

STAPPEN GEZET, SPRONGEN NODIG

Rapportage Aedes-benchmark 2022



|| benchmark





INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	4
SAMENVATTING	6
1 INLEIDING	9
2 HUURDERSOORDEEL	13
3 BEDRIJFSLASTEN	21
4 DUURZAAMHEID	27
5 ONDERHOUD & VERBETERING	35
6 BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID	42
7 VERDIEPING NIEUWBOUW	48



VOORWOORD

Deze negende editie van de Aedes-benchmark geeft traditiegetrouw een beeld van de prestaties van woningcorporaties. De deelname is ook dit jaar weer enorm hoog. Dit laat zien dat corporaties de benchmark als een toegevoegde waarde in hun werk beschouwen. De benchmark is een instrument dat volop mogelijkheden biedt voor corporaties om zichzelf verder te ontwikkelen. We zien dat in de afgelopen 9 jaar zeker terug. In de sector zijn mooie stappen gezet. We mogen trots zijn op wat we met elkaar in deze periode hebben bereikt.

Huurders blijven hun corporatie de afgelopen jaren op hetzelfde hoge niveau waarderen. Ook daar kunnen we trots op zijn. Zeker omdat steeds meer huurders hun mening geven. In 2022 gaven ruim 3 keer zoveel huurders hun oordeel als in 2014. Dit geeft corporaties de mogelijkheid om naar huurders te luisteren én van ze te leren.

De betaalbaarheid van alle woonlasten samen is voor huurders cruciaal. Corporaties leverden weer veel inspanningen om hun woningen energiezuiniger en comfortabeler te maken. Zeker in deze tijden van hoge inflatie en stijgende energielasten is dit extra belangrijk voor huurders. Vorig jaar hebben corporaties de huur voor het overgrote deel van hun huurders gelijk kunnen houden door huurbevriezing en huurverlaging. Dit jaar hebben we ons gecommitteerd aan de Nationale Prestatieafspraken. Hierin staat dat corporaties de komende 3 jaar hun huren matigen. Dit lijkt mij in deze tijden goed nieuws voor huurders.

Woningcorporaties staan ook voor enorm veel uitdagingen. Er is nog steeds een groot tekort aan betaalbare woningen. En dit jaar hebben we opnieuw te maken met stijgende bouw- en grondprijzen. In de Nationale Prestatieafspraken is de ambitie uitgesproken dat corporaties tussen nu en 2030 gemiddeld 33.000 woningen per jaar bouwen. Het afgelopen jaar hebben corporaties zo'n 17.000 woningen gebouwd. Dat betekent dat we met onze samenwerkingspartners de komende jaren nog flinke sprongen te maken hebben om dat aantal omhoog te krijgen.

Met de Aedes-benchmark laten we zien wat corporaties samen hebben bijgedragen aan onder andere betaalbaarheid, verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid. De benchmark laat zien dat we er klaar voor zijn om de grote sprongen te maken die nodig zijn om de ambities die we hebben vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken te halen.

We hebben meer dan genoeg redenen om elkaar te blijven opzoeken, samen te werken en van elkaar te leren. Dat kan tijdens ons benchlearningprogramma. We zien je daar graag.

Ten slotte bedank ik alle corporaties die een bijdrage hebben geleverd aan de benchmark van 2022. En de Aedes-collega's die deze editie met grote zorg hebben samengesteld.

Martin van Rijn

Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporatie



SAMENVATTING

De Aedes-benchmark is dit jaar voor de negende keer uitgevoerd en heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een toonaangevend instrument. De benchmark maakt op hoofdlijnen de prestaties van corporaties inzichtelijk en onderling vergelijkbaar. In totaal deden er 273 corporaties mee aan ten minste één prestatieveld. De deelnemende corporaties vertegenwoordigen 99 procent van alle corporatiewoningen. 77 procent van de corporaties heeft aan alle 5 prestatievelden deelgenomen.

STAPPEN GEZET

Op veel fronten zijn de prestaties van corporaties ook dit jaar verbeterd: het huurdersoordeel over de dienstverlening is op hetzelfde hoge niveau gebleven. De woningen zijn duurzamer gemaakt en corporaties hebben weer meer geïnvesteerd in woningverbetering.

In de afgelopen periode is meer nieuwbouw gerealiseerd dan het jaar ervoor. Om de ambities uit de recent vastgestelde NPA te halen moet er verder worden opgeschaald. De huur is voor 82 procent van de huurders gelijk gebleven. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten dalen door de lagere vennootschapsbelasting, als gevolg van de leningenruil Vestia. Wanneer we de bedrijfslasten en de instandhoudingskosten van woningen met de huuropbrengsten vergelijken, blijkt dat corporaties in 2021 gemiddeld 20 euro per maand per verhuureenheid (vhe) tekortkomen. Vorig jaar was het huishoudboekje ook al negatief (-4 euro). Dit tekort heeft gevolgen voor de investeringsmogelijkheden van corporaties.

WAARDERING HUURDERS WEDEROM GOED

Dit jaar hebben circa 423.000 huurders zich uitgesproken over de door hun ervaren woningkwaliteit en de dienstverlening van hun corporatie. Dat zijn 3 keer zoveel huurders als in 2014. Huurders geven de dienstverlening gemiddeld een 7,7. Dit is iets hoger dan voorgaande jaren.

De door de huurder ervaren woningkwaliteit is bijna gelijk gebleven (6,9). De belangrijkste component van de ervaren woningkwaliteit is het aspect 'je thuis voelen'. Daarnaast speelt de kwaliteit van de woning zelf een rol.

HUISHOUDBOEKJE CORPORATIES NIET SLUITEND

Het huishoudboekje van woningcorporaties is opnieuw niet sluitend. We vergelijken de gemiddelde maandhuur per vhe met de beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en de instandhoudingskosten. Daaruit blijkt dat een corporatie in 2021 gemiddeld 20 euro per vhe per maand tekortkomt. Dit heeft invloed op de investeringsmogelijkheden van corporaties voor opgaven als verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

De totale (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) bedrijfslasten van corporaties zijn met 33 euro gedaald van 2.285 euro naar 2.252 euro per vhe.

De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten dalen dit jaar met 64 euro per vhe. Dit komt in belangrijke mate door het effect van de leningenruil Vestia op de op sectorniveau berekende vennootschapsbelasting.

De beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe van corporaties zijn in 2021 met 31 euro gestegen van 846 naar 877 euro. Het aandeel van de 3 grootste posten – verhuur en beheer, overige organisatiekosten en leefbaarheid – is ten opzichte van vorig jaar stabiel gebleven.

DUURZAAMHEID WONINGEN VERDER VERBETERD

Corporaties blijven hun woningen actief verduurzamen. Dit laat de benchmark zien op basis van een analyse van 2 miljoen woningen. De nettowarmtevraag is gedaald met ruim 2 procent. Het aandeel E-, F-, G-labels is afgenomen, terwijl het aandeel A- en B-labels is toegenomen. Ook zien we een verdere toename van het aantal woningen met een verwarmingsketel en een HR107-ketel. Het aantal woningen met zonnepanelen is het afgelopen jaar opnieuw gestegen. Ook verbetert de gemiddelde isolatiewaarde gestaag.

INSTANDHOUDINGSKOSTEN OPNIEUW GESTEGEN

De instandhoudingskosten omvatten de totale uitgaven die een corporatie aan een woning heeft. De instandhoudingskosten bestaan uit het totaal van de onderhoudskosten en de investeringen in woningverbetering. In 2021 is door de deelnemende corporaties 8,9 procent meer uitgegeven dan in 2020. Deze toename is in lijn met de jaren voor 2020. In 2020 was er sprake van slechts een beperkte stijging van de instandhoudingsuitgaven (3,1 procent), mogelijk als gevolg van corona. Met 8,1 miljard euro is de sector een goede opdrachtgever in de markt.

Op brancheniveau zijn de kosten voor onderhoud en woningverbetering dit jaar gestegen van 3.136 naar 3.481 euro per vhe. Corporaties besteden opnieuw meer geld aan onderhoud en verbetering van hun woningen. Dit vertaalt zich ook naar een betere technische kwaliteit van de woning. Deze is verbeterd voor alle corporaties ongeacht hun omvang.

Huurders hebben dit jaar nagenoeg dezelfde waardering (6,93) aan de kwaliteit van de woningen gegeven als vorig jaar (6,96). Deze meting is gebaseerd op 132.000 huurders bij 229 woningcorporaties.

GEEN HUURVERHOOGING AAN ZITTENDE HUURDERS

De gemiddelde kale maandhuur van een zelfstandige DAEB-woning (sociale huurwoning) was eind 2021 met 561 euro gelijk aan eind 2020. Dit komt omdat er in 2021 een algemene huurbevrozing gold voor sociale huurwoningen. Dit betekende ook dat corporaties geen inkomensafhankelijke huurverhogingen konden doorvoeren. Als gevolg van deze bevrozing bleef voor 82 procent van de DAEB-woningen de huur gelijk. Daarnaast had een deel van de huurders van een corporatiewoning recht op een huurverlaging tot de aftoppingsgrens door de Wet Eenmalige Huurverlaging.

In 2021 is het totaal aantal woningtoewijzingen voor het eerst in 5 jaar weer iets toegenomen naar 172.000 toewijzingen (DAEB + niet-DAEB, onder liberalisatiegrens). Dit is 8,2 procent van de voorraad. Hoewel de DAEB-voorraad in de afgelopen jaren steeds licht groeide, nam het aantal woningtoewijzingen tussen 2017 en 2020 geleidelijk af.

NIEUWBOUW IN DE LIFT, MAAR GROTE SPRONGEN NODIG

In 2021 zijn 17.168 woongelegenheden gerealiseerd (een stijging van 13 procent ten opzichte van 2020) tegen gemiddelde stichtingskosten per vhe van 182.099 euro. De gemiddelde huurprijs van een nieuwbouwwoning bedraagt 654 euro. Woningcorporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken de ambitie uitgesproken om over de periode van 2022–2030 totaal 250.000 DAEB-woningen en 50.000 niet-DAEB woningen te realiseren. Dat zijn gemiddeld ruim 33.000 woningen (DAEB en niet-DAEB) per jaar.

De gemiddelde stichtingskosten (grond, bouwkosten en overige kosten) van een woning bedroegen in 2021 2.709 euro (2020: 2.560 euro) per vierkante meter. De stichtingskosten voor woningen kleiner dan 40 vierkante meter zijn het hoogst per vierkante meter, gemiddeld 3.405 euro (2020: 3.532 euro). Vanaf de tweede helft van 2021 zien we een forse toename van de materiaalkosten. Dit is een gevolg van schaarste door de nasleep van de coronaperiode. De effecten hiervan verwachten we in de volgende benchmark duidelijk terug te zien. De grondkosten zijn gemiddeld 21.032 euro per woning. De stijging van bouw-, materiaal- en loonkosten wordt een steeds groter knelpunt voor corporaties bij het realiseren van nieuwbouw.



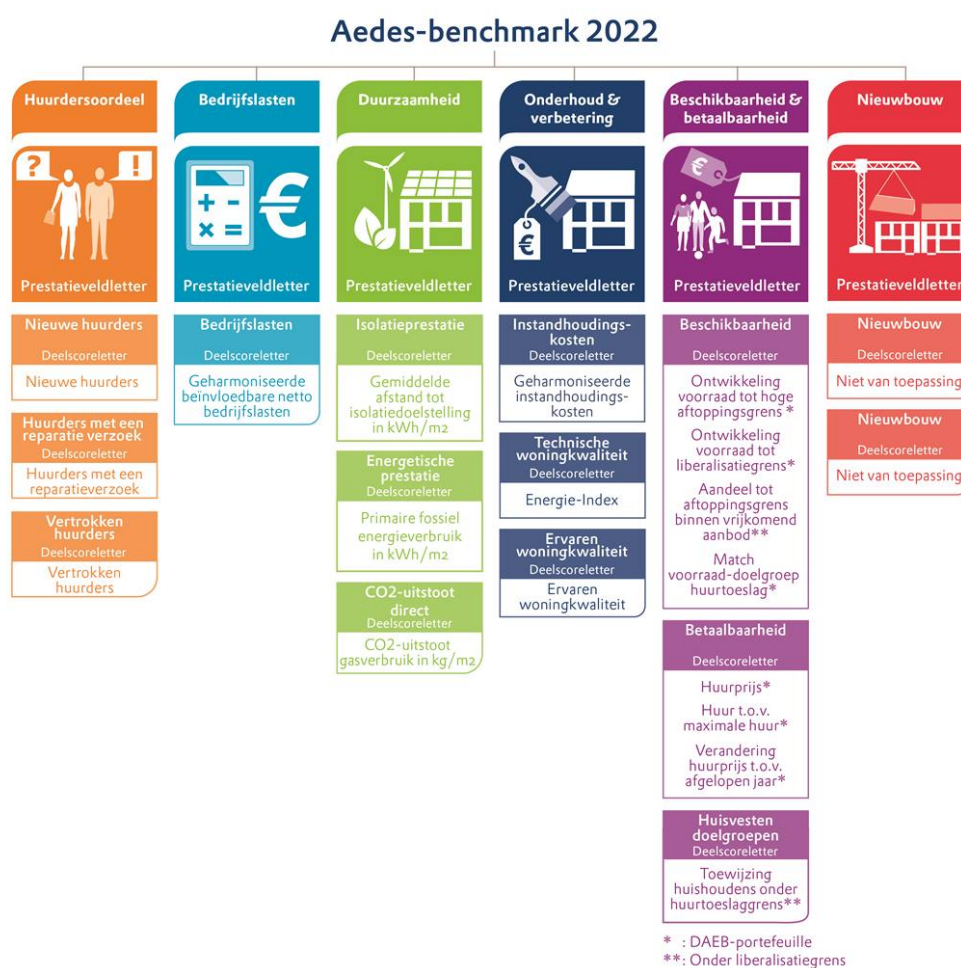
1 INLEIDING

De Aedes-benchmark is al 9 jaar een belangrijk instrument voor de sector. De deelname is ook dit jaar hoog: 98 procent van alle corporaties doet mee aan een prestatieveld. De deelnemende corporaties vertegenwoordigen 99 procent van alle corporatiewoningen. Voor de verdieping Nieuwbouw zijn gegevens aangeleverd over 63 procent van het aantal gerealiseerde woningen in 2021. De benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. De benchmark geeft handvatten om prestaties te verbeteren, van elkaar te leren en meer samen te werken.

1.1 HOE WERKT DE BENCHMARK?

De benchmark is onderverdeeld in 5 verschillende prestatievelden, die aansluiten op de belangrijkste onderdelen van het beleidsplan van een gemiddelde corporatie. Dit jaar zijn voor de vierde maal gegevens opgevraagd over de nieuwbouwwoningen van corporaties. Het doel van deze uitbreiding is corporaties te stimuleren om ook bij nieuwbouw van elkaar te leren. Verder verzamelt Aedes op de prestatievelden aanvullende indicatoren om benchlearning mogelijk te maken.

Figuur 1-1: Prestatievelden en verdieping Nieuwbouw Aedes-benchmark 2022



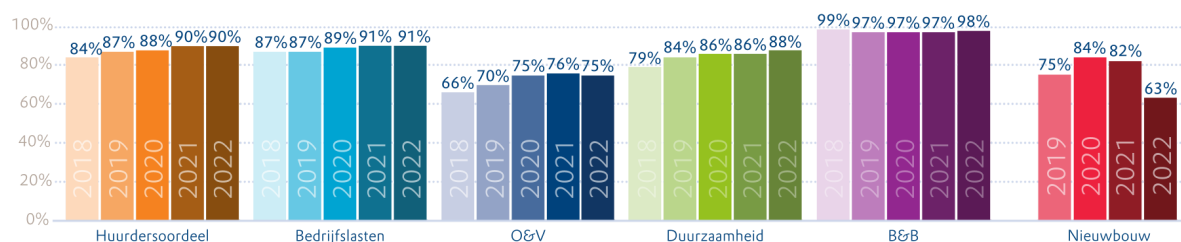
Het benchmark-analysemodel bestaat uit 5 prestatievelden en de verdieping Nieuwbouw:

1. **Huurdersoordeel:** geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie. Dit zijn het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
2. **Bedrijfslasten:** het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
3. **Duurzaamheid:** beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO₂-uitstoot.
4. **Onderhoud & verbetering:** geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. De benadering voor dit prestatieveld is vanuit de kwaliteit (door de huurder ervaren en technisch) en vanuit de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.
5. **Beschikbaarheid & betaalbaarheid:** geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.
6. **Verdieping Nieuwbouw:** geeft inzicht in kwalitatieve kenmerken en stichtingskosten van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties.

1.2 DEELNAME AEDES-BENCHMARK ONVERMINDERD HOOG

De deelname aan de Aedes-benchmark was altijd al hoog. Bij deze negende editie is de deelname op een aantal prestatievelden weer verder gestegen. Deelname aan de Aedes-benchmark is vrijwillig. In 2022 doet 98 procent van de corporaties mee aan minimaal één prestatieveld. Zij vertegenwoordigen 99 procent van alle vhe's in corporatiebeheer. Van de 273 corporaties die meedoen, neemt 77 procent deel aan alle prestatievelden. De deelname varieert per prestatieveld (zie figuur 1-2). De prestatievelden Huurdersoordeel en Bedrijfslasten zijn vanaf het begin onderdeel van de benchmark en zijn in deelname gelijk gebleven. De deelname aan het prestatieveld Duurzaamheid is gestegen naar 88 procent. En die aan Onderhoud & verbetering is licht gestegen naar 75 procent. De deelname aan Beschikbaarheid & betaalbaarheid is ook licht gestegen van 97 naar 98 procent. De deelname aan de verdieping Nieuwbouw is 63 procent, dit zijn de corporaties die nieuwbouw hebben verricht. De lagere deelnamegraad komt onder andere door een nieuwe manier voor het aanleveren van de gegevens. Verwachting is dat dit volgend jaar weer omhoog gaat.


Figuur 1-2: Deelname corporaties per prestatieveld en verdieping Nieuwbouw, 2018-2022



1.3 AEDES-BENCHMARK EN BENCHLEARNING LEIDEN TOT CONCRETE STAPPEN

Met de benchmark krijgen corporaties inzicht in hun eigen prestaties en die van andere corporaties op de verschillende prestatievelden. Het geeft inzicht in verbetermogelijkheden en is aanleiding om met elkaar het gesprek aan te gaan. Dankzij de benchmark is ook de ontwikkeling in de prestaties door de jaren heen zichtbaar. Het geeft houvast voor een gesprek over het gewenste niveau van presteren afgezet tegen de inzet.

De benchmark stimuleert daarnaast dat corporaties belangrijke data in hun administratie actualiseren. Deelnemers krijgen feedback over de datakwaliteit. Corporaties hebben kwalitatief goede data nodig om hun werk in de toekomst nog beter te kunnen doen.



De Aedes-benchmark is onderdeel van een breder programma. Binnen dit programma bieden we corporaties diverse mogelijkheden om met elkaar in gesprek te gaan over 'het verhaal achter de cijfers'. Aedes organiseert hiervoor diverse webinars over de prestatievelden. Corporatiemedewerkers bespreken manieren om prestaties concreet te verbeteren, met elkaar en met experts. Ook in regionale bestuurlijke netwerken van woningcorporaties komen de resultaten aan bod. Bestuurders krijgen onderling meer inzicht in de opgaven waarvoor zij staan en in de ervaringen van anderen daarmee. Dat geeft handvatten voor manieren om te sturen in de organisatie en mogelijkheden om daarbij van elkaar te leren.

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). De deelscores zijn representatief voor de belangrijkste contactmomenten tussen de corporatie en haar huurders.

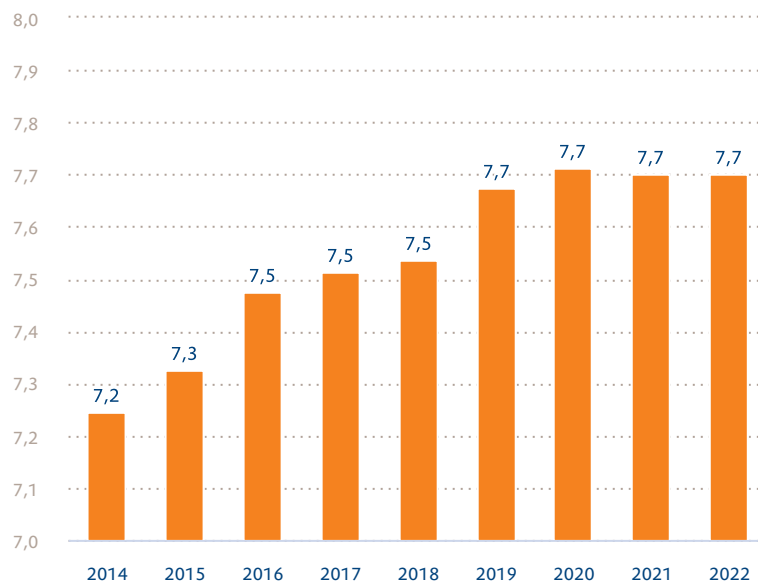
2.1 DEELSCORE VERTROKKEN HUURDERS STIJGT, NIEUWE HUURDERS EN REPARATIES STABIEL

Aan het prestatieveld Huurdersoordeel hebben in totaal 251 corporaties deelgenomen. De deelnamegraad blijft daarmee stabiel op 90 procent. In deze editie hebben circa 423.000 huurders zich uitgesproken. Het aantal huurders dat deelneemt aan onderzoek voor het prestatieveld Huurdersoordeel neemt ieder jaar toe. In 2022 gaven 3 keer zoveel huurders hun oordeel als in 2014.

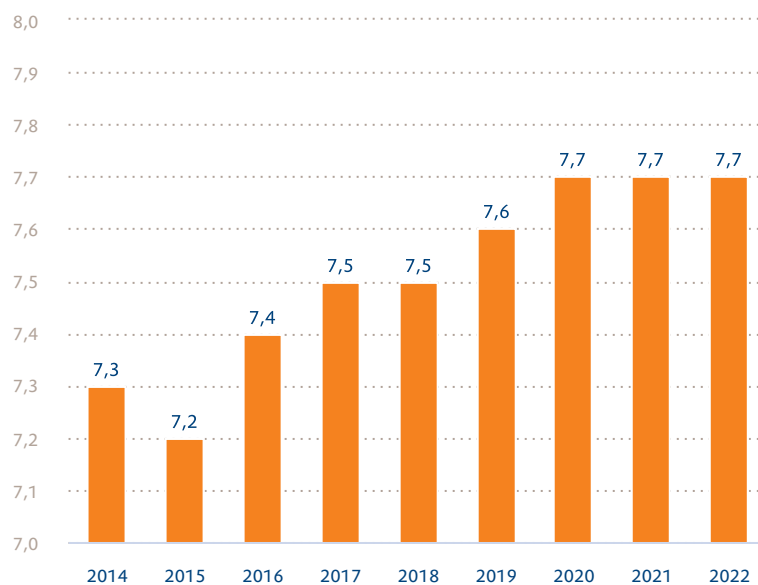
'Circa 423.000 huurders hebben zich uitgesproken'

Figuur 2-1: Ontwikkeling deelscores 2014 tot en met 2022

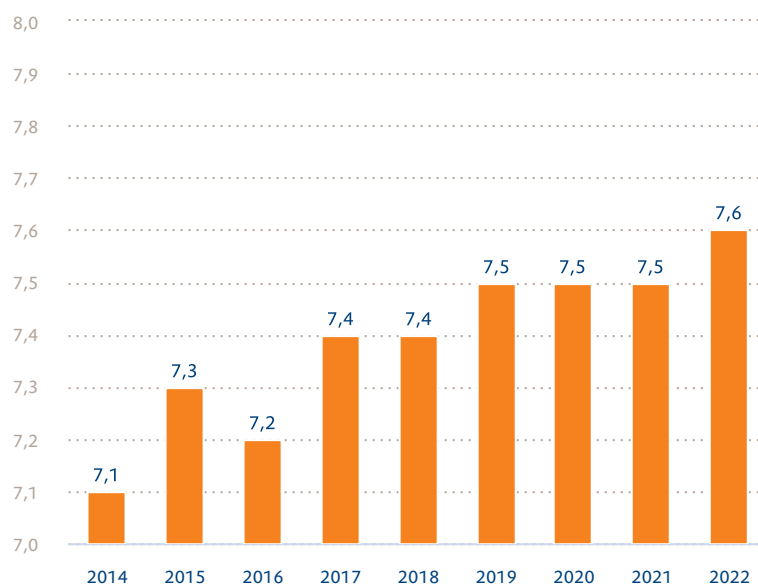
Nieuwe huurder



Reparatieverzoek



Vertrokken huurders



Figuur 2-1 toont de ontwikkeling van de deelscores. Bij Nieuwe huurders en Huurders met een reparatieverzoek blijven de scores stabiel op een 7,7. De score die Vertrokken huurders geven voor de dienstverlening stijgt in 2022 met 0,1 punt naar een 7,6. In de volgende paragrafen lichten we enkele interessante uitkomsten en analyses uit.

2.2 VERTROKKEN HUURDERS: VOORINSPECTIE IN DE WONING HEEFT POSITIEF EFFECT OP DEELSCORE

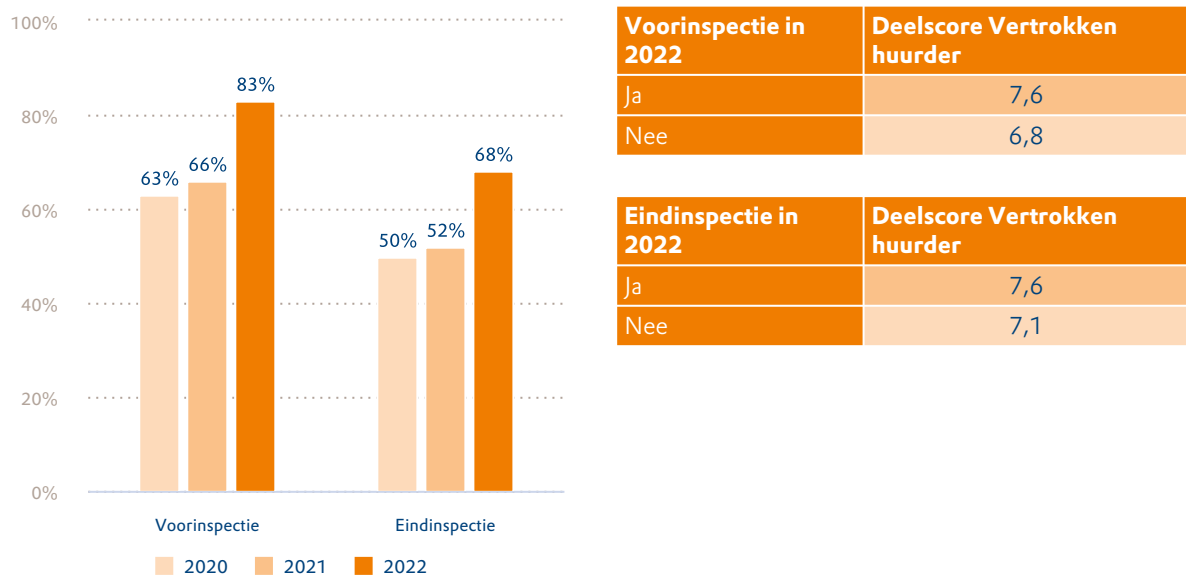
Rondom een verhuizing heeft een corporatie vaak meerdere keren contact met de huurder, bijvoorbeeld bij een voor- en eindinspectie. In 2022 zet de stijgende lijn in de dienstverlening aan vertrekkende huurders door, de deelscore is nu gemiddeld een 7,6. In veel gevallen vindt er weer een inspectie in de woning plaats. In 2020 en 2021 gebeurde dit minder in verband met corona.

Met name de voorinspectie is van belang in het proces. De corporatie informeert de huurder gericht tijdens dit contactmoment. Onder andere over de staat waarin de huurder de woning moet opleveren. Als dit moment wegvalt, dan ontstaat er onduidelijkheid bij de vertrekkende huurder. In de coronaperiode had het ontbreken van een voorinspectie een beperkt effect op de score. Nu er geen coronamaatregelen meer zijn, heeft het ontbreken van een voorinspectie een sterker negatief effect op de deelscore. Dit laat figuur 2-2 zien. Wanneer in 2022 geen voorinspectie in de woning is uitgevoerd, blijft het oordeel voor de dienstverlening steken op een 6,8. Ook het ontbreken van de eindinspectie heeft effect op de deelscore, maar in minder sterke mate.

In 2020 en 2021 vielen deze voor- en eindinspectie vaker weg door de coronacrisis (zie figuur 2-2, op basis van KWH-Huurdersonderzoeken). In het eerste coronajaar had dit, per maand bekeken, ook duidelijk impact op de deelscore. We berekenen de deelscore over het hele meetjaar, dit middelt het effect van de lockdowns uit. De deelscore Vertrokken huurders bleef daarom in 2020 onder de streep toch stabiel op een 7,5 (zie figuur 2-1).

Ook in 2021, het tweede coronajaar, bleef de deelscore Vertrokken huurders stabiel op een 7,5. Het aantal inspecties nam over het hele jaar gezien nog niet toe ten opzichte van 2020. Het is goed mogelijk dat huurders in deze tijd, gezien de coronamaatregelen ook begrip konden opbrengen voor het ontbreken van een inspectiemoment.

Figuur 2-2: Ontwikkeling aantal inspecties per jaar | Impact van voor- en eindinspectie op de deelscore

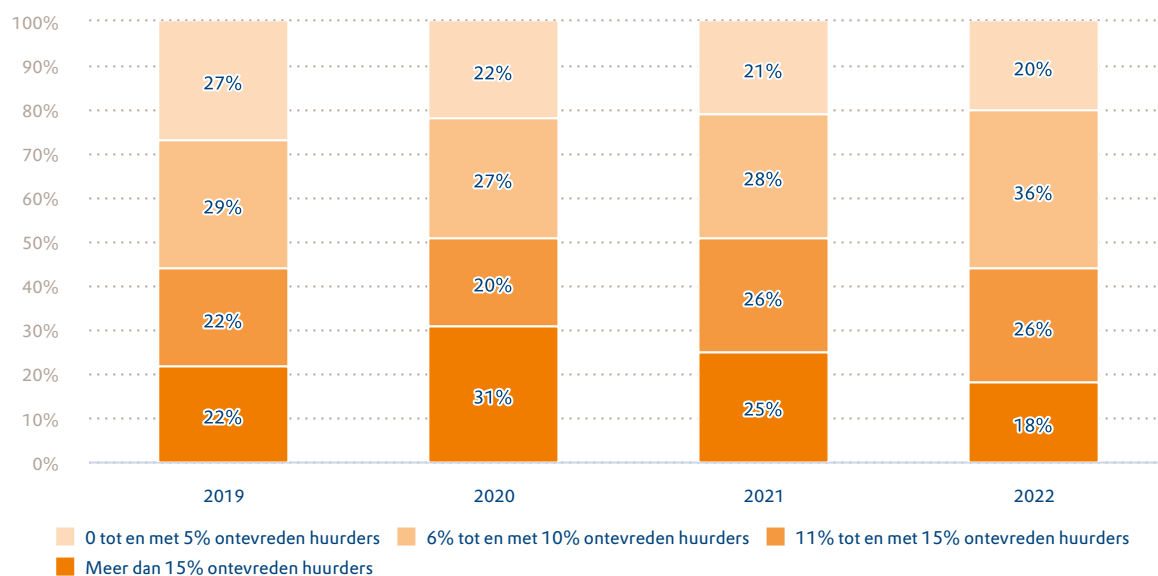


Bron: KWH-Huurdersonderzoek 2020-2022

We zien voor het proces Vertrokken huurders een positieve ontwikkeling in het sectorbeeld. Dit gaat over alle 251 corporaties. Voor elk van deze corporaties delen we de huurders die hun mening gaven op in 3 groepen. Tevreden huurders (geven een 8 of hoger), neutrale huurders (geven een 6 of 7) en ontevreden huurders (geven een 5 of lager) voor het hele proces (de deelscore).

Voor deze analyse zoomen we in op het aantal ontevreden huurders per corporatie. In de volgende figuur (2-3) zien we hoeveel corporaties nauwelijks ontevreden huurders hebben (0 tot en met 5 procent) en hoeveel corporaties behoorlijk wat ontevreden huurders hebben (meer dan 15 procent). Ook zien we de ontwikkeling hiervan in het huidige en de afgelopen 3 jaar.

Figuur 2-3: Aandeel corporaties met weinig (tot en met 5 procent) en met veel (meer dan 15 procent) ontevreden huurders (geven een 5 of lager) voor het proces Vertrokken Huurders



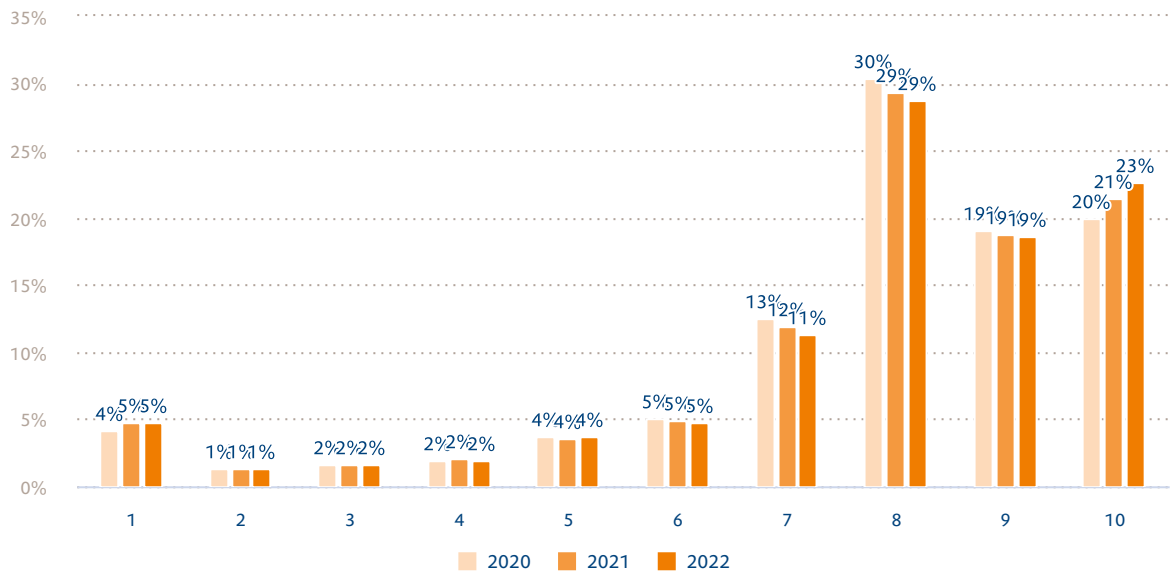
Het aandeel corporaties met meer dan 15 procent ontevreden huurders daalt gestaag. In 2020 bereikte dit percentage een niveau van 31 procent. Dit kwam door het wegvallen van de inspecties door corona. In 2022 heeft 18 procent van de corporaties veel ontevreden huurders bij het proces Vertrokken huurders. Hiermee komen we onder het niveau van voor de coronapandemie.

2.3 NIEUWE HUURDERS EN REPARATIES: DEELSCORES STABIEL, BEWEGING IN DE UITERSTEN

Voor alle corporaties samen is het beeld bij Nieuwe huurders en Huurders met een reparatieverzoek met een 7,7 gelijk gebleven ten opzichte van 2021. Wanneer we inzoomen, valt in de uitersten een beweging op.

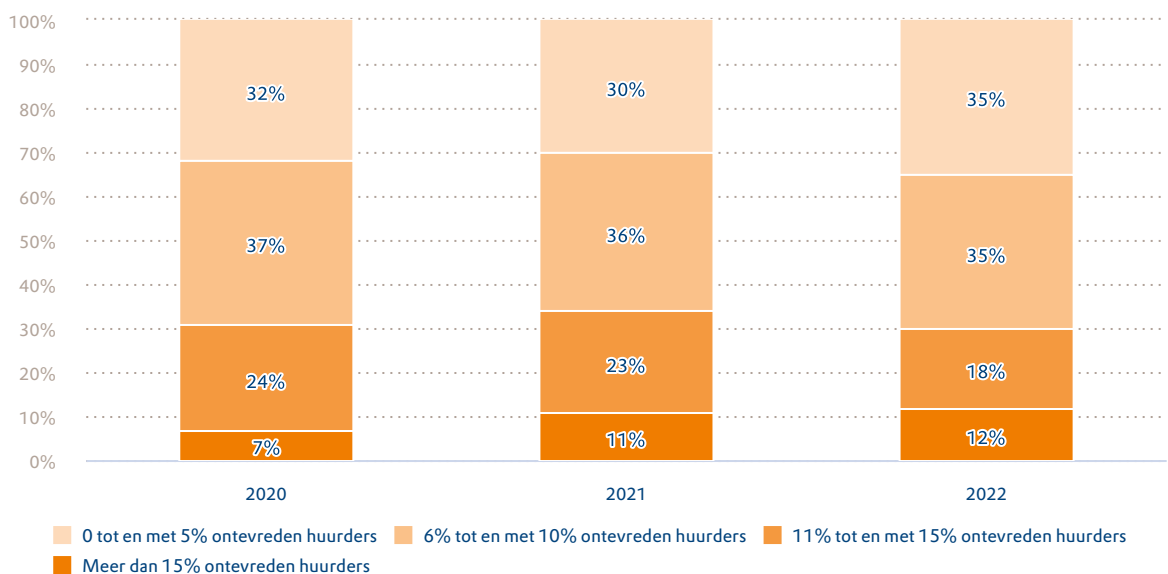
In figuur 2-4 is te zien dat bij Huurders met een reparatieverzoek het aandeel toeneemt dat de dienstverlening beoordeelt met het cijfer 10. Daartegenover staat dat het aandeel huurders dat een onvoldoende geeft (met name het cijfer 1) tegelijkertijd ook toeneemt. Procentueel gaat het om kleine verschillen. Maar omdat een grote groep huurders deelneemt aan het onderzoek, hebben we het bij elke procent verschil over een aanzienlijk aantal huurders.

Figuur 2-4: Huurders met een reparatieverzoek: verdeling deelscores 2020-2022



Een vergelijkbare trend doet zich voor bij het sectorbeeld van Nieuwe huurders. Hierbij zoomen we weer in op het aantal ontevreden huurders per corporatie.

Figuur 2-5: Aandeel corporaties met weinig (tot en met 5 procent) en met veel (meer dan 15 procent) ontevreden huurders (geven een 5 of lager) voor het proces Nieuwe huurders



In 2022 heeft 12 procent van de corporaties meer dan 15 procent ontevreden huurders. Dit is een stijging van 1 procent ten opzichte van 2021. In 2020 was het percentage corporaties met een groot aantal ontevreden huurders nog 7 procent. We zien in 2022 het aandeel corporaties met nauwelijks ontevreden huurders ook stijgen: van 30 procent in 2021 naar 35 procent in 2022. De middengroep van corporaties (met een aandeel van 6 procent tot en met 15 procent ontevreden huurders), neemt in omvang af. Ook hier dus beweging in de uitersten.

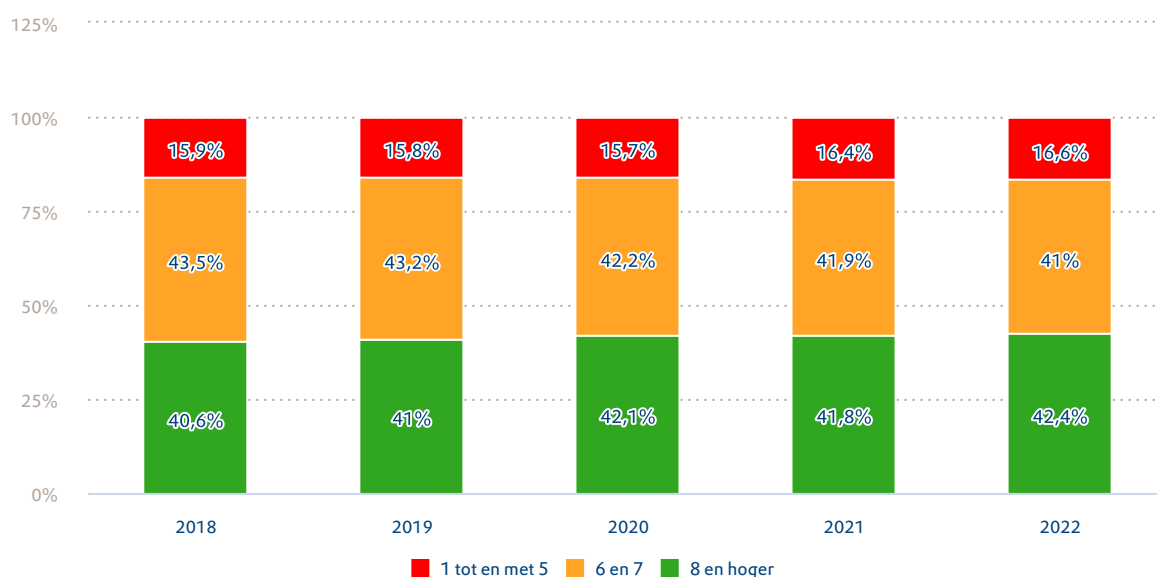
Het is lastig om deze beweging precies te duiden. Mogelijk zien we hier een weerspiegeling van een algemene maatschappelijke trend. Mensen zijn steeds uitgesprokener in hun meningen en oordelen. Het is zeker een ontwikkeling om de komende jaren in de gaten te blijven houden.

2.4 INVESTERINGEN NEMEN TOE, MAAR MET WEINIG EFFECT OP GEMIDDELDE 'ERVAREN WONINGKWALITEIT'

De ervaren woningkwaliteit schommelt al een aantal jaren rond een 6,9 gemiddeld. Ook hier zien we beweging in de uitersten. Het aandeel huurders dat een 8 of hoger geeft neemt licht toe. Het aantal onvoldoendes neemt ook toe. De middengroep die de kwaliteit van de woning met een 6 of een 7 waardeert, wordt dus langzaam kleiner. Bij de ervaren woningkwaliteit is deze beweging beter te duiden. Uit het prestatieveld Onderhoud & verbetering blijkt dat de instandhoudingskosten van corporaties toenemen. Parallel aan de toenemende investeringen, zien we het aandeel huurders toenemen dat de kwaliteit van hun woning waardeert met een 8 of hoger. Dit is weergegeven in figuur 2-6.

Het percentage huurders dat hun woning een onvoldoende geeft neemt ook toe. Een verklaring hiervoor kan zijn dat huurders zien dat een corporatie woningen in de omgeving aanpakt, terwijl zij zelf nog geen perspectief hebben op woningverbetering. Daarnaast spelen financiën nu een grotere rol. Om een slecht geïsoleerde woning toch behaaglijk te krijgen, moet een huurder meer stoken. Dat is met de huidige energieprijzen steeds minder betaalbaar. Een huurder die zijn woning eerder nog een kleine voldoende gaf, doet dat nu misschien minder snel.

Figuur 2-6: Ervaren woningkwaliteit



2.5 BENCHLEARNING: PERSOONLIJK CONTACT EN DUIDELIJKHEID VERHOGEN NIVEAU DIENSTVERLENING

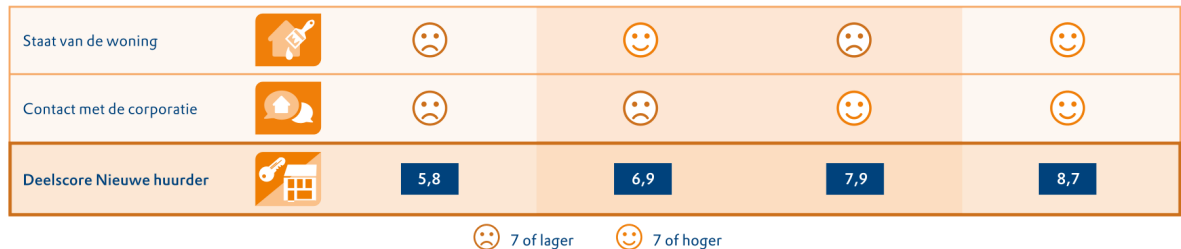
Waar liggen de kansen voor corporaties om het niveau van dienstverlening aan huurders nog verder te brengen? Het niveau van dienstverlening van corporaties nam sinds 2014 toe. De laatste jaren stabiliseert het. Woningcorporaties hebben hierin een mooie ontwikkeling doorgeemaakt. Analyse van data uit de KWH-Huurdersonderzoeken laat zien dat het vooral de zachte aspecten zijn waar nog winst te behalen valt.

Figuur 2-7 maakt duidelijk dat het contact met de corporatie rondom de totaalervaring van de dienstverlening zwaar weegt. Zwaarder dan de staat van de woning:

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

- De hoogste deelscore komt van huurders die zowel de staat van de woning als het contact met een 8 of hoger beoordelen. De gemiddelde deelscore komt dan uit op een 8,7.

Figuur 2-7: Nieuwe huurders: deelscore op basis van het combineren van staat van de woning en contact met corporatie



Bron: KWH-Huudersonderzoek 2022

Vriendelijk en behulpzaam contact is dus doorslaggevend voor de totaalervaring van de dienstverlening bij Nieuwe huurders. Corporatie en huurder maken dan goede afspraken en de huurder voelt zich gehoord. Zelfs als de staat van de woning niet optimaal is. Een vergelijkbaar beeld zien we bij de dienstverlening aan Vertrokken huurders. Ook daar maakt het contact echt verschil voor het totaaloordeel. Dit is dan ook een belangrijke sleutel voor corporaties om het niveau van de dienstverlening nog verder te brengen.

'Vriendelijk en behulpzaam contact lijkt de sleutel voor corporaties om het niveau van dienstverlening nog verder te brengen'

Ook bij Huurders met een reparatieverzoek zien we dat communicatie van groot belang is. In dit proces is het aandeel first time fix voor veel corporaties een belangrijke KPI. First time fix bij reparatieverzoeken houdt in dat de corporatie het verzoek van de huurder in één keer oplost.

Bij een geslaagde first time fix is de deelscore voor het proces gemiddeld een 8,2. Voor iedere extra keer dat er iemand langs moet komen, daalt de deelscore met meer dan een half punt. Bij 4 of meer bezoeken van een monteur daalt de score tot aan een 6,0.

Bij ruim een kwart van de reparatieverzoeken slaagt de corporatie er niet in om het probleem in één keer op te lossen. Dit komt naar voren uit de data van de KWH-Huudersonderzoeken 2022. Een first time fix is niet altijd haalbaar. Zorg dat de huurder begrijpt waarom de reparatie niet in één keer klaar is. En maak goed duidelijk wat er na de eerste afspraak gaat gebeuren. De deelscore komt dan 1,5 tot 2 punten hoger uit dan wanneer dit niet duidelijk is. Het goed managen van verwachtingen maakt hier het verschil tussen een goed, of matig tot slecht oordeel.



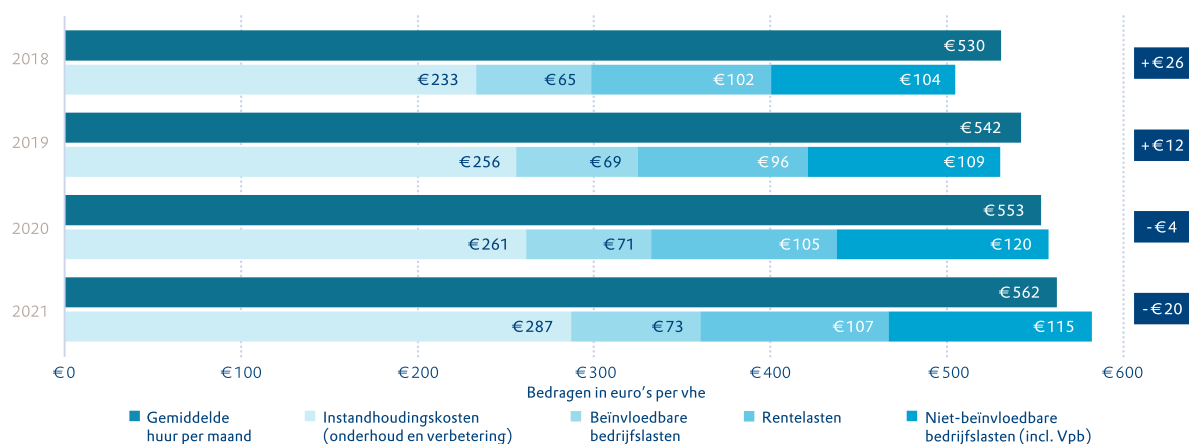
3 BEDRIJFSLASTEN

Het prestatieveld Bedrijfslasten meet voor de negende keer de beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Om deze te kunnen meten, gebruiken we de jaarlijkse verantwoordingscijfers (dVi) en leveren corporaties aanvullende gegevens aan. Bij de beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de bedrijfslasten waar corporaties invloed op hebben. Dat gaat om verhuur- en beheeractiviteiten, leefbaarheid en de overige organisatiekosten. Bij de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de belastingen en heffingen, zoals de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en de onroerendezaakbelasting (OZB).

3.1 HUISHOUBOEKJE NOG STEEDS NIET SLUITEND

Het huishoudboekje van woningcorporaties is in 2021 voor het tweede jaar niet meer sluitend, met name door de verdere toename van de jaarlijkse instandhoudingskosten. Bij een vergelijking van de bedrijfslasten (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) en de instandhoudingskosten met de gemiddelde maandhuur per vhe komt een corporatie in 2021 gemiddeld 20 euro per vhe per maand tekort.

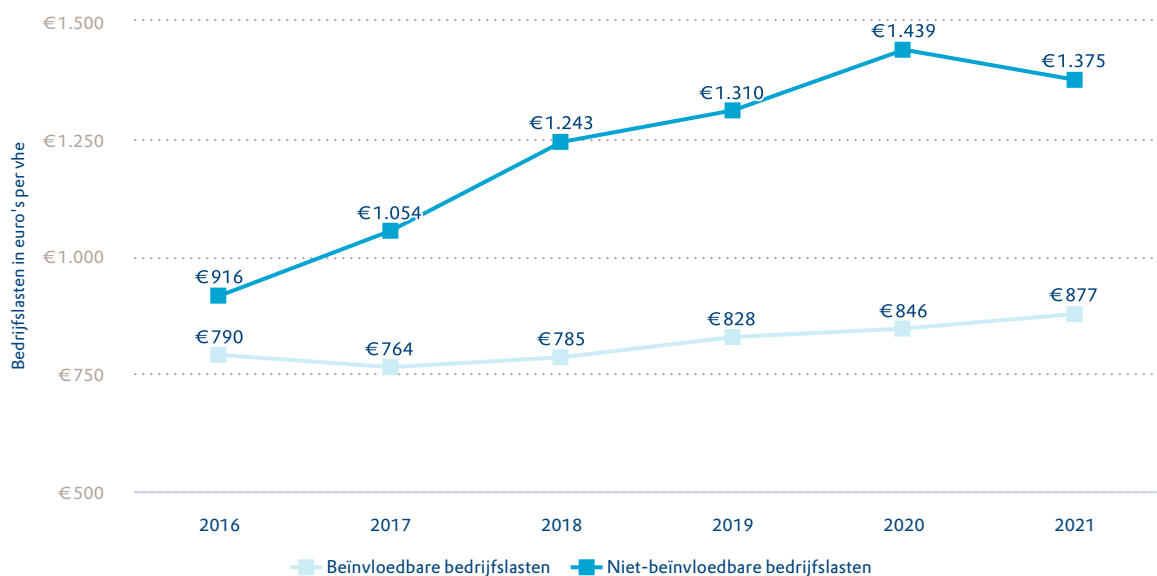
Figuur 3-1: Gemiddelde huuropbrengsten per vhe per maand ten opzichte van bedrijfslasten en instandhoudingskosten, 2018-2021



3.2 NIET-BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN DALEN, BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN BLIJVEN STIJGEN

Bij de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de belastingen en heffingen waar corporaties geen invloed op hebben, zoals de verhuurderheffing, de OZB, overige gemeentelijke heffingen en de vennootschapsbelasting. De leningenruil Vestia en de obligoheffing zijn ook aangemerkt als niet-beïnvloedbaar. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn met name door de afname van de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing gedaald tot 1.375 euro per vhe (vorig jaar 1.439 euro).

Figuur 3-2: Ontwikkeling beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, 2016-2021



Op sectorniveau heeft de leningenruil geen direct effect op de bedrijfslasten. De kosten in de sector komen overeen met de opbrengst bij Vestia. Indirect leidt de leningenruil in boekjaar 2021 wel tot een (tijdelijk) effect bij de vennootschapsbelasting. De corporaties mogen namelijk in zowel 2021 als 2022 50 procent van de leningenruilkosten ten laste van het fiscale resultaat brengen. Dit leidt tot een lagere belastingdruk. De opbrengst bij Vestia leidt niet tot een directe acute belastingdruk in boekjaar 2021 als gevolg van compensabele verliezen. In de benchmark van 2023 (boekjaar 2022) zien we straks het effect van de leningenruil nogmaals in de vennootschapsbelasting terug.

Dankzij hun verbeterde kostenbewustzijn zijn corporaties in de periode 2013-2017 erin geslaagd om de beïnvloedbare bedrijfslasten met 25 procent te laten dalen. In 2018 bleek de ondergrens bij veel corporaties te zijn bereikt en zijn de bedrijfslasten voor het eerst weer gestegen. Deze trend zet door in 2019 tot en met 2021. De beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen in 2021 met 3,7 procent naar 877 euro per vhe. Deze stijging van 31 euro komt hoofdzakelijk door de stijging van de 'out of pocket' kosten van de overige bedrijfslasten en inhuur. Opvallend is dat de totale personeelskosten maar beperkt zijn toegenomen, terwijl binnen de sector het aantal fte met 325 is gestegen naar 22.457 (2020: 22.132) en dat er een CAO-verhoging is geweest.

Toelichting leningenruil Vestia

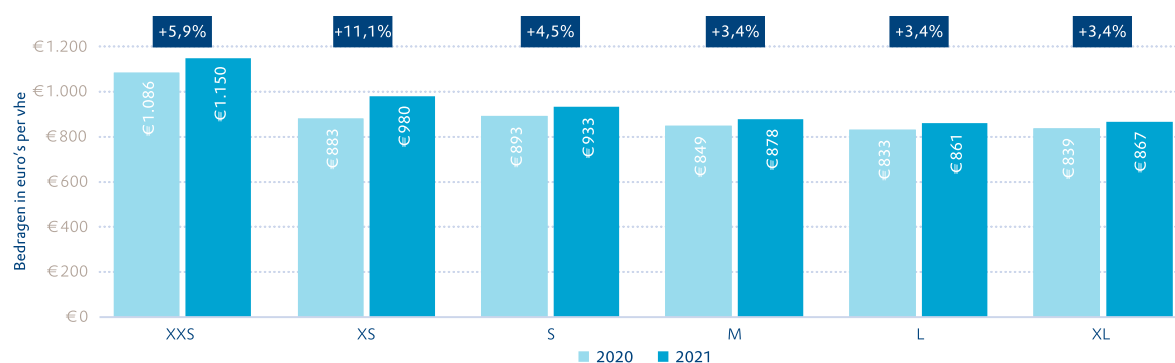
Collega-corporaties hebben in 2021 dure leningen van Vestia omgeruild met eigen marktconforme leningen. Daarmee is de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd en krijgen de deelnemende collega-corporaties een hogere last. Vestia krijgt hiermee weer ruimte om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten waar ze actief is. De contante waarde van het effect van de leningenruil, de zogenaamde 'volkshuisvestelijke investering' is boekhoudkundig bij Vestia als opbrengst en bij de deelnemende corporaties als kosten verantwoord. Van deze opbrengst en kosten mag 50 procent in 2021 en 50 procent in 2022 in het fiscale resultaat worden meegenomen. Door de compensabele verliezen van Vestia heeft deze in 2021 geen extra last terwijl de andere collega-corporaties gemiddeld gezien wel een aftrek hebben. Dit leidt tot een lagere belastingdruk.

3.3 BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN STIJGEN IN ALLE GROOTTEKLASSEN

In alle grootteklassen stijgen de beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe. De absolute en relatieve stijging is het sterkst bij de XS-klasse (+97 euro; 11,1 procent). Deze XS-klasse heeft een beperkte omvang (42 corporaties) en een geringer aantal vhe. Deze klasse laat hierdoor sneller uitschieters zien.

De kleinste klassen blijven de hoogste beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe houden, omdat bijvoorbeeld de kosten voor administratieve verantwoording, bestuur en toezicht nooit evenredig met het aantal vhe lager kunnen zijn dan bij een grote corporatie. Daarnaast is het binnen deze categorie van corporaties relatief lastig om schaalvoordelen te behalen binnen de bedrijfsvoering, tenzij ze hiervoor op onderdelen de samenwerking zoeken bij elkaar of binnen de regio. Deze lasten zijn daardoor relatief hoger per vhe bij kleine corporaties.

Figuur 3-3: Beïnvloedbare bedrijfslasten naar grootteklasse, 2020-2021

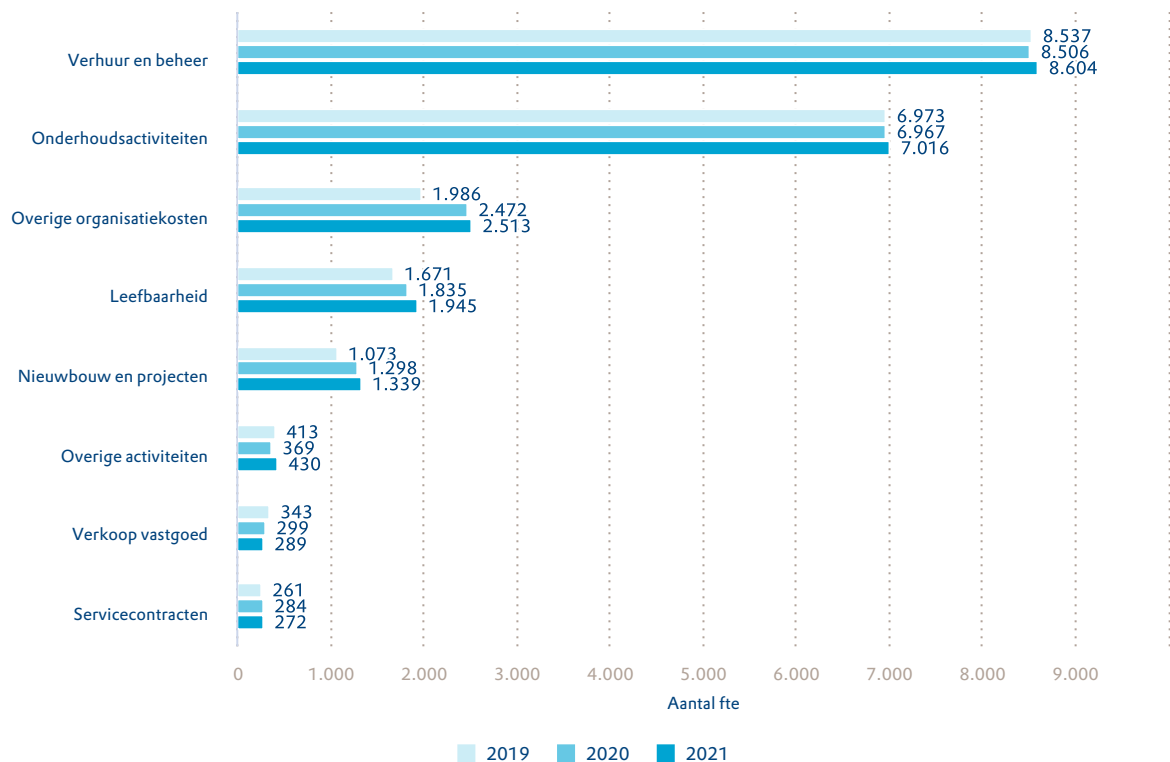


In 2021 namen bij 69 procent van de deelnemende corporaties de beïnvloedbare bedrijfslasten toe en daalden deze kosten bij 31 procent van de corporaties. Voor het vierde jaar op rij is daarmee sprake van meer stijgers dan dalers. Dit zal naar verwachting ook de trend voor de komende jaren zijn. Individuele corporaties kunnen door een beter kostenbewustzijn de kosten nog verder verlagen, terwijl een meerderheid van de corporaties hun kosten ziet toenemen door indexatie en inflatie, de grote maatschappelijke opgaven waarvoor zij staan en de uitdagingen op de huidige krappe arbeidsmarkt.

3.4 AANTAL FTE STIJGT, MAAR PERSONEELSKOSTEN PER FTE DALEN

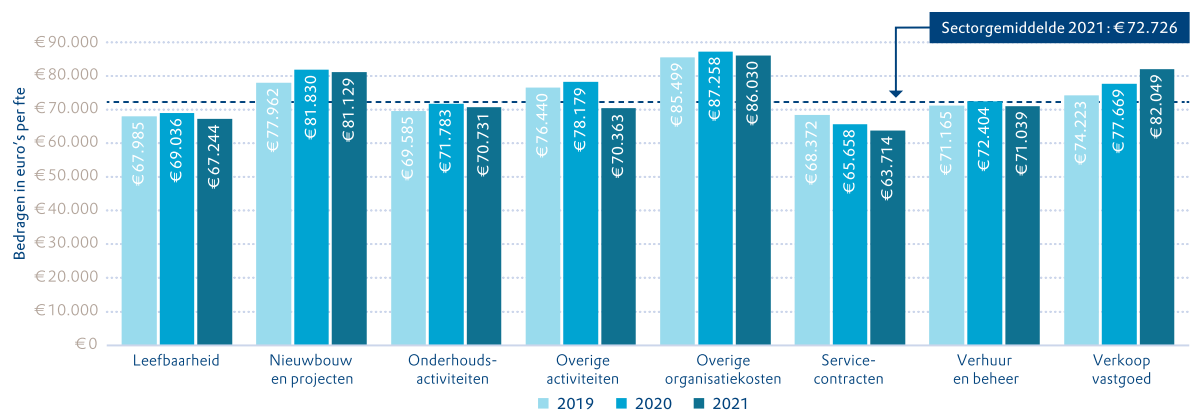
70 procent van de medewerkers werkt in de vakgebieden verhuur en beheer & onderhoud. Het aantal fte bij onderhoud en bij nieuwbouwprojecten stijgt zeer beperkt, terwijl de nieuwbouwoopgave toeneemt. Bij leefbaarheid is er wel een sterkere stijging van het aantal fte waarneembaar (6,3 procent).

Figuur 3-4: Ontwikkeling aantal fte per activiteit, 2019-2021



Tegenover de stijging van het aantal fte staat op nagenoeg alle activiteiten van de corporaties een daling van de gemiddelde kosten per fte. Alleen bij 'verkoop vastgoed' is sprake van een stijging van de personeelslasten per fte. In totaal zijn de gemiddelde personeelslasten per fte gedaald van 74.257 euro in 2020 naar 72.726 euro in 2021.

Figuur 3-5: Personeelslasten per fte naar activiteit, 2019-2021



Dit valt te verklaren doordat op 31 december 2020 de regeling voor extra ouderdoms- en partnerpensioen (ook wel 'VPL-regeling' of 'voorwaardelijk pensioen' genoemd), van SPW is beëindigd. Sinds deze datum hoeven werkgevers geen VPL-premie meer af te dragen (werkgeverspremie was 3,8%). Een andere verklaring is dat de CAO-loonsverhoging in 2021 pas per 1 juli 2021 is doorgevoerd en sommige bestaande medewerkers een aanpassing krijgen op hun loonsverhoging, omdat zij op of boven het eindniveau van nieuwkomers zitten. Tot slot speelt de verlaging van de WW-premie ook een rol. Vanaf 1 augustus 2021 is de WW-premie voor vaste contracten verlaagd (van 2,7% naar 0,34%). Het merendeel van de corporatiemedewerkers in loondienst (87%) heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

3.5 BENCHLEARNING GEEFT HANDVAT VOOR DATAGEDREVEN BEDRIJFSVOERING

De gegevens uit de Aedes-benchmark maken het mogelijk om te vergelijken hoe de bedrijfslasten van corporaties zich hebben ontwikkeld en zich tot elkaar verhouden. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn uitgesplitst naar de activiteiten. Dit gebeurt op basis van het functioneel model. Belangrijk om te vermelden is dat het meewegen van zogenoemde ruisfactoren in de benchmark is afgeschaft. Dat is nu mogelijk omdat op basis van de handleiding functionele winst-en-verliesrekening steeds meer een kwalitatieve en vergelijkbare toerekening aan activiteiten plaatsvindt. Tegelijkertijd hebben we bij het opstellen van deze benchmark een stap gezet in de datakwaliteit door logische verbanden en vierkantstellingen te maken. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn hierdoor ook op te splitsen in de personeelskosten, de inhuur en de overige organisatiekosten.

In het Aedes-datacentrum kunnen corporaties ook inzichtelijk maken hoe de personeelskosten en de overige bedrijfslasten zich hebben ontwikkeld ten opzichte van een referentiegroep. Binnen de personeelskosten kunnen corporaties een aantal zaken vergelijken. Een vergelijk is mogelijk bij de personeelskosten per fte (per soort activiteit), het aantal vhe per fte en de verdeling van de fte over de verschillende activiteiten. Deze gegevens zijn voor de zesde keer opgevraagd. Hierdoor is het ook mogelijk om een vergelijking in de tijd te maken. Dit geeft corporaties met hogere personeelskosten inzicht in manieren waarop zij zich kunnen ontwikkelen op dit punt.

Een aantal corporaties heeft te maken met een kostenstijging boven inflatie. Het is van belang dat zij nagaan of dat komt door gerichte investeringen die zich later terugverdienen. Het professioneel organiseren van inkoop kan een stijging van de bedrijfslasten helpen beperken. Ook toewerken naar een datagedreven bedrijfsvoering met goede datakwaliteit maakt een efficiëntieslag mogelijk. Corporaties blijven werken aan verbetering.



4 DUURZAAMHEID

In de Aedes-benchmark meten en vergelijken we voor het achtste jaar op rij de duurzaamheidsprestaties van corporaties. Het vorige benchmarkjaar is het model gewijzigd. Dat is het gevolg van het Klimaatakkoord en de nieuwe methodiek voor het bepalen van de energetische prestatie sinds 1 januari 2021 (NTA8800). Vanaf 2021 bestaat het model uit de volgende indicatoren: de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de CO₂-uitstoot uit gasverbruik. In de benchmark van dit jaar zien we voor het eerst hoe de prestaties op de nieuwe indicatoren zich ontwikkelen. Voor alle 3 de indicatoren geldt: hoe lager de waarde, hoe beter de prestatie.

De resultaten in de Aedes-benchmark laten al jaren een sterke verbetering van de energetische prestatie van de sector zien. Met deze verbeteringen neemt het gemiddelde energieverbruik steeds verder af. In het verlengde daarvan nemen ook de gemiddelde CO₂-uitstoot en de gemiddelde energielasten voor de huurder af. De afspraken uit het Klimaatakkoord en de recent gemaakte Nationale Prestatieafspraken vereisen een verdere versnelling van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De belangrijkste doelen uit de Nationale Prestatieafspraken op het gebied van verduurzaming zijn:

- Toekomstklaar isoleren van 675.000 corporatiewoningen tot en met 2030.
- Versneld wegwerken van corporatiewoningen met energielabel E, F en G tot en met 2028.
- Aardgasvrij maken van 450.000 bestaande corporatiewoningen tot en met 2030.

De deelnemende corporaties leveren de gegevens voor het prestatieveld Duurzaamheid jaarlijks in de maanden juni en juli aan. Deze afzonderlijke bestanden zijn samengevoegd in een totaalbestand (Shaere). Het Shaere-bestand van 2022 bevat 2,18 miljoen zelfstandige woningen van 247 corporaties. Hiermee geeft het Shaere-bestand een goed en representatief beeld van de energetische prestaties van de corporatiesector. Shaere bevat niet alle corporatiewoningen. Eind 2021 bestond de totale corporatievoorraad uit 2,23 miljoen zelfstandige woningen.

4.1 FLINKE STAPPEN RICHTING TOEKOMSTKLAAR ISOLATIENIVEAU

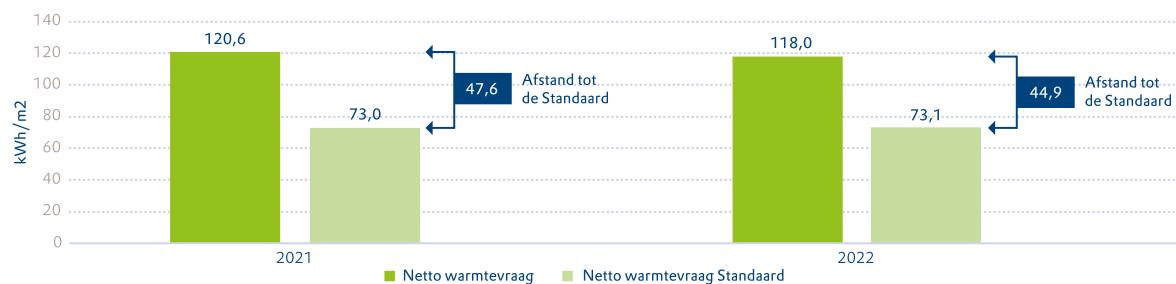
In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld om 675.000 corporatiewoningen 'toekomstklaar' te isoleren tot en met 2030. Toekomstklaar houdt in dat de woningen klaar zijn voor hun toekomstige alternatieve warmtebron. De Standaard, die in het Klimaatakkoord is afgesproken, geldt als referentie voor een toekomstklaar isolatieniveau voor woningen die op 50 graden worden verwarmd.

Het niveau van de Standaard is op woningniveau bepaald en afhankelijk van het type woning, de bouwperiode en de compactheid. Met compactheid bedoelen we de verliesoppervlakte (gevels, ramen, dak) ten opzichte van de woonoppervlakte. Bij vooroorlogse woningen is de Standaard minder strikt (hoger) dan bij naoorlogse woningen. En hoe minder compact een woning is, hoe hoger het niveau van de Standaard. Een hoekwoning is over het algemeen minder compact dan een rijtjeswoning, omdat een hoekwoning een groter verliesoppervlakte heeft in verhouding tot de woonoppervlakte. Het verliesoppervlakte is de totaaloppervlakte van onder andere gevels, ramen en dak. Hierdoor ligt het niveau van de Standaard gemiddeld genomen hoger bij een hoekwoning dan bij een rijtjeswoning.

Bij de indicator isolatieprestatie meten we de gemiddelde afstand van de netto warmtevraag ten opzichte van de Standaard. Met maatregelen op het gebied van isolatie, ventilatie en kierdichting verminderen corporaties de netto warmtevraag. Huishoudens hebben dus minder warmte nodig om hun huis behaaglijk warm te maken. Figuur 4-1 laat zien dat de gemiddelde netto warmtevraag tussen medio 2021 en medio 2022 is afgenomen van 120,6 kWh/m² naar 118,0 kWh/m². Dat is een verbetering van 2,6 kWh/m². Dit komt neer op een afname van 2,2 procent. Het gemiddelde niveau van de Standaard verandert niet of nauwelijks in de bestaande voorraad. De hoogte van de Standaard is namelijk gebaseerd op statische kenmerken van de woning (zoals type woning en bouwjaar). Enkel

door sloop, aan- of verkoop en nieuwbouw kan de gemiddelde netto warmtevraag van de Standaard op sectorniveau (zeer) beperkt veranderen. Het gemiddelde niveau van de Standaard blijft op sectorniveau dan ook nagenoeg gelijk tussen 2021 en 2022, rond een waarde van 73,0 kWh/m². De afstand tot de Standaard neemt in deze periode af van 47,6 kWh/m² tot 44,9 kWh/m². Deze afname van 2,7 kWh/m² komt neer op een verbetering van 5,7 procent.

Figuur 4-1: Gemiddelde netto warmtevraag en gemiddelde afstand tot de Standaard nemen af met respectievelijk 2,6 en 2,7 kWh/m²



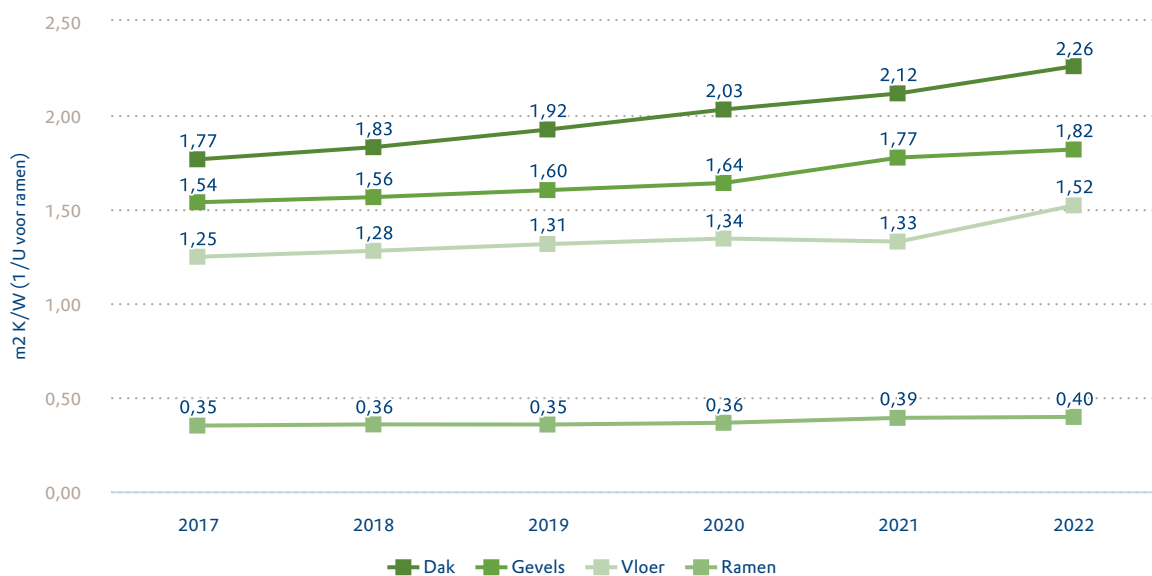
Bron: *Shaere 2021 en 2022*

De doelstelling is om 675.000 woningen toekomstklaar te isoleren. Om dat te halen moeten corporaties tot en met 2030 jaarlijks circa 75.000 bestaande woningen aanpakken. Dit kan via isolatie van bestaande woningen of door de woningen te slopen en er nieuwe geïsoleerde woningen voor in de plaats te bouwen. De Nationale Prestatieafspraken vragen grotere inspanningen van de sector ten opzichte van gestage verduurzamingsstappen die tot op heden zijn gezet. Met name de naoorlogse woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1974 hebben een relatief grote afstand tot de Standaard. Binnen dit segment zijn de uitdagingen het grootst.

De netto warmtevraag van woningen is afhankelijk van de isolatie, ventilatie en kierdichtheid. Warmte gaat verloren via gebouwdelen (zoals het dak) en via kieren en naden. Hoe beter de isolatiewaarden en de kierdichtheid, hoe lager het warmteverlies en de netto warmtevraag. Ook via ventilatie gaat warmte verloren. Ventileren is essentieel voor een gezond binnenklimaat, zeker wanneer de isolatie en kierdichtheid in een woning goed zijn.

De gegevens van de isolatiewaarden van gebouwdelen zijn over een langere periode beschikbaar. Figuur 4-2 laat zien dat isolatiewaarden van de gebouwdelen gestaag zijn verbeterd in de periode 2013 tot en met 2022. In de laatste 2 jaar zijn de isolatiewaarden van de verschillende gebouwdelen tussen 9 procent en 13 procent verbeterd.

Figuur 4-2: Verbetering isolatiewaarden gebouwdelen zet door



Bron: Shaere 2017-2022

4.2 STERKE VERBETERING ENERGIELABELWAARDE

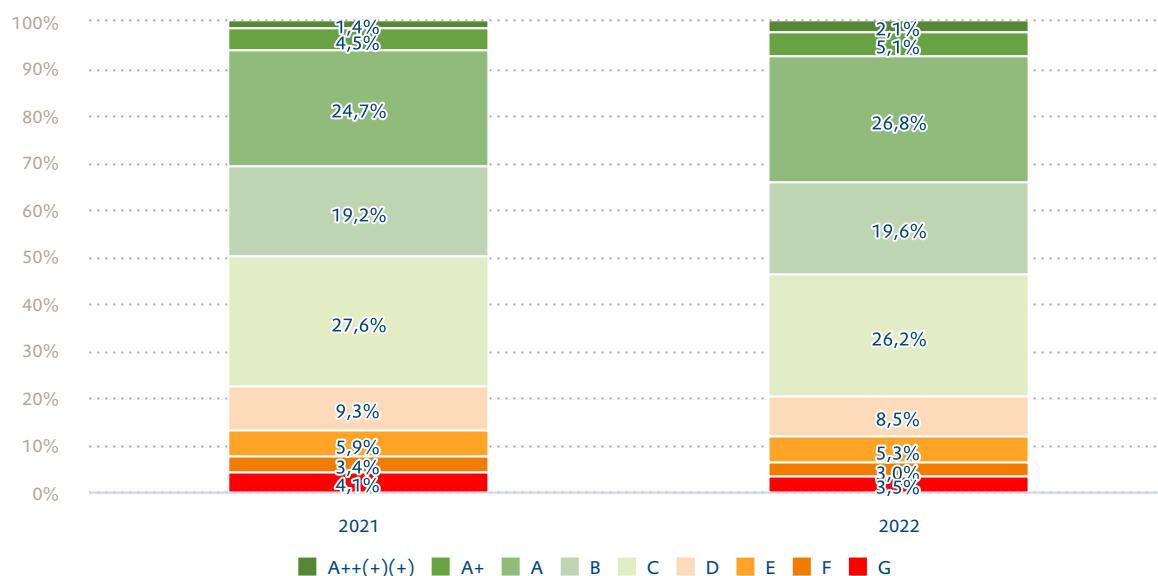
Corporaties blijven gestaag stappen zetten in het verbeteren van de algehele energetische prestaties van hun woningvoorraad. Sinds de NTA8800 voor het meten van de energetische prestatie van woningen van kracht is, wordt het energielabel bepaald op basis van de energielabelwaarde (EP2). De EP2-waarde betreft het primair fossiel energiegebruik per vierkante meter (kilowattuur per vierkante meter). Deze waarde is een maatstaf voor de algehele energetische prestatie van de woning. Woningen met een zeer goede (lage) EP2-waarde kunnen energielabel A++++ bereiken. Woningen met een zeer slechte (hoge) EP2-waarde hebben energielabel G.

Tussen 2021 en 2022 is de gemiddelde EP2-waarde afgenomen van 205,2 kWh/m² tot 198,4 kWh/m². Dit is een afname van 6,8 kWh/m². Dit betekent een verbetering van 3,3 procent. Een deel van de EP2-verbetering is gerealiseerd met isolatiemaatregelen en verbetering van de kierdichtheid. Dit effect zagen we ook terug in de verbetering van de netto warmtevraag. Het aandeel woningen met zonnepanelen is het afgelopen jaar toegenomen van 13,1 procent tot 16,2 procent. Deze toename van 3,1 procentpunt heeft ook een positief effect op de EP2-waarde. De energielabelwaarde verbetert ook door het installeren van duurzamere en efficiëntere installaties voor verwarming en tapwater. Paragraaf 4.4 laat zien dat corporaties onverminderd doorgaan met het overstappen op efficiëntere installaties.

'Ruim 16 procent van de sociale huurwoningen heeft zonnepanelen'

De verbetering van de gemiddelde energielabelwaarde betekent een verbetering van de energielabels. Figuur 4-3 laat zien dat het aantal en aandeel woningen met een goed energielabel (A of beter) toeneemt. Het aantal woningen met energielabel A++, A+++ of A++++ stijgt tussen 2021 en 2022 van circa 30.000 naar ruim 44.000. Dit is een toename van bijna 50 procent. Deze zeer energiezuinige woningen zijn grotendeels via nieuwbouw toegevoegd aan de voorraad. Ook het aantal woningen met energielabel B, A of A+ is toegenomen: van 1.011.300 in 2021 naar 1.081.100 in 2022 (+ 6,9 procent). Dit zijn vrijwel allemaal bestaande woningen die zijn verduurzaamd.

Figuur 4-3: Toename van aantal woningen met energielabel B en beter, sterke afname van aantal woningen met energielabel E, F en G



Bron: Shaere 2021 en 2022

Tabel 4-1: Toename aantal woningen label B en beter, sterke afname EFG-labels

Energielabel	Aantallen		Verdelingen		Ontwikkeling 2021 → 2022
	2021	2022	2021	2022	
A++(+)(+)	30.100	44.300	1,4%	2,1%	46,6%
A+	94.000	106.400	4,5%	5,1%	12,5%
A	516.200	563.100	24,7%	26,8%	8,5%
B	401.100	411.600	19,2%	19,6%	2,1%
C	578.400	552.200	27,6%	26,2%	-5,0%
D	194.300	179.800	9,3%	8,5%	-8,0%
E	122.600	110.700	5,9%	5,3%	-10,2%
F	71.000	62.600	3,4%	3,0%	-12,3%
G	85.600	74.100	4,1%	3,5%	-13,9%
Totaal	2.093.200	2.104.600	100%	100%	

Het aandeel corporatiewoningen met energielabel E, F en G is tussen 2021 en 2022 afgenomen van 13,4 procent tot 11,8 procent. Vergeleken met andere sectoren binnen de woningmarkt heeft een relatief klein deel van de corporatievoorraad energielabel E of slechter. In absolute zin gaat het nog steeds om een groot aantal woningen. Ondanks een afname van 31.800 woningen met energielabel E, F en G, hebben 247.400 corporatiewoningen nog een energielabel E of slechter.

4.3 NIEUWE SYSTEMATIEK VERHOOGT AANTAL WONINGEN MET SLECHT ENERGIELABEL

In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld om alle woningen met energielabel E, F en G weg te werken in de periode tot en met 2028¹. In de prestatieafspraken is uitgegaan van circa 250.000 corporatiewoningen met energielabel E, F en G, gebaseerd op data uit het jaar 2020. Door de methodiekwijziging tussen 2020 en 2021 (NEN7120 NV naar NTA8800) is het aantal woningen met energielabel E, F en G toegenomen tot bijna 280.000 woningen. Met name woningen met een klein woonoppervlakte (minder dan 65 vierkante meter) en de minder compacte woningen zijn verslechterd in energielabel met de overgang naar de NTA8800. Voor de woningen kleiner dan 40 vierkante meter houden we vooralsnog het energielabel aan op basis van de oude systematiek (NEN7120 NV). Dit is afgesproken in de prestatieafspraken.

‘Corporaties zetten flinke stappen in het wegwerken van E-, F-, G-labels’

De methodiek is gewijzigd. Hierdoor is het aantal woningen met een slecht label toegenomen. In de periode 2020 en 2021 hebben corporaties wel veel verduurzamingsstappen genomen. Uit de benchmark blijkt onder andere de ontwikkeling van de isolatiewaarden, zonnepanelen en installaties.

Met het verduurzamen van 31.800 woningen met energielabel E, F en G in het afgelopen jaar, zetten woningcorporaties al flinke stappen in het wegwerken van deze labels. In deze woningen neemt het energieverbruik af en het comfortniveau neemt toe. Huurders van deze woningen hebben lagere energielasten en een comfortabelere woning. Om alle woningen met energielabel E, F en G weg te werken tot en met 2028 moet het verduurzamingstempo verder omhoog tot gemiddeld ruim 35.000 woningen per jaar.

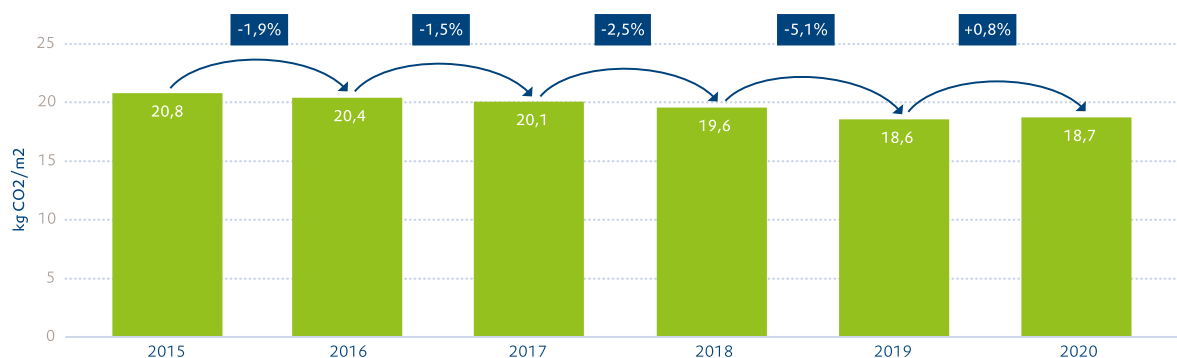
4.4 CO2-UITSTOOT UIT GASVERBRUIK NEEMT LICHT TOE NA JARENLANGE AFNAME

De derde en laatste indicator van het prestatieveld Duurzaamheid meet de CO2-uitstoot uit gasverbruik. Het geregistreerde energieverbruik is afkomstig van de netbeheerders. Dit is als databestand beschikbaar gesteld bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit databestand is gekoppeld aan de adressen van de deelnemende corporaties. Hieruit leiden we onder andere het gemiddeld gasverbruik en de gemiddelde CO2-uitstoot per corporatie af. In tegenstelling tot de andere indicatoren hebben deze gegevens betrekking op het jaar 2020.

Na een jarenlange afname van de CO2-uitstoot uit gasverbruik zien we in het jaar 2020 voor het eerst een toename van 0,8 procent. In het jaar 2020 hadden we te maken met meerdere lockdowns als gevolg van de coronacrisis. Veel mensen waren vaker dan gebruikelijk thuis. De verwarming stond vaker aan en op een hogere temperatuur. Het gasverbruik en de CO2-uitstoot uit gas zijn als gevolg hiervan licht toegenomen. Ook tussen 2019 en 2020 hebben corporaties verduurzamingsstappen gezet om de energetische prestatie te verbeteren. Zonder deze verduurzamingsmaatregelen was de toename waarschijnlijk hoger uitgevallen.

¹ Monumenten en voor sloop aangemerkte woningen zijn hierbij uitgezonderd. Daarnaast is er een voorbehoud gemaakt voor de instemming van ten minste 70 procent van de huurders en van een eventuele VvE.

Figuur 4-4: CO₂-uitstoot uit gasverbruik na jarenlange afname toegenomen in 2020

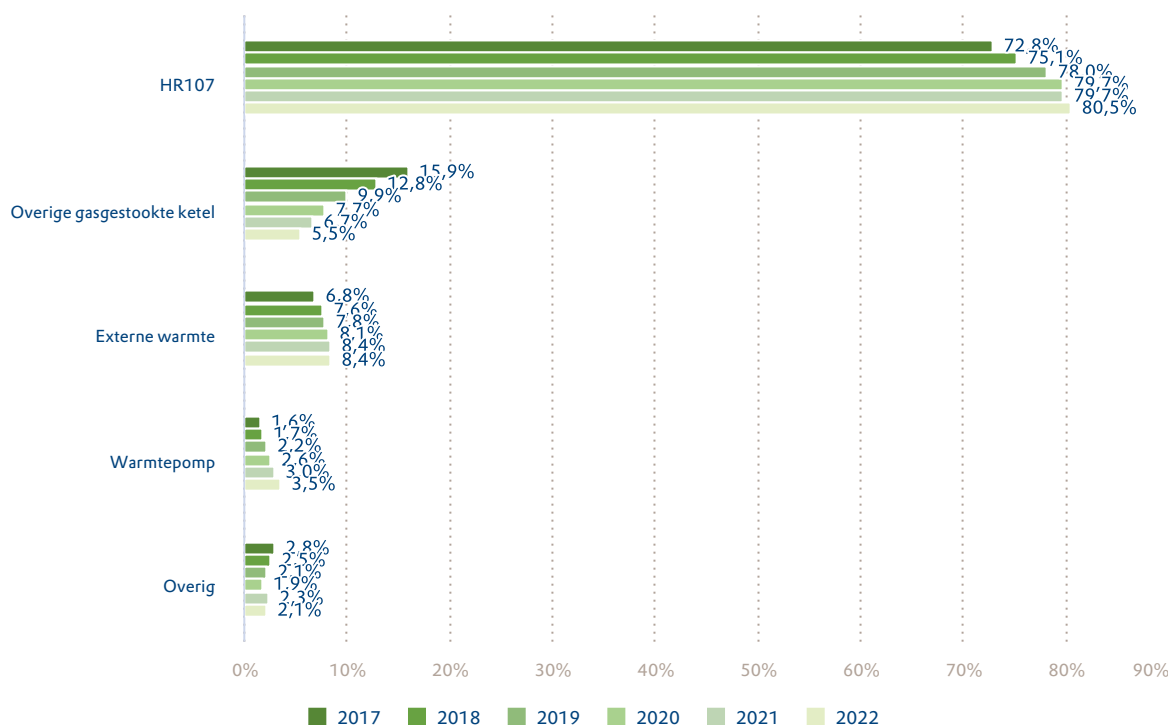


Bron: CBS, Shaere 2022

Figuur 4-5 laat zien dat het aandeel minder efficiënte gasgestookte ketels blijft afnemen. Corporaties plaatsen efficiëntere HR107-ketels en woningen gaan (gedeeltelijk) over op een duurzamere warmtebron. Het merendeel (80,5 procent) van de woningen heeft inmiddels een HR107-ketel. Het aandeel woningen op externe warmte (warmtenet) is circa 8,4 procent. Een relatief beperkt deel van de woningen wordt verwarmd met een warmtepomp (3,5 procent). Dit aandeel neemt jaarlijks wel met circa 0,4 procentpunt toe. Ongeveer de helft van de warmtepompen is onderdeel van een all-electric oplossing, circa een kwart betreft een hybride warmtepomp en het resterende deel is een gasabsorptiewarmtepomp.

Het aandeel woningen met een HR107-ketel heeft mogelijk zijn maximum bereikt of bereikt dit in de komende jaren. De HR107-ketel is in het verleden vooral een efficiënt alternatief geweest voor overige gasgestookte ketels. De komende jaren maken deze ketels bij vervanging plaats voor een duurzamer alternatief. In principe is dit de hybride warmtepomp. Voorwaarden hierbij zijn dat de woning voldoende geïsoleerd is (energielabel D), voldoende ruimte heeft voor een hybride systeem en niet binnen 10 jaar op een warmtenet aangesloten moet worden. Hybride warmtepompen en andere duurzame installaties dragen in de toekomst sterk bij aan de reductie van de CO₂-uitstoot uit gas in de corporatievoorraad.

Figuur 4-5: Verdere toename efficiënte installaties



Bron: Shaere 2017-2022

In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken in de periode tot en met 2030. Gemeenten hebben de regie in de wijkgerichte aanpak. Via de Transitievisies Warmte en de uitvoeringsplannen van de gemeenten moet duidelijk worden welke buurten en wijken aan de beurt zijn in de periode tot en met 2030. Voor corporaties is het noodzakelijk om uiterlijk in 2024 deze duidelijkheid te hebben. Dan kunnen zij verstandige en efficiënte verduurzamingskeuzes maken. Voornamelijk gebeurt het aardgasvrij maken van bestaande woningen slechts mondjesmaat. We zien het aandeel aardgasvrije corporatiewoningen tussen 2021 en 2022 toenemen van 9,1 procent tot 9,9 procent. Het merendeel van deze toename is gerealiseerd via de toevoeging van aardgasvrije nieuwbouw. Circa 5.500 bestaande woningen zijn in het afgelopen jaar overgegaan op een aardgasvrije warmtebron. Het jaarlijkse tempo waarmee bestaande corporatiewoningen aardgasvrij gemaakt worden, moet omhoog naar gemiddeld meer dan 50.000 woningen per jaar. Dit is een grote en complexe uitdaging waarbij samenwerking tussen de betrokken partijen essentieel is.

4.5 BENCHLEARNING: VERDUURZAMINGSSPRONGEN ZIJN NODIG

De ontwikkelingen laten zien dat corporaties onverminderd doorgaan met het nemen van verduurzamingsstappen. We constateren wel dat deze stappen nog onvoldoende groot zijn om de ambitieuze doelen uit het Klimaatakkoord en de Nationale Prestatieafspraken te realiseren. Verduurzamingsprongen zijn nodig. De vorige benchmarkronde was het eerste jaar met het 'nieuwe' model voor het prestatieveld Duurzaamheid. Het was toen niet bekend hoe de sector en individuele corporaties zouden scoren op de nieuwe indicatoren. Een jaar verder is de sector beter bekend met de betekenis van de indicatoren. Er is meer gevoel bij de scores. Aedes ondersteunt corporaties bij het maken van verduurzamingsprongen door middel van een benchlearningprogramma in het voorjaar van 2023. Daarnaast faciliteert Aedes corporaties via de Routekaart en Routekaart-verdiepingstrajecten om strategische afwegingen te maken en hierover in gesprek te gaan met gemeenten en andere corporaties.



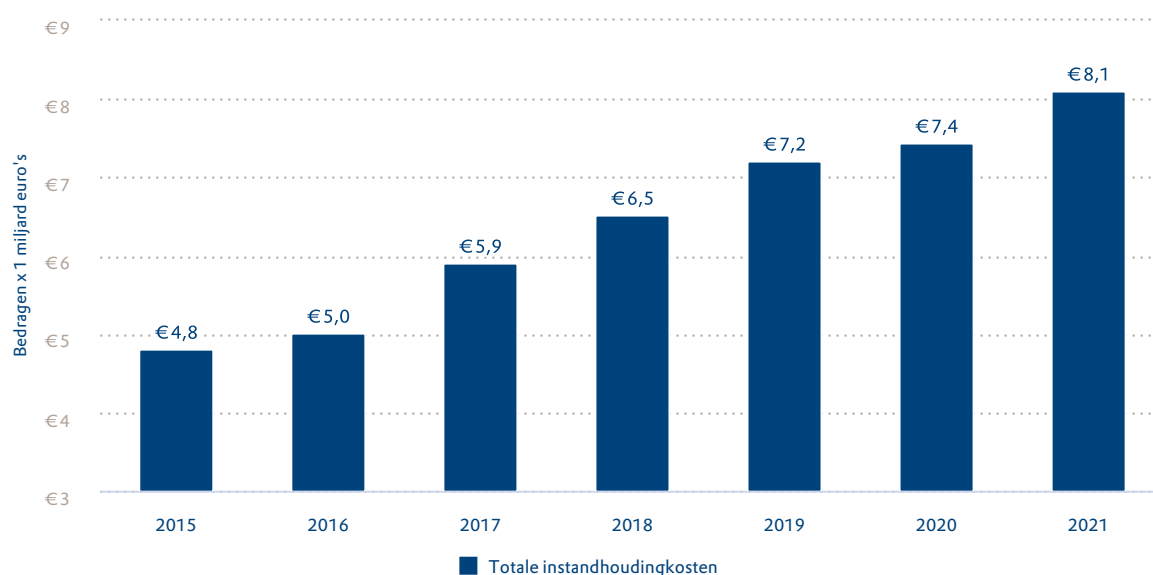
5 ONDERHOUD & VERBETERING

Het prestatieveld Onderhoud & verbetering is voor het achtste jaar onderdeel van de benchmark. Het bestaat uit 3 aan elkaar gerelateerde subonderdelen. Het eerste onderdeel zijn de instandhoudingskosten. Dit heeft zowel een effect op de technische kwaliteit, het tweede onderdeel, als op de ervaren woningkwaliteit, het derde onderdeel. De prestatie van een corporatie op dit prestatieveld vergelijken we daarom vanuit meerdere invalshoeken.

5.1 STIJGENDE LIJN INSTANDHOUDINGSKOSTEN ZET DOOR

De instandhoudingskosten zijn het totaal van de onderhoudskosten en de investeringen in woningverbetering. Dit betekent dat de instandhoudingskosten de totale uitgaven bevat die een corporatie aan een woning doet. In 2021 is door de deelnemende corporaties 8,9 procent meer uitgegeven dan in 2020. De toename is na een dip in 2020 weer in lijn met de jaren daarvoor. Met 8,1 miljard euro is de sector ook een goede opdrachtgever in de markt.

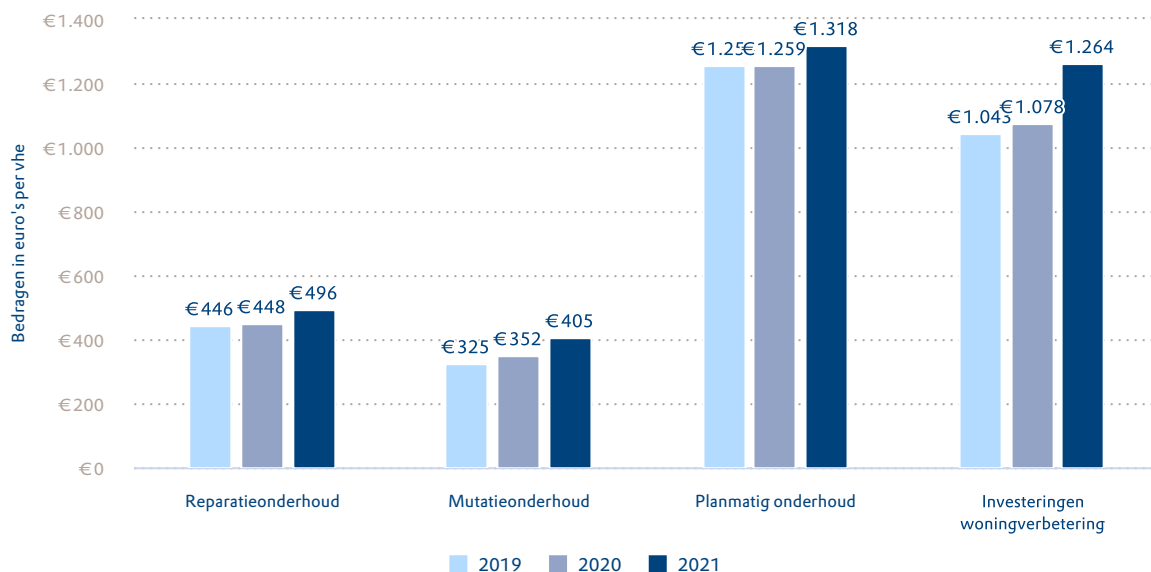
Figuur 5-1: Verdubbeling instandhoudingskosten tussen 2015 en 2021



In figuur 5-1 is de trend in absolute uitgaven zichtbaar. Deze is in figuur 5-2 gespecificeerd per gewogen vhe en opgesplitst naar de rubrieken reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud en de investeringen in woningverbeteringen. Uit de specificatie (figuur 5-2) blijkt dat de stijging van de investeringen in woningverbetering het grootste deel van de stijging veroorzaakt. In 2021 steeg deze post met 186 euro per vhe (17 procent). In de benchmark zien wij ook dat het aantal mutaties in 2021 is toegenomen. Dit kan een verklaring zijn voor het deel van de stijging van het mutatieonderhoud boven inflatie.

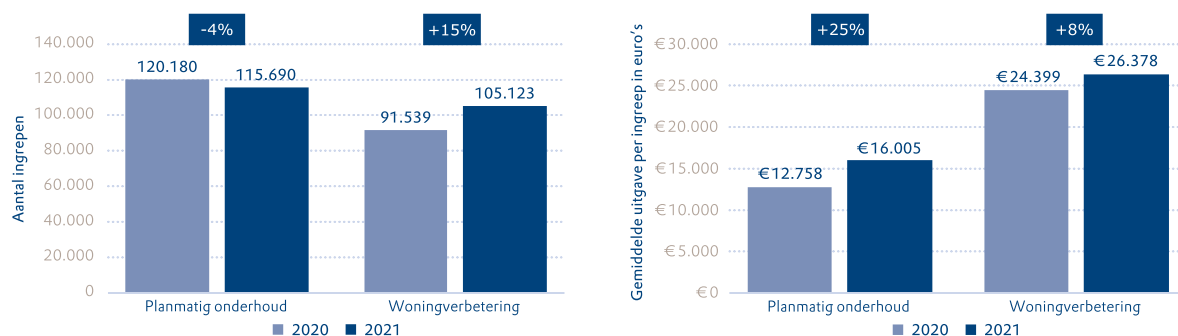
Het is niet objectief uit de Aedes-benchmarkdata af te leiden waarom de stijgende trend van de instandhoudingskosten van vóór 2020 in 2021 weer voortzet. Wel past dit in de lijn van de grote verbeter- en verduurzamingsopgave en het effect van corona in 2020. In 2020 is minder onderhoud (in de woning) uitgevoerd. Verder is de stijging van de instandhoudingskosten ook toe te schrijven aan de stijging van de bouwkosten met circa 3,5 procent in 2021.

Figuur 5-2: Breakdown instandhoudingskosten per vhe tussen 2019 en 2021



Het aantal woningverbeteringen is met 15 procent toegenomen. Het aantal ingrepen bij planmatig onderhoud is met 4 procent licht afgenomen. Wanneer corporaties een ingreep doen, dan is de gemiddelde uitgave per ingreep met 25 procent voor planmatig onderhoud en 8 procent voor woningverbeteringen² wel aanzienlijk toegenomen ten opzichte van 2020.

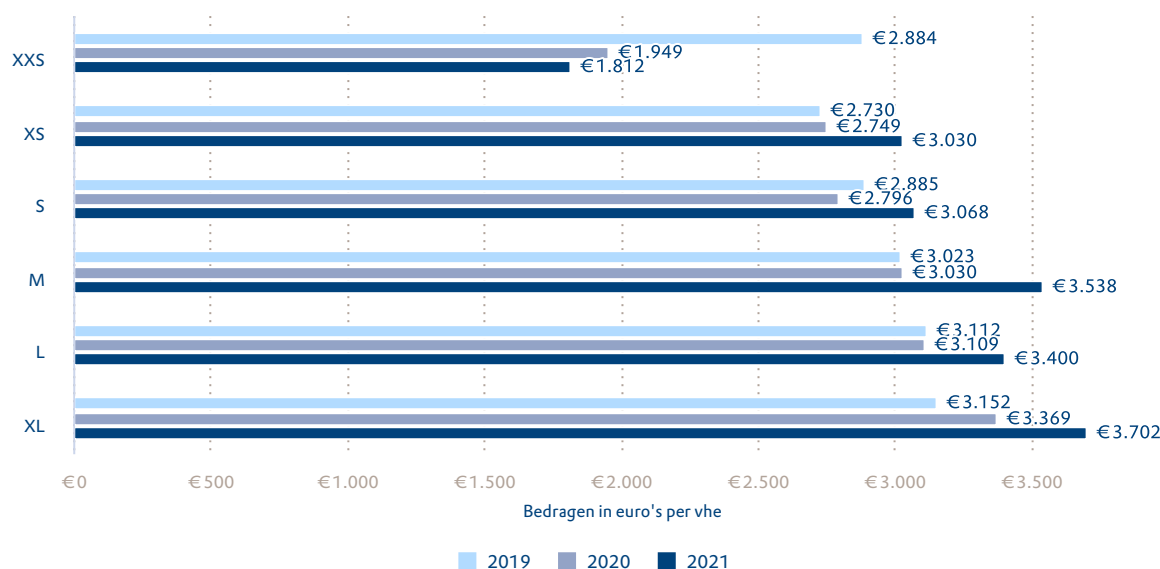
Figuur 5-3: Aantal ingrepen en uitgave per type ingreep



Bij bijna alle grootteklassen is dit jaar een stijging van de instandhoudingskosten zichtbaar na de stabilisatie van 2019 op 2020. Grootteklasse M stijgt met 17 procent het meest. XXS daalt voor het tweede jaar op rij en ligt daarmee fors onder het gemiddelde. Doordat de grootteklasse XXS in aantal verhuureenheden klein is, heeft deze categorie nauwelijks invloed op het sectorbeeld.

² Wanneer sprake is van (planmatig) onderhoud of woningverbetering is uitgewerkt in het memo *Onderhoud, verbetering en beheer* van BZK, Aw en WSW d.d. 3 juli 2019. Analyse op basis van ingrepen vanaf 5.000 euro.

Figuur 5-4: Instandhoudingskosten per grootteklasse tussen 2019 en 2021

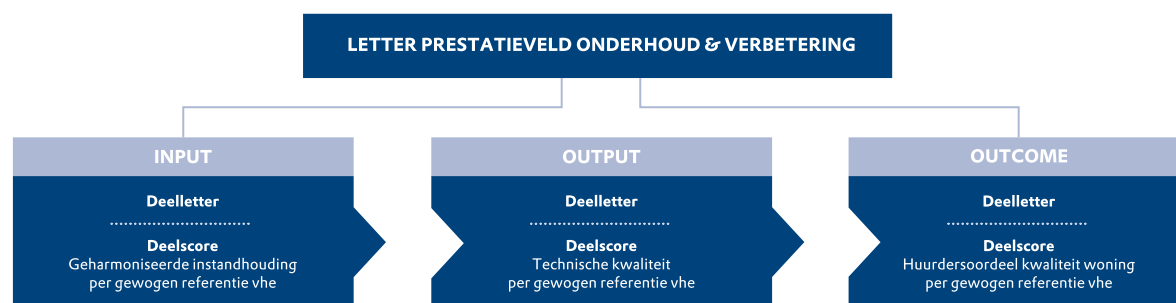


De instandhoudingskosten zetten de stijgende trend van vóór coronajaar 2020 door. Daarbij valt op dat vooral de uitgaven per ingreep toenemen. Dat komt omdat een corporatie vaak direct meer werkzaamheden doet bij de aanpak van een woning. De toename van de instandhoudingskosten is over bijna alle grootteklassen gelijk.

5.2 GROEI INSTANDHOUDINGSKOSTEN VOORAL BIJ MEERGEZINSWONINGEN

Het prestatieveld Onderhoud & verbetering bestaat uit 3 gerelateerde deelgebieden. De instandhoudingskosten (input) geeft inzicht in de mate van investeringen in de woningvoorraad. Deze input heeft een effect op de technische woningkwaliteit (output). Dit heeft weer effect op de ervaren woningkwaliteit (outcome).

Figuur 5-5: De aan prestatieveld Onderhoud & verbetering gerelateerde deelgebieden



We verdelen de voorraad over de kenmerken (woningtype en bouwperiode). Zo ontstaat onderstaand overzicht van de instandhoudingskosten per vhe onderverdeeld in:

- het gemiddelde van de periode van 2017 tot en met 2021
- het gemiddelde voor 2021
- absolute mutatie in euro per woningtype/bouwjaarklasse tussen 2020 en 2021.

Ten opzichte van 2020 is de groei van de gemiddelde instandhoudingskosten per vhe vooral bij de meergezinswoningen zichtbaar. Binnen de bouwjaarclassen valt de toename in de bouwjaarklasse tot 1945 op. Hier zien we een opvallend grote stijging bij de meergezinswoningen met lift (+4.908). Dit is een gevolg van de forse investering terwijl de groep een relatief klein deel van het vastgoed uitmaakt.

Tabel 5-1: Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe naar woningtype en bouwperiode

Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe in de periode 2017-2021

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 en later
Eengezinswoning	4.262	4.219	3.876	3.313	2.635	1.954	1.479	951
Meergezinswoning zonder lift	3.949	3.692	3.723	3.310	2.634	2.131	1.952	1.223
Meergezinswoning met lift	3.550	4.549	4.875	3.808	2.914	2.402	2.127	1.325
Onzelfstandig	2.249	1.202	1.515	1.408	1.872	1.795	1.822	1.158

Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe in 2021

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 en later
Eengezinswoning	5.208	3.789	3.834	3.121	3.137	2.073	1.697	900
Meergezinswoning zonder lift	4.480	4.074	4.003	3.791	2.920	2.537	2.274	1.009
Meergezinswoning met lift	7.499	5.591	5.680	4.700	3.398	2.764	2.493	1.413
Onzelfstandig	2.522	807	1.100	2.237	1.683	1.700	1.132	1.836

Absolute mutatie in euro per bouwjaarklasse

	tot 1945	1945 t/m 1959	1960 t/m 1969	1970 t/m 1979	1980 t/m 1989	1990 t/m 1999	2000 t/m 2009	2010 en later
Eengezinswoning	510	-748	-519	-948	306	-50	111	-119
Meergezinswoning zonder lift	899	75	-270	360	150	283	149	63
Meergezinswoning met lift	4.908	1.181	40	597	-30	35	-163	-76
Onzelfstandig	478	-220	-507	672	-551	-241	-1.158	398

5.3 GROOTSTE VERBETERING TECHNISCHE KWALITEIT IN BOUWJAAR TOT 1945

De deellaster technische kwaliteit baseren we in de benchmark al jaren op de energieprestatie van de woningvoorraad van de corporatie. In het benchmarkjaar 2021 is de methodiek om het energielabel te bepalen gewijzigd van de NEN7120 NV naar de NTA8800. Dit is het tweede benchmark jaar waarbij we de Energieprestatie³ (EP2) hanteren. Hierdoor hebben we vanaf dit jaar inzicht in de mate waarin corporaties de technische kwaliteit verbeteren.

Uit de referentiescores 2021 en 2020 (tabel 5-2) valt op te maken dat de grootste verbetering in technische kwaliteit zich in de bouwjaarklasse tot 1945 voordoet. Uit tabel 5-1 blijkt dat aan deze bouwjaarklasse in 2021 ook het meest is uitgegeven. Door de uitgaven in deze bouwjaarklasse is het gemiddelde energielabel voor de eengezinswoningen en de meergezinswoningen zonder lift in 2021 van D naar een C gegaan. Verder valt op dat de meergezinswoningen zonder lift in de bouwjaarklasse 1945 t/m 1959 technisch gezien slechter presteren dan hetzelfde woningtype in de bouwjaarklasse tot 1945 (C). Dit zien we ook bij de meergezinswoningen zonder lift ten opzichte van die met lift. De meergezinswoningen zonder lift hebben een mindere technische kwaliteit.

³ EP2 is het berekende primair fossiel energiegebruik per jaar in kWh/m² gebruiksooppervlak.

Tabel 5-2: Referentiescores en energieletters naar woningtype en bouwperiode*

Gemiddelde EP2-waarde per vhe op 30 juni 2022

	tot 1945	1945 t/ m 1959	1960 t/ m 1969	1970 t/ m 1979	1980 t/ m 1989	1990 t/ m 1999	2000 t/ m 2009	2010 en later
Eengezinswoning	251	236	206	195	189	167	136	95
Meergezinswoning zonder lift	253	264	242	209	203	170	150	132
Meergezinswoning met lift	211	220	204	216	195	166	143	115
Onzelfstandig	290	337	239	189	227	196	165	136

Absolute mutatie gemiddelde EP2 tussen 30 juni 2021 en 30 juni 2022

	tot 1945	1945 t/ m 1959	1960 t/ m 1969	1970 t/ m 1979	1980 t/ m 1989	1990 t/ m 1999	2000 t/ m 2009	2010 en later
Eengezinswoning	-14	-13	-9	-7	-4	-3	-2	-8
Meergezinswoning zonder lift	-4	-8	-6	-2	-3	-2	-1	4
Meergezinswoning met lift	-16	-4	-6	-6	-4	-2	-2	-4

Energie-label per type woning per 30 juni 2022

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

*Voor onzelfstandige eenheden geldt de NTA8800-labelscore niet. Daarom ontbreekt deze in de tabel voor wat betreft de vergelijking en het label.

5.4 WAARDERING ERVAREN KWALITEIT WONING BLIJFT NAGENOEG GELIJK

Huurders hebben dit jaar bijna dezelfde waardering (6,93) aan de kwaliteit van de woningen gegeven als vorig jaar (6,96). Deze meting is gebaseerd op 132.000 huurders (aselect) bij 229 woningcorporaties. Naar woningtype en bouwjaar-klasse opgedeeld geeft dit het volgende beeld (tabel 5-3).

Tabel 5-3: Ervaren woningkwaliteit per woningtype en bouwperiode

	tot 1945	1945 t/ m 1959	1960 t/ m 1969	1970 t/ m 1979	1980 t/ m 1989	1990 t/ m 1999	2000 t/ m 2009	2010 en later
Eengezinswoning	6,47	6,44	6,65	6,94	6,96	7,22	7,47	7,84
Meergezinswoning zonder lift	6,24	5,93	6,19	6,68	6,66	7,18	7,57	7,72
Meergezinswoning met lift	7,04	6,50	6,53	6,99	6,91	7,43	7,73	7,73
Onzelfstandig	6,33	6,44	7,22	6,37	6,49	7,26	7,45	7,85



5.5 BENCHLEARNING: INZICHT IN EFFECT VAN INVESTERINGEN

De samenstelling van de woningvoorraad varieert aanzienlijk per corporatie. Dankzij aanvullende informatie over het type woningen waar onderhoud en verbetering plaatsvindt, geeft de Aedes-benchmark nog meer inzicht. Per woningtype en bouwperiode is inzichtelijk wat een corporatie uitgeeft en hoe dit zich verhoudt tot andere corporaties met vergelijkbare woningen. Dat maakt het mogelijk om onderling gericht vragen te stellen en het gesprek aan te gaan. Onder andere over onderhoudskosten en over investeringen in de voorraad oudere of juist nieuwere woningen. Het is ook mogelijk om de effecten van investeringen te beoordelen. Dit kan met de informatie over de technische kwaliteit van de woning aan de hand van de EP2 en de door de huurder ervaren kwaliteit van de woning per woningtype en bouwperiode.

Tijdens de benchlearningbijeenkomsten is er gelegenheid de onderlinge verschillen te bespreken en de verschillende strategieën uit te lichten. De duurzaamheidsopgave vraagt grote investeringen. Wat zijn de beste keuzes en in welke bouwperiode? In welk woningtype investeer je dan? Hoe richt je je organisatie in? Werk je met een vaste partner of met losse opdrachtnemers? Is er een professionele inkoper betrokken bij de uitvraag richting de markt? De benchmarkresultaten geven voldoende input om de samenwerking op te zoeken en kennis uit te wisselen.



6 BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID

Het prestatievelnd Beschikbaarheid & betaalbaarheid brengt de maatschappelijke prestatie in beeld die corporaties leveren om te voorzien in voldoende betaalbare woningen. Daarbij wordt gebruikgemaakt van 8 indicatoren die samenkomen in 3 deelscores: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Huisvesten doelgroepen.

6.1 BESCHIKBAARHEID: DAEB-VOORRAAD GROEIT MET 2.000 WONINGEN

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen meten we aan de hand van 3 indicatoren. Binnen de DAEB-woningen gaat het om de ontwikkeling van de totale voorraad ten opzichte van het voorgaande jaar. Daarnaast gaat het om de ontwikkeling van de voorraad tot de hoge aftoppingsgrens. En om het aandeel toewijzingen van vrijkomende woningen met een huur tot de aftoppingsgrens in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-woningen.

De uitkomsten in dit hoofdstuk gaan alleen over de zelfstandige woningen van corporaties die deelnemen aan het prestatievelnd⁴. De voorraadontwikkelingen hebben betrekking op de DAEB-woningen.

Tabel 6-1: Resultaten benchmarkindicatoren Beschikbaarheid, 2020-2021

		2020	2021
Beschikbaarheid	Ontwikkeling voorraad (DAEB)	0,2%	0,1%
	Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-1,3%	8,1%
	Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod*	84,5%	84,9%

Bron: dVi

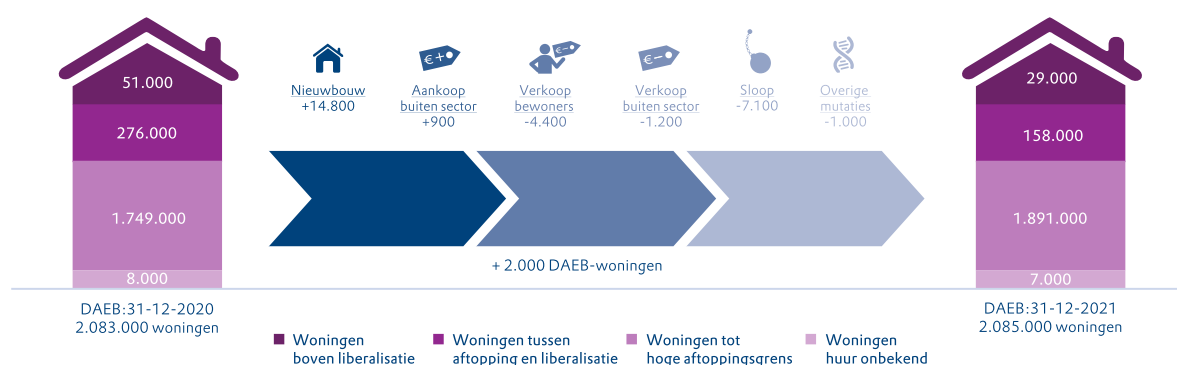
*Toewijzingen van woningen tot de liberalisatiegrens (DAEB en niet-DAEB)

Tussen 2020 en 2021 is de totale zelfstandige DAEB-voorraad gegroeid met 2.000 woningen. Dit is het resultaat van 14.800 eenheden nieuwbouw, 7.100 eenheden sloop, minus een saldo van 4.700 eenheden aankoop en verkoop dat de voorraad heeft verlaten (per saldo verkoop), minus een saldo van 1.000 overige mutaties, zoals samenvoegingen en splitsingen.

Om de ambities in de Nationale Prestatieafspraken waar te maken moet in de komende jaren het tempo van de sociale nieuwbouw fors omhoog, naar gemiddeld 25.000 woningen per jaar. In de prestatieafspraken is geen afspraak opgenomen over de netto uitbreiding. Gegeven het tekort aan sociale huurwoningen moet ook dit aantal flink hoger uitpakken. Corporaties moeten de afweging tussen sloop, verkoop en nieuwbouw de komende jaren dus nog nauwkeuriger maken.

⁴ Dat zijn alle corporaties minus 7, die een gezamenlijke woningvoorraad hebben van circa 13.000 zelfstandige DAEB-woningen.

Figuur 6-1: Zelfstandige DAEB-voorraad groeit in 2021 met 2.000 woningen



Bron: dVi

Figuur 6-1 toont de ontwikkeling van de voorraad en de onderverdeling naar huurprijsklassen. In 2021 groeide het aantal DAEB-woningen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens met 8,1 procent. Dit zijn 142.000 woningen. Dit is met name het gevolg van de Wet Eenmalige Huurverlaging die in 2021 van kracht was. Deze wet gaf huurders van corporatiewoningen met een inkomen tot de passend-toewijzengrenzen en een huur boven de aftoppingsgrens het recht op een eenmalige huurverlaging tot de aftoppingsgrens.

In 2020 kreeg 84,9 procent van de vrijkomende corporatiewoningen (DAEB en niet-DAEB, onder de liberalisatiegrens) een huur tot de aftoppingsgrens die voor het betreffende huishouden van toepassing was. Dit percentage is al jaren min of meer stabiel. De regels rondom het passend toewijzen spelen hierin een grote rol: de kale huur moet onder de aftoppingsgrens liggen bij ten minste 95 procent van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen.

6.2 BETAALBAARHEID: GEMIDDELDE HUURPRIJS DAEB-WONING BLIJFT GELIJK

De bijdrage aan de betaalbaarheid van de sociale voorraad door corporaties meten we in de benchmark aan de hand van 3 indicatoren. Deze hebben alle 3 betrekking op de DAEB-voorraad. Dit zijn: huurprijs, huur ten opzichte van maximaal toegestane huur en huurprijsverandering ten opzichte van het vorige jaar. De gemiddelde kale huurprijs van een zelfstandige DAEB-woning eind 2021 bedraagt 561 euro. Dat is even hoog als eind 2020⁵. De gemiddelde verhouding tussen de huur en de maximaal toegestane huur verbeterde van 70,8 procent naar 69,5 procent. Daarmee is ook de gemiddelde prijs-kwaliteitverhouding van corporatiewoningen verbeterd. Dit is het resultaat van een aantal factoren:

- Het gelijk blijven van de gemiddelde huurprijs.
- De indexatie van de maximale huur per WWS-punt (+1,3 procent).
- Een lichte toename in het aantal punten van bestaande DAEB-woningen (+0,8 punten).
- En een klein effect van voorraadmutaties.

Tabel 6-2: Resultaten benchmarkindicatoren Betaalbaarheid, 2020-2021

		2020	2021
Betaalbaarheid	Huurprijs (DAEB)	€ 561	€ 561
	Huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	70,8%	69,5%
	Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	3,2%	0,1%

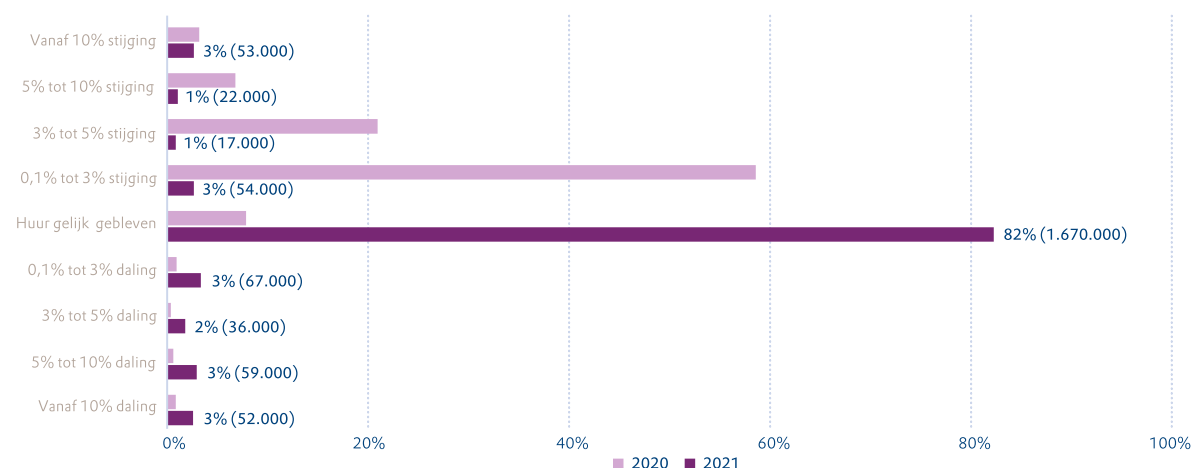
Bron: dVi

⁵ De gemiddelde huurprijs bleef op hetzelfde niveau. De verandering van de huurprijs t.o.v. afgelopen jaar bedraagt 0,1 procent. Dit heeft te maken met afronding. Niet afgerond bedroeg de gemiddelde huurprijs van een DAEB-woning 561,02 euro in 2020 en 561,49 euro in 2021.

Het gemiddelde huurniveau van DAEB-woningen steeg in 2021 vrijwel niet. Dat heeft verschillende redenen. Ten eerste gold in 2021 een algemene huurbevrozing voor sociale huurwoningen. Dit betekende ook dat corporaties geen inkomensafhankelijke huurverhogingen konden doorvoeren. Als gevolg van deze bevrozing bleef voor 82 procent van de DAEB-woningen de huur gelijk. Dit is te zien in figuur 6-2⁶. Daarnaast was de eerder benoemde Wet Eenmalige Huurverlaging van kracht. Een deel van de huurders van een corporatiewoning had hierdoor recht op een huurverlaging tot de aftoppingsgrens. Er waren ook woningen die eind 2021 een hogere huur hadden dan in 2020. Dit was mogelijk bij mutatie en woningverbetering. In de meeste gevallen is de huur bij een mutatie opgetrokken naar een hoger bedrag. Het was ook mogelijk om de huur te verhogen na een met de huurder overeengekomen woningverbetering. In totaal had 7 procent van de bestaande DAEB-woningen in 2021 een hogere huur dan het jaar daarvoor. 11 procent had een lagere huur.

Voorraadmutaties, zoals nieuwbouw en sloop, hebben een (klein) effect op het gemiddelde huurniveau. Nieuwbouwwoningen zijn vaak hoger geprijsd dan woningen die aan de voorraad worden onttrokken. Alle verschillende factoren samen maken dat de gemiddelde huur van een DAEB-woning gelijk is gebleven op 561 euro.

Figuur 6-2: Huurontwikkeling van bestaande zelfstandige DAEB-woningen tussen 2019 en 2020 en tussen 2020 en 2021



Bron: dVi

Het gemiddelde huurniveau in de DAEB-woningvoorraad is gelijk gebleven. Toch is de betaalbaarheid voor zittende huurders als gevolg van de huurbevrozing en huurverlaging in 2021 verbeterd. Voor de komende jaren is in de Nationale Prestatieafspraken een gematigd huurbeleid opgenomen. Zo is afgesproken dat corporaties de komende 3 jaar de huren gaan matigen. De afspraak is dat de maximale huursomstijging 0,5 procent lager is dan de CAO-loonontwikkeling. Ook krijgen huurders met een inkomen op of onder 120 procent van het sociaal minimum in 2023 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot 550 euro (prijsspeil 2020). Vanuit het perspectief van betaalbaarheid kunnen we stellen dat benchmarkjaar 2022 een voorbode was van de ambities in de Nationale Prestatieafspraken.

6 In figuur 6-2 kijken we naar de huurontwikkeling van woningen die zowel in 2020 als in 2021 in exploitatie waren. In 2021 gebouwde of gesloopte woningen zijn bijvoorbeeld niet inbegrepen. Ook is een klein aantal van de woningen niet inbegrepen omdat de koppeling op adresniveau tussen dVi 2020 en dVi 2021 technisch niet kon worden gemaakt. Dit betreft iets meer dan 1 procent.

6.3 HUISVESTEN DOELGROEPEN: AANTAL WONINGTOEWIJZINGEN NEEMT WEER LICHT TOE

Het derde en laatste deelprestatieveld van Beschikbaarheid & betaalbaarheid vergelijkt de prestaties van corporaties op het gebied van het huisvesten van de doelgroep passend toewijzen. Dit noemen we ook wel de primaire doelgroep. Daarbij kijken we naar het aandeel woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de passend-toewijzengrens. Dit aandeel bedroeg 75,0 procent in 2020 en 75,3 procent in 2021. Het stijgt daarmee voor het eerst in jaren weer licht.

Tabel 6-3: Resultaten benchmarkindatoren Huisvesten doelgroepen, 2020-2021

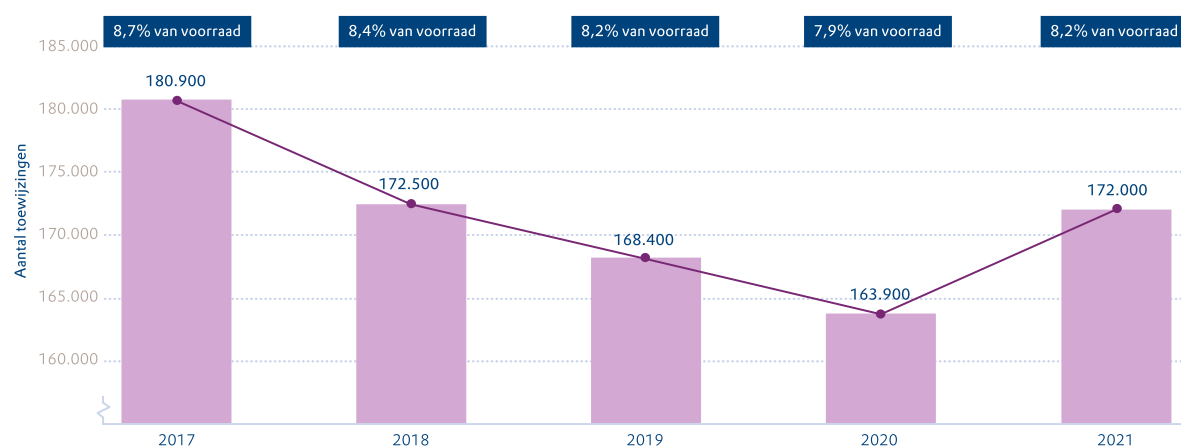
		2020	2021
Huisvesten doelgroepen	Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens*	75,0%	75,3%
	Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	80,6%	89,7%

Bron: dVi, Lokale Monitor Wonen en WoON

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

Ook het totaal aantal woningtoewijzingen is voor het eerst in 5 jaar weer iets toegenomen. Hoewel de DAEB-voorraad in de afgelopen jaren steeds licht groeide, nam het aantal woningtoewijzingen tussen 2017 en 2020 geleidelijk af. In 2021 is voor het eerst weer een toename zichtbaar naar in totaal 172.000 toewijzingen (DAEB + niet-DAEB, onder liberalisatiegrens). Dit is 8,2 procent van de voorraad. De toename past niet bij het beeld van een slecht doorstromende woningmarkt en beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Mogelijk betreft de toename in 2021 een 'toevallige' stijging of was de daling in 2020 een eenmalige 'dip' die samenhangt met corona.

Figuur 6-3: Aantal woningtoewijzingen stijgt in 2021 voor het eerst weer iets



Bron: dVi

De indicator 'Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)' weerspiegelt de verhouding tussen de omvang van de DAEB-voorraad tot de hoge aftoppingsgrens (inclusief onzelfstandige eenheden) van een corporatie en de vraag van de doelgroep naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Een hoger percentage betekent dat de voorraad beter in verhouding staat tot de doelgroep. Tussen 2020 en 2021 is het matchpercentage sterk verbeterd, van 80,6 procent naar 89,7 procent. Dit komt met name door de sterke stijging van het aantal woningen tot de aftoppingsgrens als gevolg van de Wet Eenmalige Huurverlaging. Met deze wet is een betere aansluiting tussen de doelgroep passend toewijzen en de corporatievoorraad behaald. Daarnaast is de doelgroep iets kleiner geworden. Dit draagt ook bij aan een hoger matchpercentage.

6.4 BENCHLEARNING: INZETTEN OP MINDER HUURDERS MET EEN BETAALRISICO

Om meer inzicht te bieden in de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad meten we de gemiddelde netto huurquote, het aandeel huurders met een betaalrisico en de gemiddelde huur per vierkante meter⁷. Indicatoren in het kader van benchlearning bieden meer inzichten in de woonsituatie van huurders, de prijs-kwaliteitverhouding en het effect van inspanningen van de woningcorporatie. In onderstaande tabel staan de uitkomsten van de benchmark voor dit jaar en vorig jaar.

De cijfers zijn gebaseerd op de situatie van het einde van het genoemde jaar. Actuelere cijfers zijn niet mogelijk omdat het verzamelen en bewerken van inkomensgegevens door de Belastingdienst en het CBS minimaal een jaar in beslag neemt. De eenmalige huurverlaging is hierdoor niet in deze cijfers opgenomen. Ook de enorme prijsstijgingen van energie zijn nog niet verwerkt bij het bepalen van de betaalrisico.

Tabel 6-4: Resultaten benchlearning-indicatoren 2020-2021

		2020	2021
Betaalbaarheid (Benchlearning)	Gemiddelde netto huurquote (werkgebied)	22,8%	22,4%
	Aandeel huurders met betaalrisico (werkgebied)	14,3%	10,8%
	Gemiddelde huur per vierkante meter	€ 7,44	€ 7,50
Huisvesten doelgroepen (Benchlearning)	Toewijzingen EC-doelgroep midden + hoog	4,8%	4,7%

In de huurquote wordt de huurprijs minus huurtoeslag afgezet tegen het besteedbaar inkomen. Dit percentage daalde van 22,8 procent eind 2019 naar 22,4 procent eind 2020. Dit impliceert een lichte verbetering in de betaalbaarheid. Ook in het aandeel huurders met een betaalrisico is een verbetering zichtbaar. Een huishouden heeft een betaalrisico wanneer het inkomen ontoereikend is om de huur plus overige noodzakelijke kosten van levensonderhoud te betalen. De hoogte van deze 'basisuitgaven' zijn opgesteld door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Het Nibud maakt onderscheid naar huishoudsamenstelling, aantal leden van het huishouden en leeftijd. Het percentage huurders met een betaalrisico daalde van 14,3 procent in 2019 naar 10,8 procent in 2020. Een aandachtspunt bij de interpretatie van de benchlearningindicatoren is de peildatum van de cijfers. In 2022 zijn met de energieprijzen en kosten voor levensonderhoud zeer sterk gestegen. Het over 2020 gemeten aandeel huurders met een betaalrisico sluit hierdoor niet meer goed aan bij de huidige werkelijkheid.

De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter van zelfstandige DAEB-woningen stijgt licht, van 7,44 euro eind 2020 naar 7,50 euro eind 2021. De huur per vierkante meter stijgt daarmee met ruim minder dan de inflatie. Dit is een gevolg van de huurbevrozing en huurverlaging die in 2021 van kracht waren. In de benchlearningindicator 'Toewijzingen EC-doelgroep midden + hoog' meten we in hoeverre corporaties gebruikmaken van de vrije ruimte in de 80/10/10-regeling voor woningtoewijzingen die in 2021 gold. Deze 20 procent vrije ruimte werd, net als in 2020, maar beperkt ingezet: 4,7 procent van de woningen (DAEB en niet-DAEB) wijzen corporaties toe aan huishoudens met een inkomen boven de (lage) EC-grens.

⁷ De indicatoren 'Gemiddelde huurquote' en 'Aandeel huurders met betaalrisico' zijn beschikbaar per gemeente in de Lokale Monitor Wonen (LMW). De indicatorwaarde voor een corporatie wordt bepaald naar rato van de zelfstandige DAEB-voorraad over de verschillende gemeenten waarin de corporatie actief is. De cijfers uit de LMW hebben vanwege beschikbaarheid van CBS-data steeds betrekking op het voorgaande jaar (dus 2019 en 2020 in de tabel) en betreffen niet alleen het DAEB-segment, maar de hele corporatievoorraad.



7 VERDIEPING NIEUWBOUW

De verdieping Nieuwbouw is voor het vierde jaar onderdeel van de Aedes-benchmark. Het doel is corporaties te stimuleren om van elkaar te leren bij de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen. Voor deze verdieping gebruiken we de kenmerken van de nieuwbouwwoningen die in de Verantwoordingsinformatie (dVi) van corporaties zijn aangeleverd. In 2021 hebben in totaal 165 corporaties nieuwbouw opgeleverd. Van 63 procent van de individuele nieuwbouwwoningen hebben we meer gespecificeerde informatie ontvangen. Onder meer over de opbouw van de stichtingskosten.

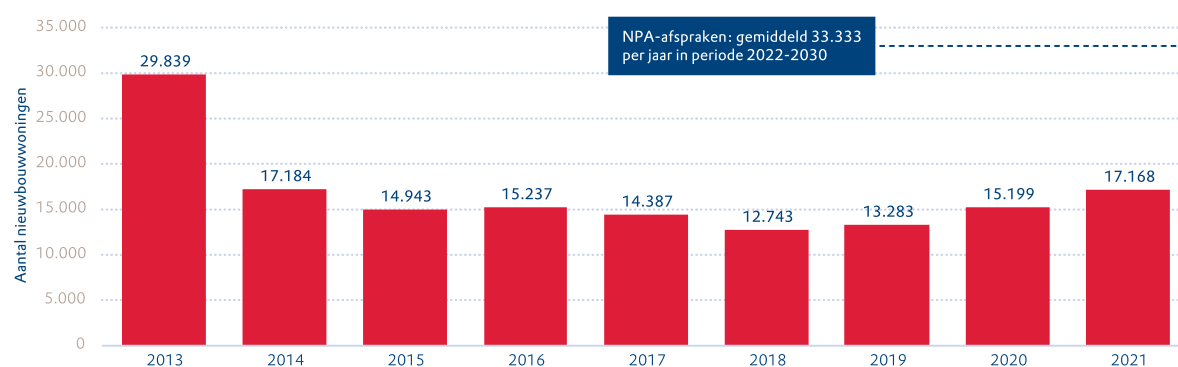
7.1 NIEUWBOUW REALISATIE NU NOG FORS LAGER DAN AMBITIE

Woningcorporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken de ambitie uitgesproken om over de periode van 2022-2030 in totaliteit 250.000 DAEB-woningen en 50.000 niet-DAEB woningen te realiseren. Dat zijn gemiddeld ruim 33.000 woningen (DAEB en niet-DAEB) per jaar.

In 2021 ligt het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen met 17.168⁸ ⁹ fors lager dan deze ambities. Deze nieuwbouw bestaat voor 16.288 uit reguliere woonruimten en voor 880 eenheden uit intramurale zorgvastgoed. De nieuwbouwproductie is met bijna 13 procent gestegen ten opzichte van 2020. Ondanks de beperkte financiële mogelijkheden ontstaat een beeld van een sector die zich inspant om de langjarige nieuwbouwproductie te versnellen en te verhogen. Deze inspanning bestaat uit het versterken van de organisatie op het gebied van projectontwikkeling (zie bedrijfslasten). En uit het zoeken naar geschikte bouwlocaties en innovaties met flex-, modulaire en fabrieksbouw om de productie te verhogen. Opmerkelijk is dat de productie van nieuwbouw bij 39 corporaties achterblijft, zij hebben in de afgelopen 3 jaar geen nieuwbouw opgeleverd.

In figuur 7-1 nieuwbouw staat het verloop van de nieuwbouw vanaf 2013, het jaar van de invoering van de verhuurderheffing. Het gaat hierbij om de in het boekjaar opgeleverde wooneenheden. De planvorming, vergunningverlening en prijsafspraken voor deze wooneenheden hebben veelal in de jaren ervoor plaatsgevonden.

Figuur 7-1: Verloop aantallen nieuwbouw vanaf 2013



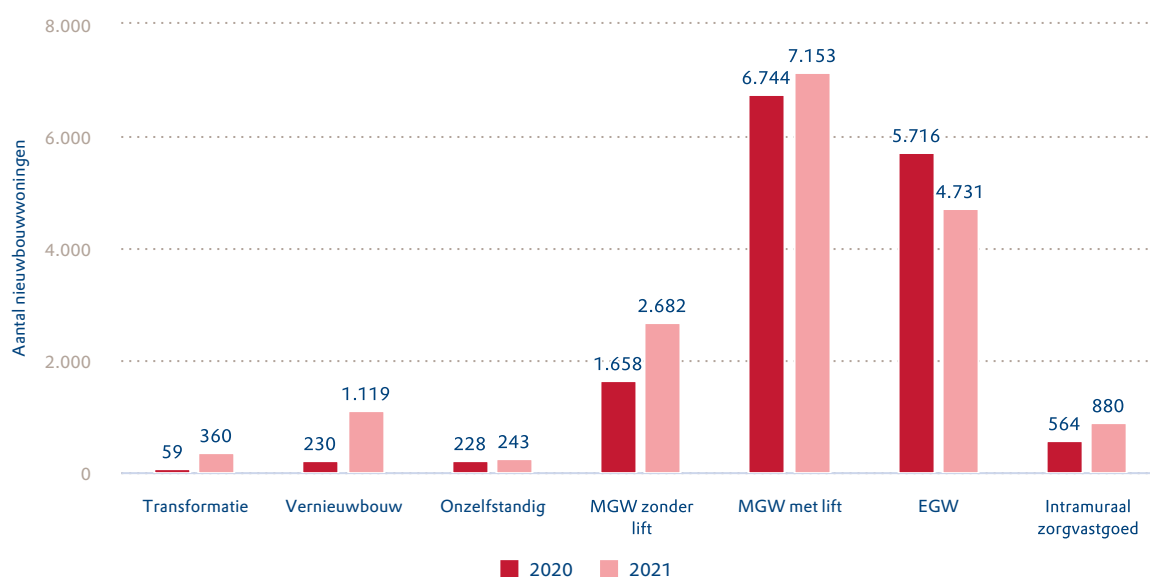
⁸ Voor 8 corporaties had de Aedes-benchmark geen dVi2021 tot haar beschikking. De gerealiseerde woningen van deze corporaties ontbreken in dit totaal.

⁹ Deze 17.168 vhe's bevatten (ook) niet-DAEB en onzelfstandige eenheden waardoor het aantal niet hetzelfde is als het nieuwbouwaantal bij het onderdeel Beschikbaarheid & betaalbaarheid.

7.2 STIJGING NIEUWBOUW VAN MEERGEZINSWONINGEN

In 2021 is een toename van het aantal meergezinswoningen zichtbaar. Het aantal eengezinswoningen daalt. Daarnaast nemen de aantallen transformaties en vernieuwbouw¹⁰ toe ten opzichte van 2020. Bij transformatie gaat het om wooneenheden die leiden tot een toename van de beschikbare woningvoorraad. Voorbeelden zijn de ombouw van bedrijf onroerend goed en voormalige schoolgebouwen. Ook de realisatie van het aantal intramurale zorgwoningen is toegenomen ten opzichte van 2020. In figuur 7-2 is een nadere specificatie van de aantallen per type wooneenheid weergegeven.

Figuur 7-2: Specificatie type nieuwbouw 2020 en 2021

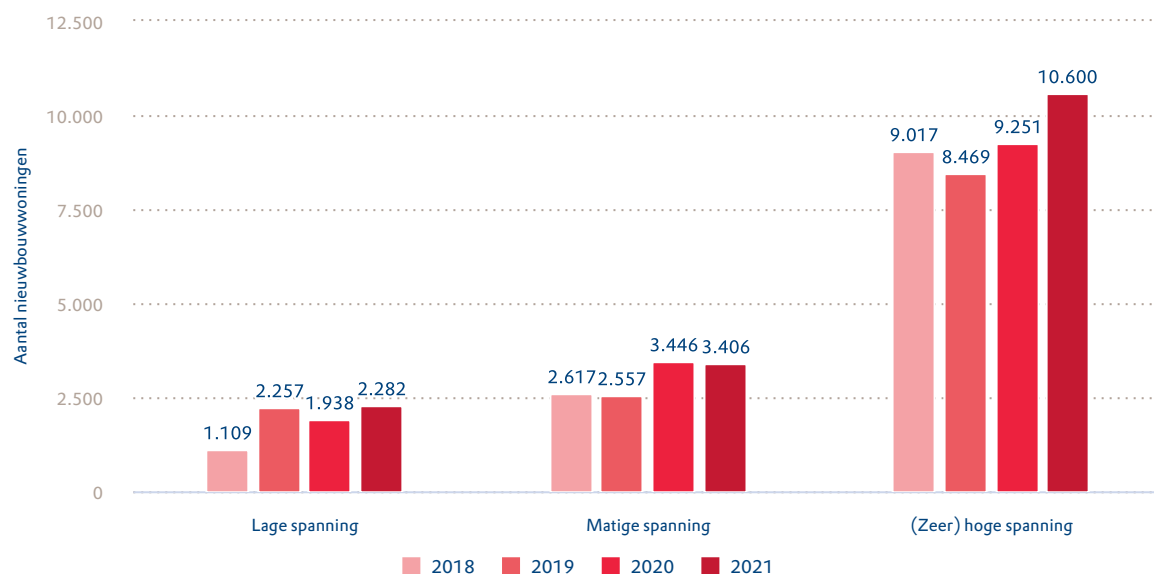


7.3 STERKE GROEI NIEUWBOUW IN REGIO'S MET GESPANNEN WONINGMARKT

Corporaties realiseren kwalitatief goede woningen voor een relatief lage huurprijs tot de aftoppingsgrens. De gemiddelde huur van een nieuwbouwwoning is 654 euro (2021: 629 euro). In totaal zijn er 10.600 woningen gerealiseerd door corporaties die actief zijn in een gebied met een (zeer) hoge spanning op de woningmarkt. Dit geeft aan dat corporaties, ondanks beperkte beschikbaarheid en hoge grondprijzen, kunnen bouwen in deze gebieden. Figuur 7-3 geeft de verdeling en ontwikkeling van nieuwbouw in de verschillende spanningsgebieden weer.

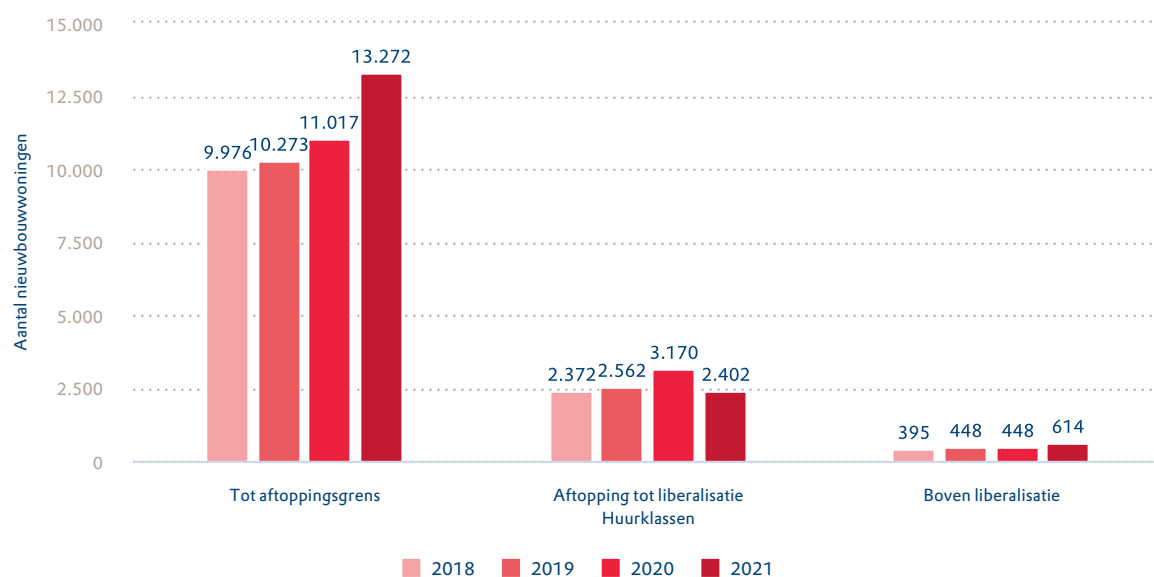
10 Bij vernieuwbouw is het doel een woning zodanig te renoveren dat hij voldoet aan de kwaliteit van nieuwbouw.

Figuur 7-3: Nieuwbouw verdeeld naar spanning op de woningmarkt



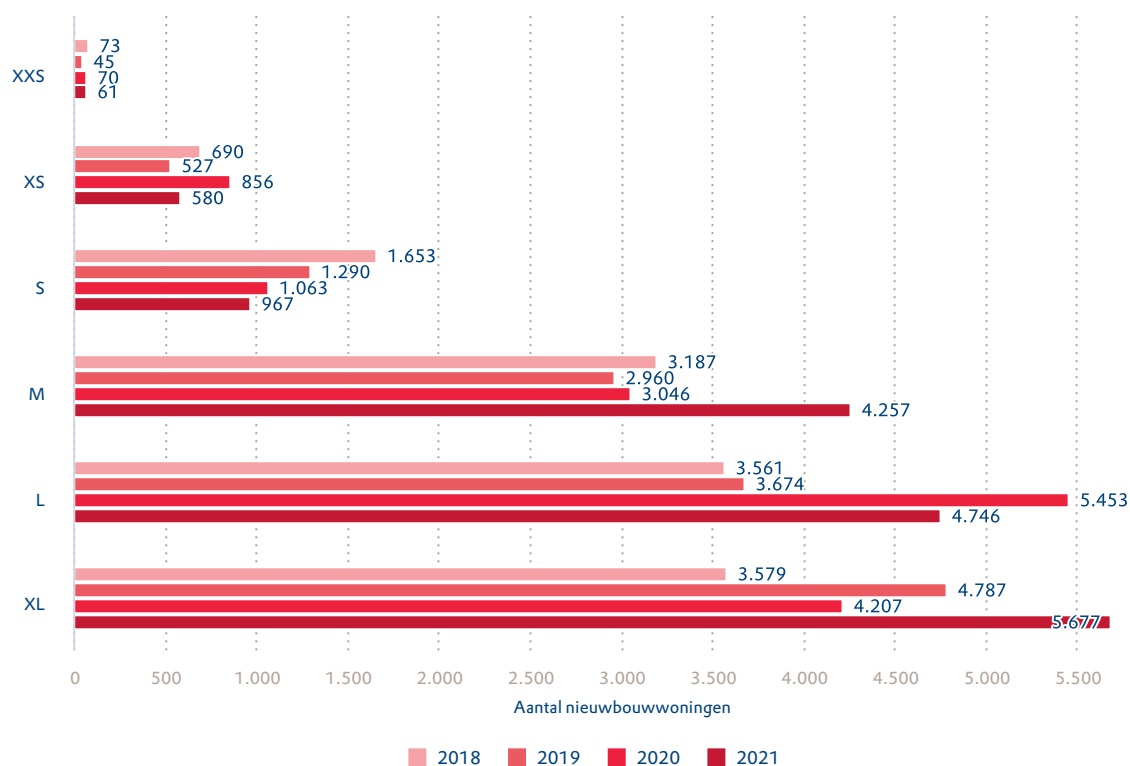
Corporaties verhuren in totaal 13.272 reguliere nieuwbouwwoningen (81 procent) onder de aftoppingsgrens (figuur 7-4). De aftoppingsgrens bepaalt de huurprijs waarbij een woning passend is voor de doelgroep en er de mogelijkheid is voor het verkrijgen van huurtoeslag. Daarom bouwen corporaties overwegend in deze categorie.

Figuur 7-4: Overzicht van nieuwbouw binnen de verschillende huurklassen



Grotere corporaties hebben een relatief groot aandeel binnen de totale nieuwbouw. Dit is vooral bij XL-corporaties het geval. De sterke toename van de bijdrage vanuit de middelgrote corporaties is ook opvallend (figuur 7-5).

Figuur 7-5: Verdeling nieuwbouw naar grootteklasse

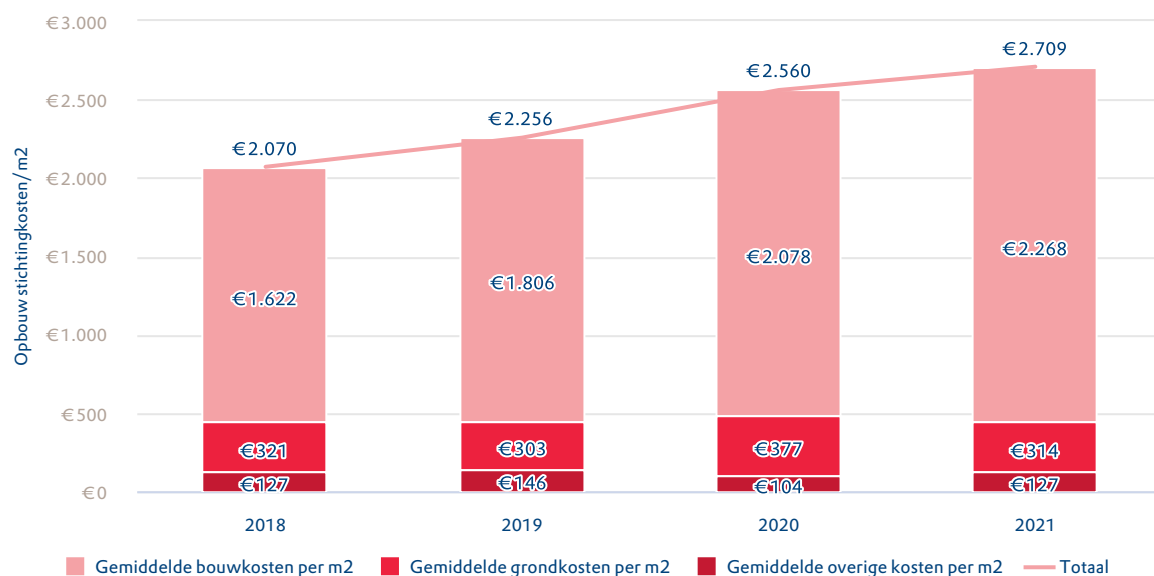


7.4 STICHTINGSKOSTEN STIJGEN MET 5,8 PROCENT PER VIERKANTE METER

De gemiddelde oppervlakte van nieuwbouwwoningen is bij woningen tussen de 40-80 vierkante meter min of meer gelijk gebleven. Dit is ook zo bij woningen van meer dan 80 vierkante meter. Opvallend daarbij is dat zelfstandige en onzelfstandige eenheden in oppervlakte kleiner zijn gebouwd. De gemiddelde oppervlakte van nieuwe woningen kleiner dan 40 vierkante meter is in 2021 gedaald van 32 naar 26 vierkante meter.

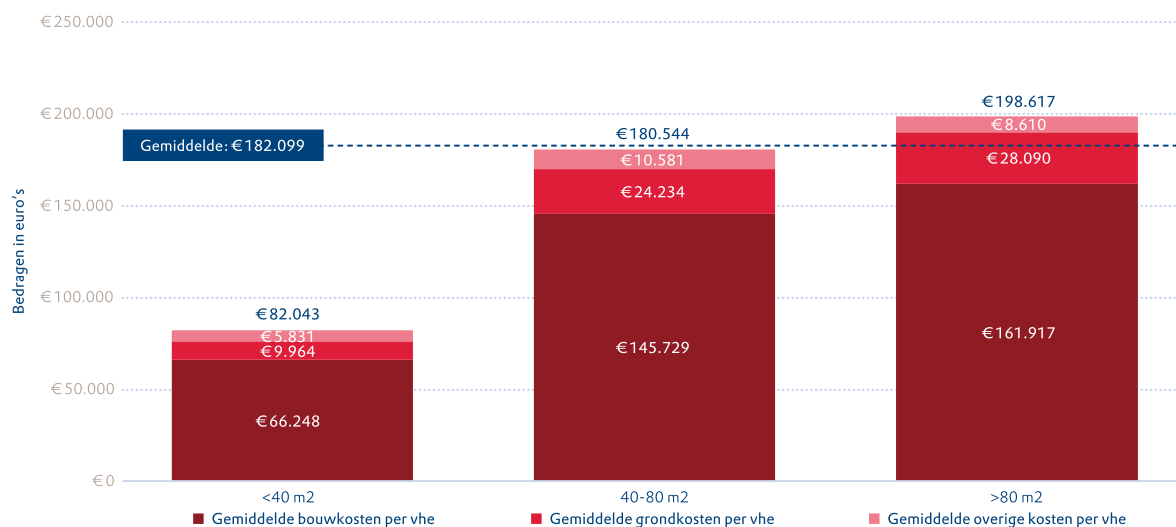
De gemiddelde stichtingskosten bedroegen in 2021 2.709 euro (2020: 2.560 euro) per vierkante meter (figuur 7-6). De gemiddelde stichtingskosten per vierkante meter variëren sterk per woninggrootte. De stichtingskosten per vierkante meter bij de kleinere woningen zijn 3.405 euro. Dit is hoger dan bij grotere woningen. Toch is er wel sprake van een daling van de stichtingskosten in deze categorie. Dit duidt erop dat juist in deze categorie het toenemende aandeel aan gestandaardiseerde/fabrieksmatige oplossingen een drukkend effect heeft op de bouwkosten. De stichtingskosten van woningen groter dan 80 vierkante meter liggen met een gemiddelde van 2.197 euro per vierkante meter aanzienlijk lager. Over het geheel genomen zijn de stichtingskosten per vierkante meter van de in 2021 gerealiseerde nieuwbouwwoningen met 5,8 procent toegenomen ten opzichte van het jaar ervoor.

Figuur 7-6: De ontwikkeling van de stichtingskosten per vierkante meter bouwoppervlakte



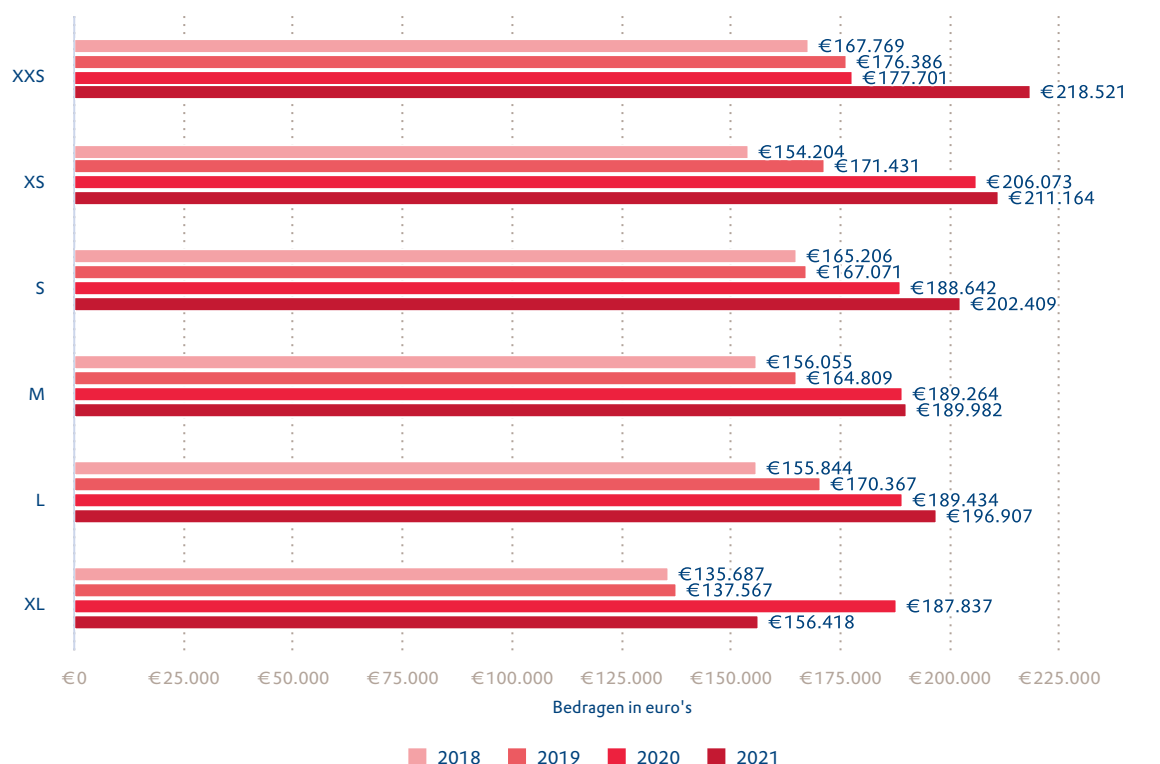
Doordat er meer kleinere woningen zijn gebouwd dalen de stichtingskosten per vhe in 2021 met circa 4 procent. In 2021 waren de kosten 182.099 euro, in 2020 was dit 189.660 euro (figuur 7-7).

Figuur 7-7: Gemiddelde stichtingskosten per vhe naar woninggrootte



Uit figuur 7-8 blijkt dat vooral de kleinere corporaties gemiddeld hogere stichtingskosten hebben. Deze corporaties bouwen qua oppervlakte wat groter en in kleine volumes. XL-corporaties bouwen gemiddeld in grotere volumes, kleiner en goedkoper.

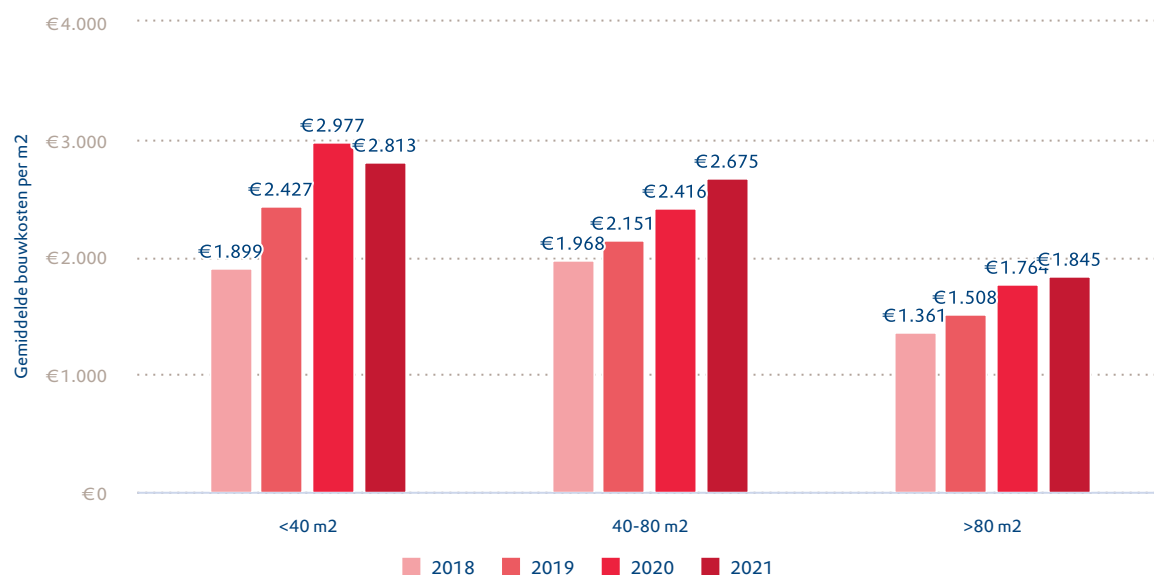
Figuur 7-8: Gemiddelde stichtingskosten naar grootteklasse van de corporatie



7.5 BOUWKOSTEN STIJGEN STERK VANAF TWEEDE HELFT 2021

De hoogte van de bouwkosten en de actuele stijging hiervan is een knelpunt bij het realiseren van nieuwbouw. Vanaf de tweede helft van 2021 zien we een forse toename van de materiaalkosten. Dit is een gevolg van schaarste door de nasleep van de coronaperiode. Daarnaast zorgt de oplopende inflatie voor stijgende loonkosten binnen de bouw- en onderhoudssector. De grootste toename in de gemiddelde bouwkosten per vierkante meter is te zien bij woningen tussen de 40 en 80 vierkante meter. In deze klasse stijgen de bouwkosten met bijna 11 procent naar 2.675 euro per vierkante meter.

Figuur 7-9: Gemiddelde bouwkosten per vierkante meter naar woninggrootte



7.6 GRONDKOSTEN GEREALISEERDE NIEUWBOUW STIJGEN BEPERKT

De grondkosten van de in 2021 gerealiseerde nieuwbouwwoningen bedragen 11,5 procent van de totale stichtingskosten. Er is geen duidelijk verschil tussen grootteklassen, stedelijkheid of spanning op de woningmarkt. Het verschil in grondkosten is verklaarbaar door de verschillende manieren waarop grond wordt verkregen. Dit is onder andere afhankelijk van het project en het gebied. Voorbeelden zijn bestaande grond die vrijkomt na sloop, onbebouwde grond die al in portefeuille is, specifiek aangekochte grond voor de uitvoering van een project of grond in erfpacht. De grondprijs voor sociale woningbouw varieert regionaal minder sterk dan de grondprijs voor commerciële woningbouw.

7.7 BENCHLEARNING: AAN DE SLAG MET VERSNELLEN VAN DE NIEUWBOUW

Corporaties staan de komende jaren voor grote uitdagingen. Versnelling op de nieuwbouwoopgave is hard nodig, zeker ook gezien de gemaakte Nationale Prestatieafspraken. Het afschaffen van de verhuurderheffing biedt kansen om meer en versneld te investeren in nieuwbouw. Het noodzakelijke hoge versnellings tempo, oplopende inflatie, personeelskosten en de oplopende rentes maken de opgave zeer complex. Tijdens de benchlearning leren we van elkaar. Corporaties delen strategie en aanpak, kansen en mogelijkheden zodat ze kunnen versnellen om zo voldoende nieuwbouwwoningen te realiseren.

© november 2022, Den Haag
Aedes vereniging van woningcorporaties
Postbus 93121
2509 AC Den Haag
(088) 233 37 00

In samenwerking met ABF Research, KWH en BDO

Eindredactie en productiebegeleiding: Aedes, afdeling Communicatie

Foto's: Shutterstock (omslag), Raymond Rutting (voorwoord), Jeroen van Kooten (samenvatting),
Martin Waalboer (hoofdstuk 1, 4, 6 en 7), Evert van Moort (hoofdstuk 2),
Joris den Blaauwen (hoofdstuk 3) en Yolanda Visser (hoofdstuk 5)

Vormgeving: F19 en De Kade

