nieuwe huurder. Dat is iets meer dan in 2023. 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.

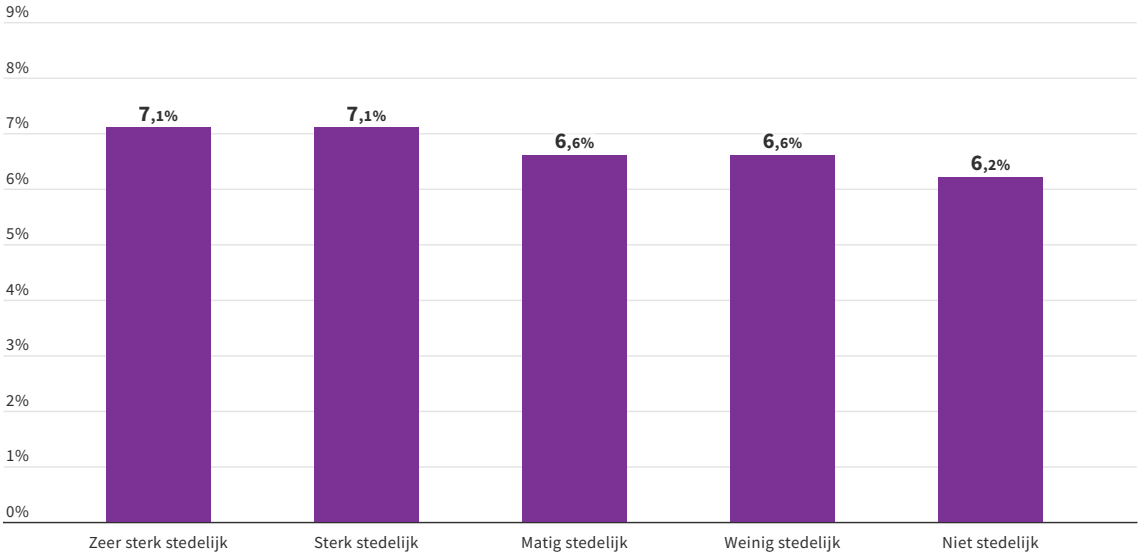
Aantal toewijzingen per jaar
Tot sociale huurgrens (incl. nieuwbouw, excl. meeste onzelfstandige eenheden)



Aedes-benchmark | **2017 - 2024**

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 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 2024 bedroeg de mutatiegraad in de sociale huurvoorraad van corporaties (DAEB) gemiddeld 6,9%. Dat is gelijk aan 2023. De mutatiegraad ligt in meer stedelijke gebieden hoger dan in minder stedelijke gebieden. Dit heeft vooral te maken met de samenstelling van de huurders: hoe stedelijker, hoe groter het aandeel jonge huurders en hoe lager het aandeel oudere huurders. En jongeren verhuizen gemiddeld vaker dan ouderen.

Mutatiegraad in sociale huurvoorraad (DAEB)
Naar mate van stedelijkheid van gemeente



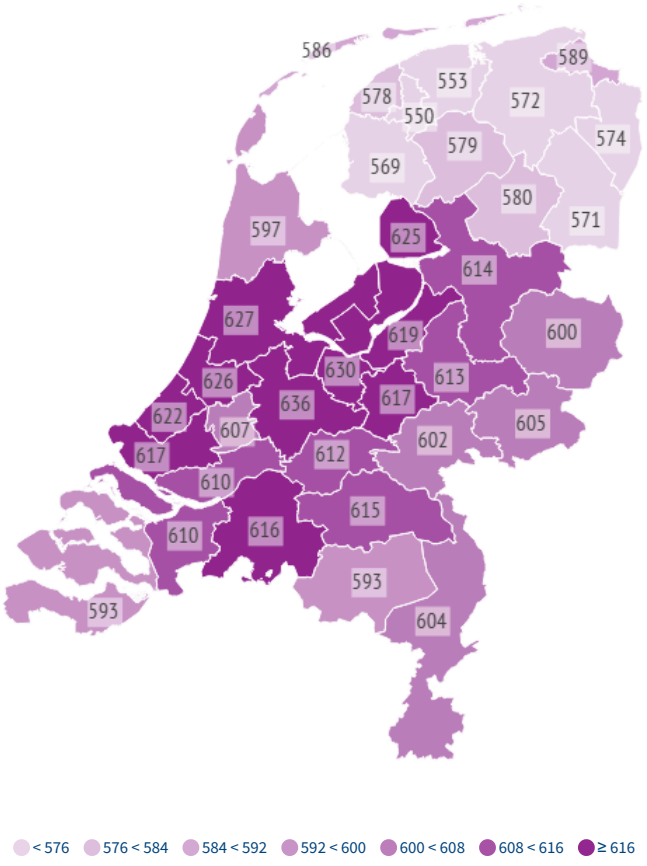
Aedes-benchmark | **2024**

6.3 Woonlasten 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 2024 bedroeg de gemiddelde kale huurprijs van zelfstandige DAEB-woningen € 611. 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 | **2024**

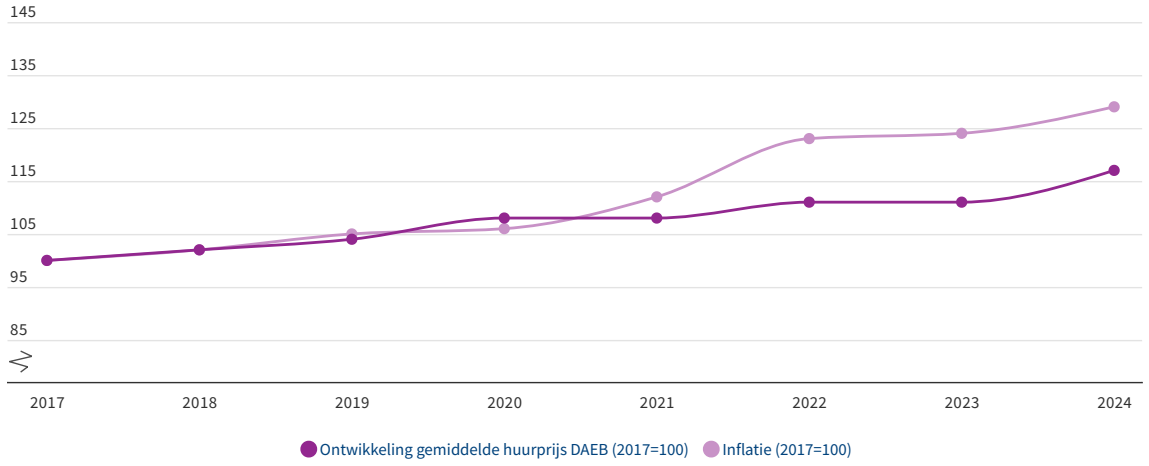
De gemiddelde huur van zelfstandige woningen in de sociale huurvoorraad van corporaties (DAEB) lag eind 2024 5,9% hoger dan een jaar eerder. Deze gemiddelde toename komt door: huuraanpassingen bij zittende huurders en bij bewonerswissel, huuraanpassingen na renovatie of verduurzaming en veranderingen in de voorraad zoals nieuwbouw en sloop.

De gemiddelde huurverhoging bij zittende huurders bedroeg in 2024 in totaal 4,9%. Dit is daarmee veruit de belangrijkste component binnen de totale gemiddelde huurontwikkeling. Het percentage van 4,9% ligt iets onder de wettelijk toegestane gemiddelde huurverhoging van 5,3% in dat jaar. Corporaties hebben in 2024 dus niet de volledige ruimte voor huurverhogingen bij zittende huurders benut. Het effect van huuraanpassingen bij bewonerswissel (harmonisatie) bedroeg 0,7%. Het resterende deel van de gemiddelde huurontwikkeling (0,3%) is het gevolg van huuraanpassingen na renovatie en verduurzaming en van veranderingen in de voorraad zoals nieuwbouw, verkoop en sloop.

Tussen eind 2017 en eind 2024 is de gemiddelde huurprijs met 17% toegenomen. De inflatie (CPI) bedroeg in diezelfde periode echter 29%. Dat betekent dat de huren minder sterk zijn gestegen dan het algehele prijspeil. 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 inflatie en de gemiddelde huurprijs duidelijk uiteen zijn gaan lopen.

Ontwikkeling gemiddelde huur (DAEB) versus inflatie
Indexcijfer met 2017=100 (zelfstandige woningen)



Aedes-benchmark | **2017 - 2024**

Verhouding inkomen, huur en overige lasten

De volgende 2 indicatoren leggen de relatie tussen inkomen en huur- en overige lasten en geven daarmee inzicht in de betaalbaarheid voor huurders. *Deze indicatoren gaan over de situatie eind 2023 en lopen daarmee een jaar achter ten opzichte van de rest van het hoofdstuk.*

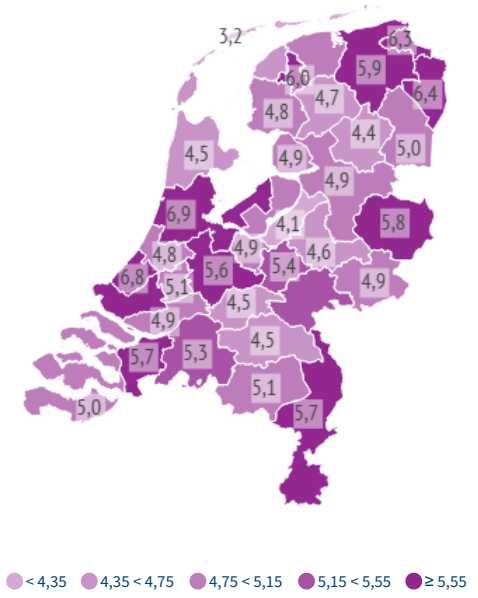
De eerste indicator toont het aandeel huurders met betaalrisico: het geschatte percentage huishoudens in corporatiewoningen dat onvoldoende inkomen heeft om huur, woonlasten en andere uitgaven te betalen.

De huur- en overige woonlasten (zoals energielasten) zijn zoveel mogelijk gebaseerd op registerdata. De overige huishoudelijke uitgaven zoals voeding en kleding zijn gebaseerd op de Nibud-basisbedragen. Deze bedragen tonen per huishoudingstype de uitgaven die minimaal vereist zijn voor maatschappelijke participatie. Een betaalrisico betekent niet per definitie dat een huurder een betaalachterstand heeft of dat de huur of overige woonlasten te hoog zijn. Het is juist vaak een ‘inkomensprobleem’. Het hebben van een betaalrisico is in elk geval een signaal dat inkomen en uitgaven waarschijnlijk niet in balans zijn. Dat is een ongewenste situatie, zeker als die langere tijd aanhoudt. In 2023 kampt 5,7% van de huurders van sociale huurwoningen van corporaties (DAEB) met een betaalrisico. In de grootstedelijke regio’s in de Randstad en in Groningen ligt dit aandeel hoger dan gemiddeld. Dat komt met name doordat in deze regio’s relatief veel lage inkomens wonen.

Dure scheefheid

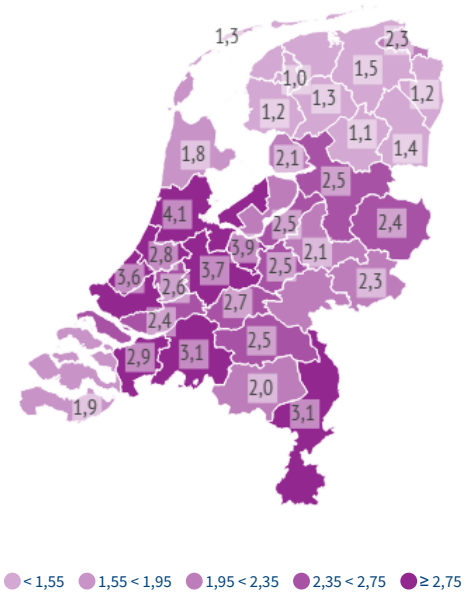
De tweede indicator voor de betaalbaarheid is het aandeel dure scheefheid. Daarvan is sprake als een huurder in de doelgroep passend toewijzen (huurders met een relatief laag inkomen) een huurprijs betaalt van boven de aftoppingsgrens. In 2023 is bij 2,9% van de huurders van zelfstandige corporatiewoningen sprake van dure scheefheid. Onder andere door de eenmalige huurverlagingen in 2021 en 2023, is de dure scheefheid in de afgelopen jaren afgenomen. In de grootstedelijke gebieden in de Randstad komt dure scheefheid duidelijk vaker voor dan gemiddeld. In Friesland, Groningen en Drenthe juist relatief weinig.

Aandeel huurders met betaalrisico
Woondealregio (zelfstandige woningen)



CBS-microdata | **2023**

Aandeel dure scheefwoners
Woondealregio (zelfstandige woningen)

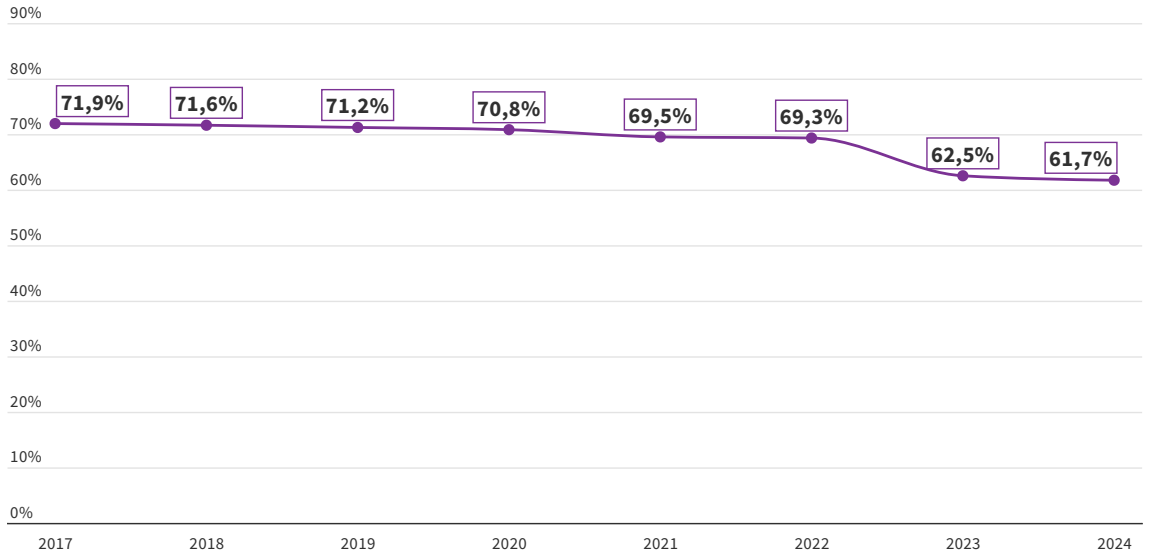


CBS-microdata | **2023**

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 2024 bedroeg de kale huur in de sociale huurvoorraad van corporaties gemiddeld 61,7% van de maximale huur. Dat is ongeveer gelijk aan 2023. In de jaren daarvoor schommelde het percentage steeds rond de 70%. In 2024 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 | **2017 - 2024**

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

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-Kennisdag 2025-2026

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark 2025? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de resultaten van 2025 toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 25 november 2025** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & Verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. We duiden trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 2 en 9 december 2025** 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 worstelen.
- Op **maandag 8 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.
- Tijdens de **Aedes-Kennisdag op 22 januari 2026** bij Bar Beton op Utrecht Centraal Station organiseren we **6 interactieve workshops**. Per workshop staat 1 prestatieveld of verdieping centraal. We bespreken de individuele benchmarkresultaten, delen opvallende inzichten en verkennen samen strategieën en oplossingen. We wisselen uit wat goed werkt, bespreken waar het soms schuurt en verkennen samen hoe je de uitkomsten kunt toepassen in je dagelijkse praktijk.

Bekijk het programma en meld je aan!

7 Verdieping Leefbaarheid

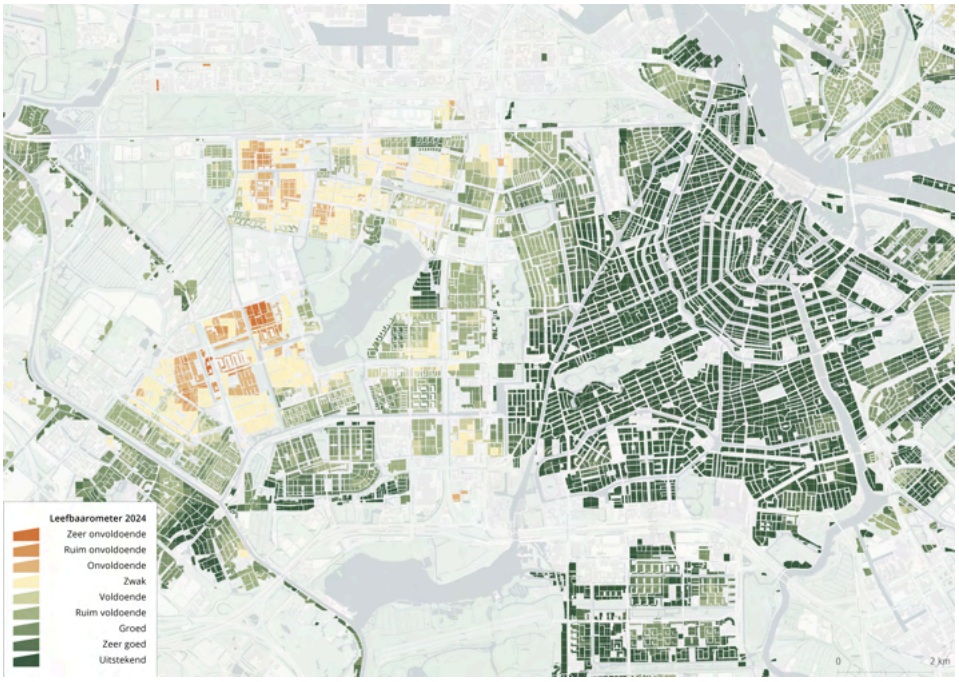
De verdieping op het thema Leefbaarheid maakt voor het derde jaar deel uit van de Aedes-benchmark. Deze verdieping biedt inzicht in hoe huurders de leefbaarheid in hun buurt ervaren en de investeringen die corporaties doen in leefbaarheid. We maken grotendeels gebruik van bestaande informatie, zoals financiële data en inzet van personeel vanuit het prestatieveld Financiën. Tegelijkertijd is de verdieping uitgebreid met nieuwe inzichten.

7.1 Nieuw dit jaar: toepassing Leefbaarometer en vergelijkbaarheid tussen corporaties

Dit jaar zijn 2 onderdelen toegevoegd: de toepassing van de Leefbaarometer, gekoppeld aan de woningvoorraad van corporaties in Nederland. En we hebben corporaties vergelijkbaar gemaakt op het onderdeel leefbaarheid.

Leefbaarometer

Het eerste nieuwe onderdeel dit jaar is de koppeling van corporatiedata aan de Leefbaarometer van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Daarmee is de leefbaarheid op een grid van 100×100 meter voor heel Nederland in beeld gebracht.

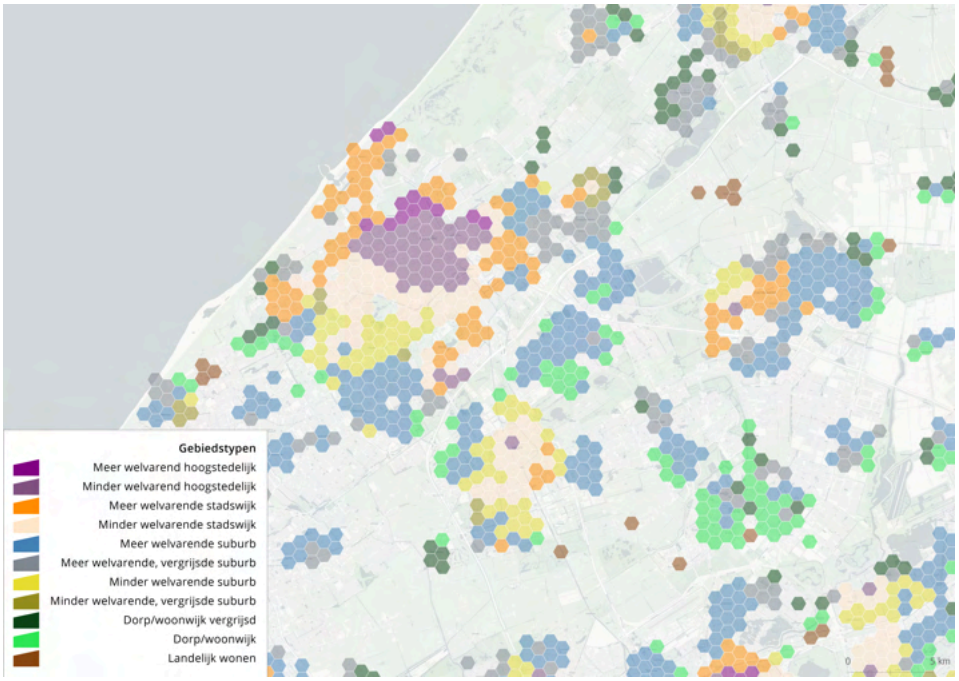


De Leefbaarometer meet leefbaarheid aan de hand van 5 hoofddimensies waar ongeveer 100 indicatoren onder liggen. Het onderliggende model van de Leefbaarometer is getraind op bewonersbeleving (WoON) en woningmarktgegevens (transactieprijzen) als onafhankelijke maatstaven voor leefbaarheid (zie ook: leefbaarometer.nl).De gekozen indicatoren zijn landelijk beschikbare factoren die goed voorspellen hoe mensen leefbaarheid ervaren. Daarmee vormt de Leefbaarometer een betrouwbaar instrument om ontwikkelingen te signaleren en te monitoren, al kunnen lokaal ook andere invloeden meespelen. Voor het werkgebied van iedere corporatie geeft de benchmark de leefbaarheidsscore weer plus de bijdrage aan de leefbaarheid van de volgende 5 hoofddimensies: *sociale samenhang, fysieke omgeving, woningvoorraad, overlast & onveiligheid en voorzieningen*. De score laat de situatie zien op het moment van de meting en geeft corporaties concrete aanknopingspunten om samen met partners de leefbaarheid verder te verbeteren.

De corporaties hebben al geruime tijd ervaring met de veerkrachtkaarten. Het toepassen van de leefbaarometer score zien we als aanvulling op de veerkrachtkaarten. Lees hier meer over de aanvulling op de veerkrachtkaarten.

Vergelijkbaarheid tussen corporaties

Het tweede nieuwe onderdeel dit jaar is de vergelijkbaarheid tussen corporaties. Dit vergroot de waarde van de benchmark omdat prestaties zo beter naast elkaar kunnen worden gelegd en corporaties van elkaar kunnen leren. Het maakt namelijk veel uit of een corporatie woningen beheert in een drukke stadswijk of in een dorp. Daarom hebben we Nederland opgedeeld in 11 gebiedstypen. Corporaties kunnen zich hierdoor vergelijken met corporaties met woningen in dezelfde gebiedstypen. Een corporatie kan in meerdere gebiedstypen actief zijn. Onderstaand is een uitsnede van de gebiedstypen weergegeven.



Deze indeling is uitsluitend bedoeld voor de vergelijkbaarheid van corporaties in de benchmark. De totale leefbaarheidsscore gaat over alle woningen in beheer bij corporaties. In combinatie met de landelijke benchmark levert dit de volgende inzichten op:

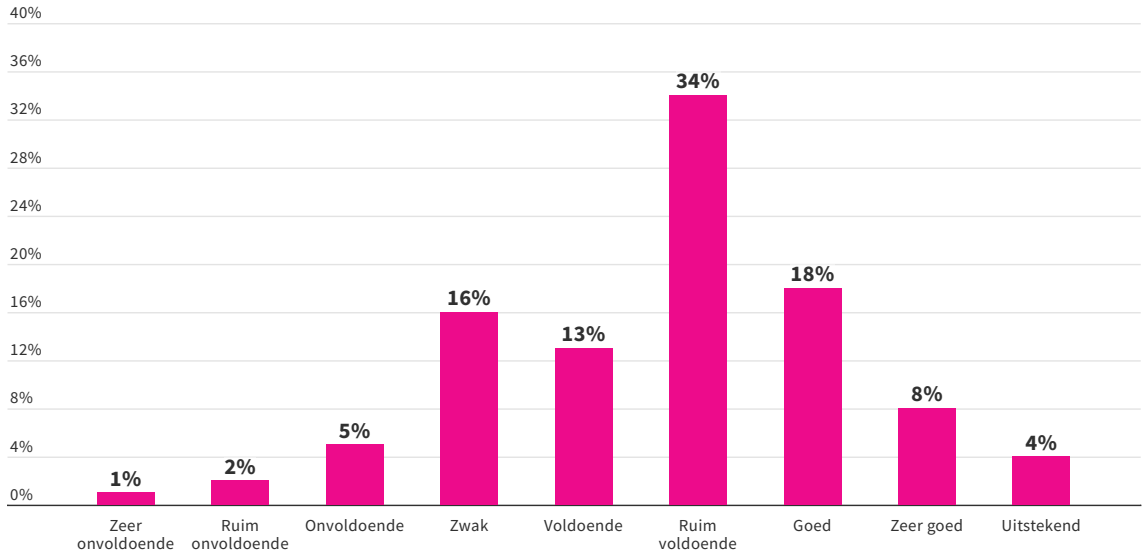
- Leefbaarheid tot op buurtniveau;
- Inzicht in de 5 onderliggende leefbaarheidsdimensies (overlast/onveiligheid, fysieke omgeving, sociale samenhang, woningvoorraad, voorzieningen);
- Vergelijkbaarheid met andere corporaties met woningen in vergelijkbare gebieden;
- Maximaal leren van elkaar, doordat leefbaarheid en maatregelen eenduidig zijn gemaakt;
- Meten van effecten van leefbaarheidsmaatregelen (in ontwikkeling, bij volgende metingen).

7.2 Twee derde van de corporatiewoningen scoort ruim voldoende of hoger – eerste landelijke nutmeting

De leefbaarheid in corporatiewoningen wordt gemiddeld genomen als ruim voldoende beoordeeld. De hogere leefbaarheidsscore van niet-corporatiewoningen komt door meer eigen woningbezit en hogere koopkracht van de bewoners.

Wanneer we kijken naar alle corporatiewoningen in Nederland, dan zien we de volgende verdeling over de leefbaarheidsscores. Van alle corporatiewoningen in Nederland heeft circa 64% een kwalificatie van ruim voldoende en hoger. 24% kwalificeert als zwak en lager. Overigens is 2024 de eerste meting op de corporatiewoningenvoorraad. De volgende metingen zullen inzicht geven in de ontwikkeling hiervan.

Verdeling van leefbaarheidsklassen voor corporatiewoningen
aandeel woningen

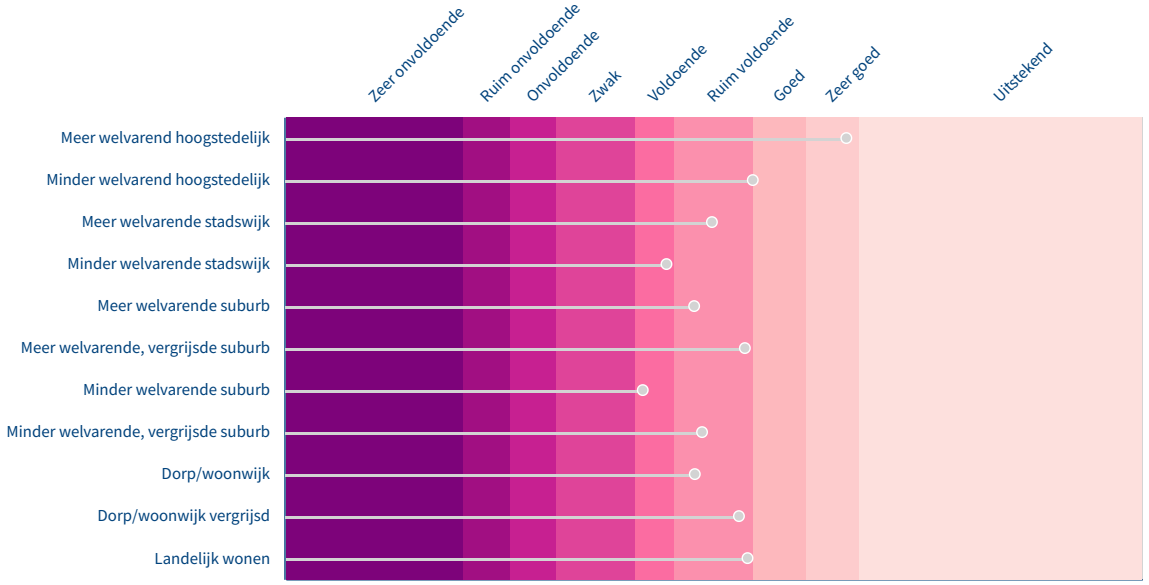


Aedes-benchmark | **2025**

7.3 Gebiedstypen vergroten de vergelijkbaarheid tussen corporaties

De leefbaarheid per gebiedstype verschilt. De onderstaande figuur toont de gemiddelde leefbaarheidsscore van corporatiewoningen per gebiedstype. De verschillen tussen de gebieden zijn relatief groot, maar zijn goed verklaarbaar. Het welvarende hoogstedelijke gebied laat de hoogste leefbaarheid zien. Dat heeft vooral te maken met het hoge voorzieningenniveau. Dit type gebied scoort hoog, terwijl de overlast & onveiligheid en de sociale samenhang lager scoren dan gemiddeld. De welvarende gebieden laten een hogere leefbaarheidsscore zien dan de minder welvarende gebieden. Ook dat is logisch. Huishoudens met een hogere koopkracht trekken naar leefbaarder gebieden. De dorpen en het landelijk gebied laten ook een goede leefbaarheid zien (ruim voldoende). Weliswaar is het voorzieningenniveau lager, maar dit wordt meer dan gecompenseerd door de sociale samenhang en een betere score op veiligheid. De minder welvarende stadswijk en suburb hebben de laagste leefbaarheidsscore.

Gemiddelde leefbaarheidsscore per gebiedstype
van alle corporatiewoningen in Nederland



Aedes-benchmark | **2025**

In de corporatierapportage ziet elke corporatie de leefbaarheidsscore van de eigen woningvoorraad, uitgesplitst naar gebiedstypen en vergeleken met de sector.

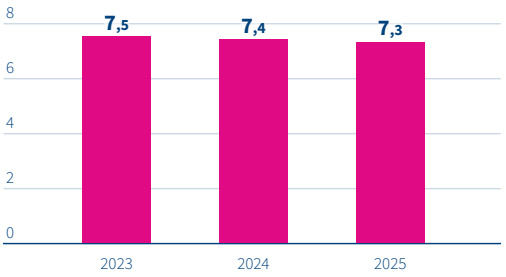
7.4 Huurdersbeleving op leefbaarheid blijft gelijk

Aan de verdieping Leefbaarheid hebben in deze editie 211 corporaties meegedaan, zo'n 7% meer dan vorig jaar. Daarin gaven 182.237 huurders dit jaar hun mening over de leefbaarheid van hun buurt. Een toename van 20%, vorig jaar waren het 152.244 huurders. Corporaties bevragen huurders steekproefsgewijs.

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

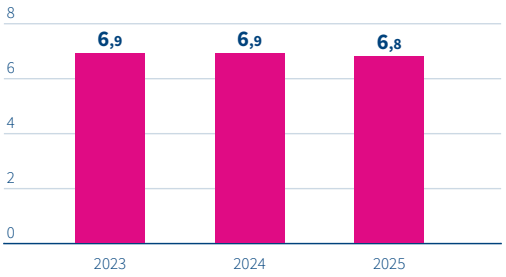
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de gemiddelde scores op de 4 deelthema's. Met verschillen van tussen de 0,02 en 0,12 punt ten opzichte van vorig jaar zijn de resultaten op alle thema's nagenoeg hetzelfde.

Veiligheidsgevoel
gemiddelde score



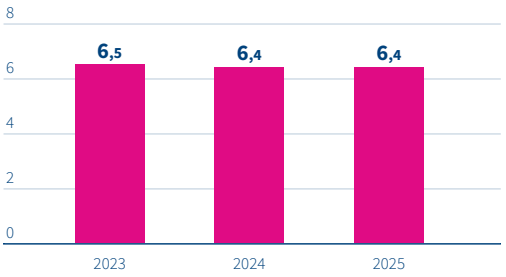
Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

Overlast
gemiddelde score



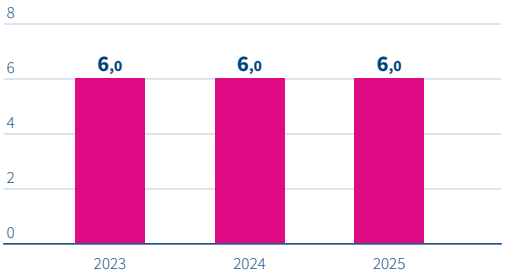
Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

Schoon en netjes
gemiddelde score



Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

Inzet van de corporatie
gemiddelde score



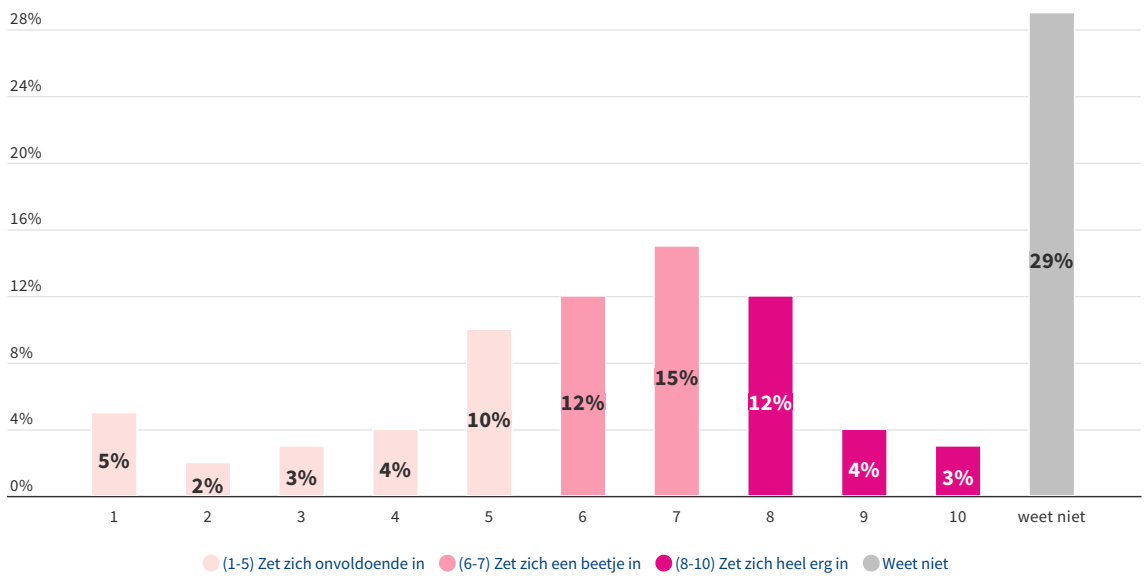
Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

Het veiligheidsgevoel onder huurders is licht gedaald. Ook als we alleen kijken naar de corporaties die zowel vorig jaar als dit jaar hebben meegedaan, is er geen grote verandering zichtbaar in het totaaloordeel van huurders en hun veiligheidsgevoel.

Met een 6,0 gemiddeld geven huurders een relatief lage score aan hoe ze de inzet ervaren van hun corporatie voor een veilige en prettige buurt. De scores lopen per corporatie uiteen en variëren van een 4,8 tot een 8,2 gemiddeld. Een verdeling van de cijfers is te zien in onderstaande figuur.

Opvallend is dat ongeveer 29% aangeeft geen goed beeld te hebben van wat hun corporatie doet om een veilige en prettige buurt te realiseren. Dit zien we ook terug in de uitkomsten uit 2024. Naast de inspanningen van de corporatie, zijn er natuurlijk meer factoren en partijen die een rol spelen bij de leefbaarheid in een buurt. Dat zal meespelen bij de moeite die huurders hebben om de inzet van de corporatie hierin te beoordelen.

Frequentieverdeling ervaren inzet corporatie voor een schone en veilige buurt



Aedes-benchmark | **2025**

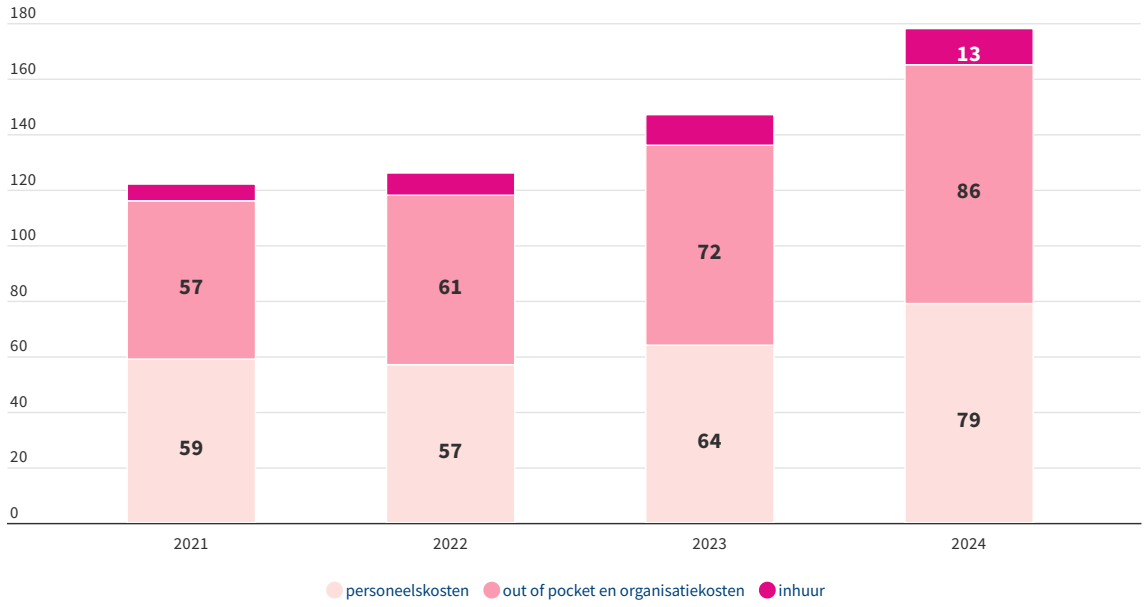
7.5 Leefbaarheidsuitgaven stijgen: onderlinge verschillen blijven groot

Goed om te vermelden is dat meerdere corporaties verschillende definities van leefbaarheidskosten gebruiken, of het lastig vinden om precies te bepalen welke kosten hieronder vallen. Uit de data blijkt dat bij circa 70% van de corporaties de uitgaven meer dan € 10 per verhuureenheid (vhe) afwijken van vorig jaar. Bij 30% zelfs meer dan € 30 per vhe. Daarbij komen zowel stijgingen als dalingen voor.

De sector als geheel laat de afgelopen jaren een toename zien in investeringen in leefbaarheid.

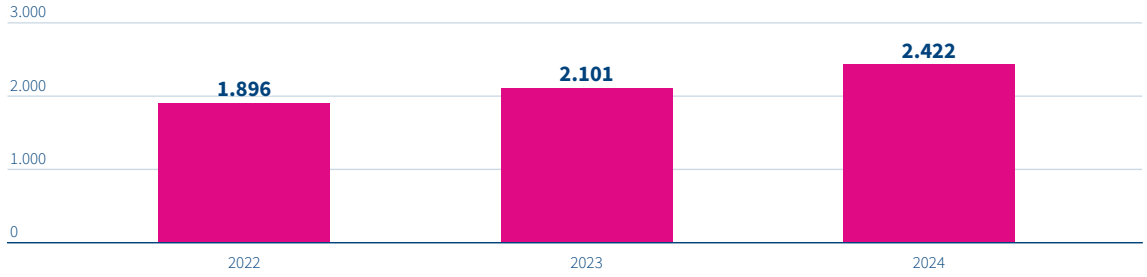
Ook het aantal fte van medewerkers op leefbaarheid is het afgelopen jaar opnieuw toegenomen: van 2.101 naar 2.422.

Verschillende leefbaarheidsuitgaven
€/vhe



Aedes-benchmark | **2021 - 2024**

Toename in aantal fte op leefbaarheid
aantal fte

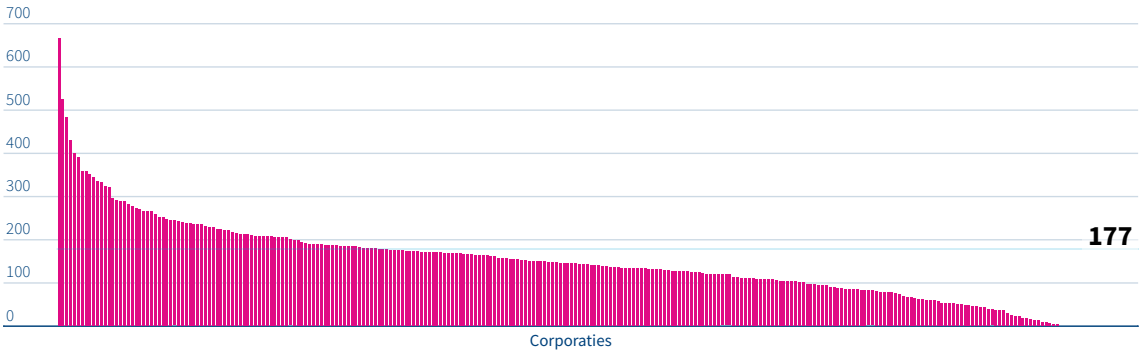


Aedes-benchmark | **2022 - 2024**

Grote verschillen leefbaarheidsuitgaven tussen corporaties

De leefbaarheidsuitgaven per vhe verschillen sterk tussen corporaties: van € 0 tot maximaal € 666 per jaar. Dit kan samenhangen met factoren zoals de wijken waarin corporaties actief zijn, de manier waarop zij leefbaarheid definiëren en de keuzes die zij daarin beleidsmatig maken.

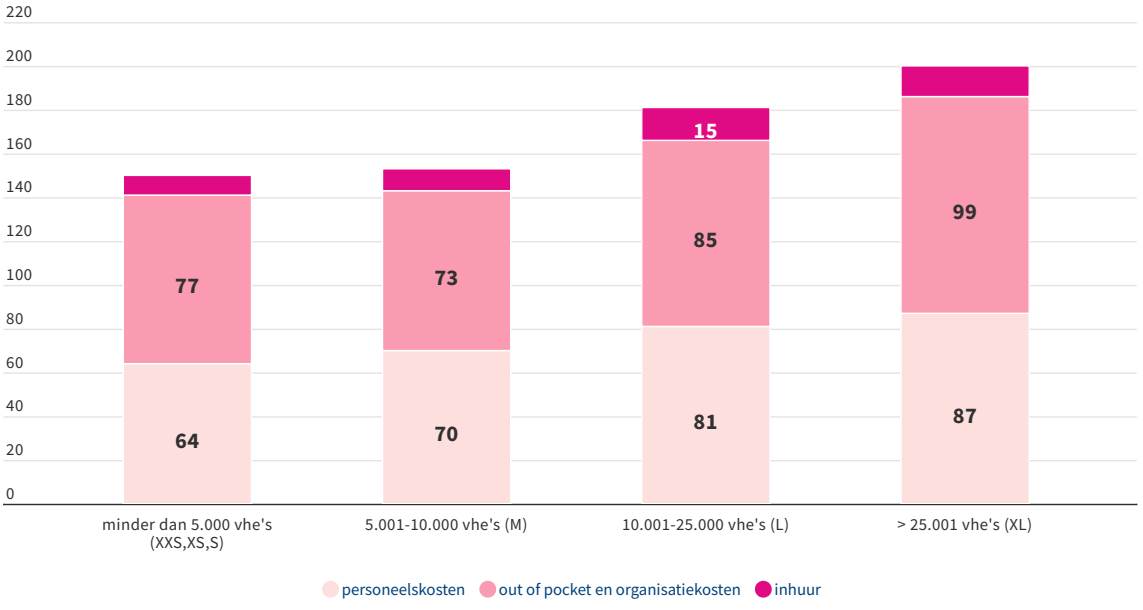
Verdeling totale leefbaarheidsuitgaven per vhe per jaar
€/vhe



Aedes-benchmark | **2024**

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 in bezit heeft, nemen de uitgaven gemiddeld toe.

Leefbaarheidsuitgaven naar grootteklasse
€/vhe



Aedes-benchmark | **2024**

7.6 Meer verdieping in het Aedes-datacentrum en tijdens de Aedes-kennisdag

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-Kennisdag 2025-2026

Benieuwd naar de resultaten van de Aedes-benchmark 2025? Meld je dan aan voor de Aedes-benchmarkwebinars waarin we de resultaten van 2025 toelichten.

- Tijdens de **Aedes-startwebinar op dinsdag 25 november 2025** presenteren we de landelijke uitkomsten van de 4 prestatievelden Huurdersoordeel, Financiën, Duurzaamheid en Onderhoud & Verbetering, en de 2 verdiepingen Leefbaarheid en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. We duiden trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren, zodat je op hoofdlijnen inzicht krijgt in de prestaties van corporaties.
- Op **dinsdag 2 en 9 december 2025** 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 worstelen.
- Op **maandag 8 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.
- Tijdens de **Aedes-Kennisdag op 22 januari 2026** bij Bar Beton op Utrecht Centraal Station organiseren we **6 interactieve workshops**. Per workshop staat 1 prestatieveld of verdieping centraal. We bespreken de individuele benchmarkresultaten, delen opvallende inzichten en verkennen samen strategieën en oplossingen. We wisselen uit wat goed werkt, bespreken waar het soms schuurt en verkennen samen hoe je de uitkomsten kunt toepassen in je dagelijkse praktijk.

Bekijk het programma en meld je aan!

Downloads



[Aedes-benchmark 2024 (pdf)]



[Aedes-benchmark 2023 (pdf)]



[Aedes-benchmark 2022 (pdf)]

Definities en toelichtingen

Definities en toelichtingen

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

Toelichting verdieping Leefbaarheid

Onder deze link vind je een toelichting op de totstandkoming van de verdieping Leefbaarheid.

Colofon

© november 2025, 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 Springco

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.

