

Nationale Prestatieafspraken

Update van de financiële doorrekening
Januari 2026

Ortec Finance

Maarten van 't Hek
Coen Ravesloot
Jippe van Dunné
Erik-Jan van der Goes

ABF Research

Berry Blijie
Ruud Steijvers
Lamar Kiel

Republiq

Sjoerd Aalbers
Sara Rieuwerts
Sara Bugera

Corporaties maken voortgang met uitvoering NPA, maar afspraken zijn financieel niet meer haalbaar: investeringsruimte met 22% afgenomen, solidariteit biedt geen oplossing meer.

Management samenvatting

Corporaties komen € 19,4 mld. tekort voor de NPA. De financiële doorrekening laat zien dat de NPA niet meer haalbaar zijn: de investeringsruimte neemt af met € 27,6 mld. (22%) door hogere rente- en onderhoudskosten, terwijl de opgave met € 4,5 mld. toenam. Er is geen duurzaam prestatie-model. Solidariteit is geen oplossing meer voor het tekort.

De investeringsruimte van corporaties daalt doordat de netto-huuropbrengst afneemt, met 41%. Deze afname ontstaat doordat rente- en onderhoudskosten sneller stijgen dan de huuropbrengst. Er ontstaat een vicieuze cirkel:

- Corporaties kunnen minder investeringen uit eigen middelen financieren, en moeten dus meer lenen.
- Meer lenen leidt tot hogere rentelasten, waardoor de netto-huuropbrengst verder dalen.
- Door de lagere netto-huuropbrengst kunnen corporaties minder lenen, omdat hun leenruimte daalt.

Samengevat: door de daling van de netto-huuropbrengst moeten corporaties meer lenen maar kunnen ze minder lenen. Daardoor is er geen duurzaam prestatie-model en zijn de NPA financieel niet haalbaar.

Voortgang NPA

Sinds de eerste NPA getekend zijn in 2022 is er door corporaties veel bereikt:

1. Huurwoningen zijn betaalbaarder geworden voor de huurder, de huurquote nam met 16% af van 22,1% naar 18,6%
2. Sinds de start van de NPA in 2022 nam de nieuwbouwproductie met 67% toe van 15.000 naar 25.000 per jaar.
3. Het aantal woningen met een EFG-label is meer dan gehalveerd, en de reductie van de warmtevraag ligt op koers om het doel van een CO₂-neutrale corporatievoorraad in 2050 te bereiken.

Oorzaken van de afname van de investeringsruimte

De investeringsruimte is afgenomen als gevolg van drie factoren die elkaar versterken:

1. De betaalbaarheid van het wonen is toegenomen maar de netto-huuropbrengst voor corporaties is gedaald. Dit komt doordat de huur minder snel steeg dan de kosten die corporaties maken. Met name de kosten voor onderhoud zijn sterk gestegen: 58% in een periode van vier jaar. Doordat de netto huuropbrengst verslechtert, neemt de investeringsruimte af: corporaties kunnen minder leningen aantrekken omdat zij minder rente kunnen betalen.

2. De eigen middelen (netto-huuropbrengst en verkoopopbrengsten) zijn onvoldoende voor de financiering van de investeringen. Tweederde van de investeringen wordt gefinancierd met leningen. De investeringsmogelijkheden uit eigen middelen (netto-huur en verkoop) nemen al jaren gestaag af. Corporaties hebben een grote financieringsbehoefte voor investeringen, en dit vergroot de gevoeligheid voor macro-economische omstandigheden.
3. De grote financieringsbehoefte wordt nog problematischer doordat de verwachte rente hoger ligt. Corporaties lenen meer en betalen een hogere rente, met als gevolg een extra druk op de netto-huuropbrengsten.

Gevolgen van het oplopende financiële tekort

Omdat het tekort is gegroeid komt nieuwbouw en verduurzaming vanaf 2028 in de knel:

1. De bouw van 43.200 DAEB-woningen is financieel niet haalbaar. De nieuwbouwproductie van corporaties is de afgelopen jaren gestegen, maar vanaf 2029 zal het investeringstempo omlaag moeten omdat het financieel niet meer haalbaar is.
2. Uitgaven aan de bestaande voorraad zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen waardoor EFG-labels meer dan gehalveerd zijn. Door het financiële tekort zal vanaf 2029 het investeringstempo omlaag gaan, waardoor 163.000 verduurzamingsmaatregelen financieel niet meer haalbaar zijn.

¹ De cijfers in dit rapport zijn – tenzij anders aangegeven – op prijspeil 31-12-2024. Dat is hetzelfde prijspeil als de financiële doorrekening van de herijking van de NPA uit 2024. De bedragen zijn dus vergelijkbaar.

Deze rapportage bevat een update van de financiële doorrekening van de NPA 2025 – 2034

Achtergrond, scope en verantwoording.

Doel en scope van de actualisatie

Tijdens de Woontop van December 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (NPA) herijkt. Hierin is voor de tweede keer vastgelegd wat de volkshuisvestelijke opgaven voor woningcorporaties zijn.

Een financiële doorrekening van de afspraken was een onderdeel van de gemaakte afspraken. De financiële doorrekening uit 2024 liet zien dat de corporatiesector over voldoende financiële middelen beschikte om uitvoering te geven aan deze afspraken.

In de NPA is afgesproken dat de financiële haalbaarheid van de NPA jaarlijks wordt getoetst door de financiële doorrekening te actualiseren. Dat is dit jaar. De volkshuisvestelijke opgave is dit jaar niet veranderd ten opzichte van vorig jaar.

Het doel van deze financiële doorrekening is de toets in hoeverre verandering in economische omstandigheden, exploitatiekosten, investeringskosten en regelgeving van invloed is op de financiële haalbaarheid van de NPA. Dit betekent dat woondeals die sinds het afsluiten van de NPA in 2024 zijn geactualiseerd, niet zijn meegenomen in deze doorrekening.

De afspraken tussen de Woonbond en Aedes voor het Sociaal huurakkoord van 2025 maken geen onderdeel uit van deze doorrekening.

De kosten voor funderingsherstel maken deel uit van deze financiële doorrekening. In verschillende onderzoeken lopen de kosten hiervoor uiteen. Op dit moment wordt extra onderzoek uitgevoerd in het kader van de Nationale aanpak funderingsproblematiek. Dat zal meegenomen worden in de actualisatie van de volkshuisvestelijke opgaven.

Methodologie

In dit rapport worden de resultaten getoond van een financiële doorrekening van de opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken. Daarbij wordt gekeken of corporaties in staat zijn om de benodigde uitgaven te doen uit eigen middelen (netto-huuropbrengst en/of verkoop) of deze te financieren door leningen aan te trekken, voor zover mogelijk binnen de grenzen/normen van Aw/WSW.

De methodologie is ongewijzigd ten opzichte van eerdere financiële doorrekeningen van de NPA. Wel wordt dit jaar naast het tekort ook nadrukkelijker de totale investeringsruimte van de sector in beeld gebracht. Met dit getal kunnen de effecten van alle veranderingen beter worden geïllustreerd.

In de bijlagen is de methodologie op verschillende onderdelen verder uiteengezet.

Herkomst gegevens

Het **startpunt** van de berekeningen is gebaseerd op de dVi 2024. De vastgoedvoorraad sluit aan bij de meest recente gegevensopgave. Voor de leningen wordt gekeken naar de werkelijke leningportefeuille van corporaties.

De **regelgeving** die op corporaties van toepassing is, wordt in het model nagebootst. Dat gaat over vennootschapsbelasting en huurregelgeving, zoals de jaarlijkse huurverhoging en de opslag op de passende huur voor woningen met label A+ of beter. Verder wordt in het model rekening gehouden met de Aw/WSW-grenzen voor de continuïteitskengetallen en het duurzaam prestatie-model dat door de vier sectorinstanties is ontwikkeld. Er wordt in de niet-DAEB-tak geen rekening gehouden met eisen die banken stellen voor ongeborgde financiering.

De **investeringsopgaven** zijn op corporatie- of woondealregioniveau vastgesteld. De verduurzamingsopgave is vastgesteld op corporatieniveau, terwijl de opgaven voor nieuwbouw, sloop, verkoop en flexwonen op regioniveau zijn bepaald. De kosten van de opgave zijn gebaseerd op de Aedes benchmark (nieuwbouw, sloop) of op het bestaande voorraadmodel (verduurzaming).

Voor de **vastgoedexploitatie** wordt gerekend met een huurontwikkeling die is gebaseerd op de Primos woningbehoefteraming en voor kosten van de vastgoedexploitatie wordt gekeken naar informatie uit de Aedes benchmark (onderhoudskosten).

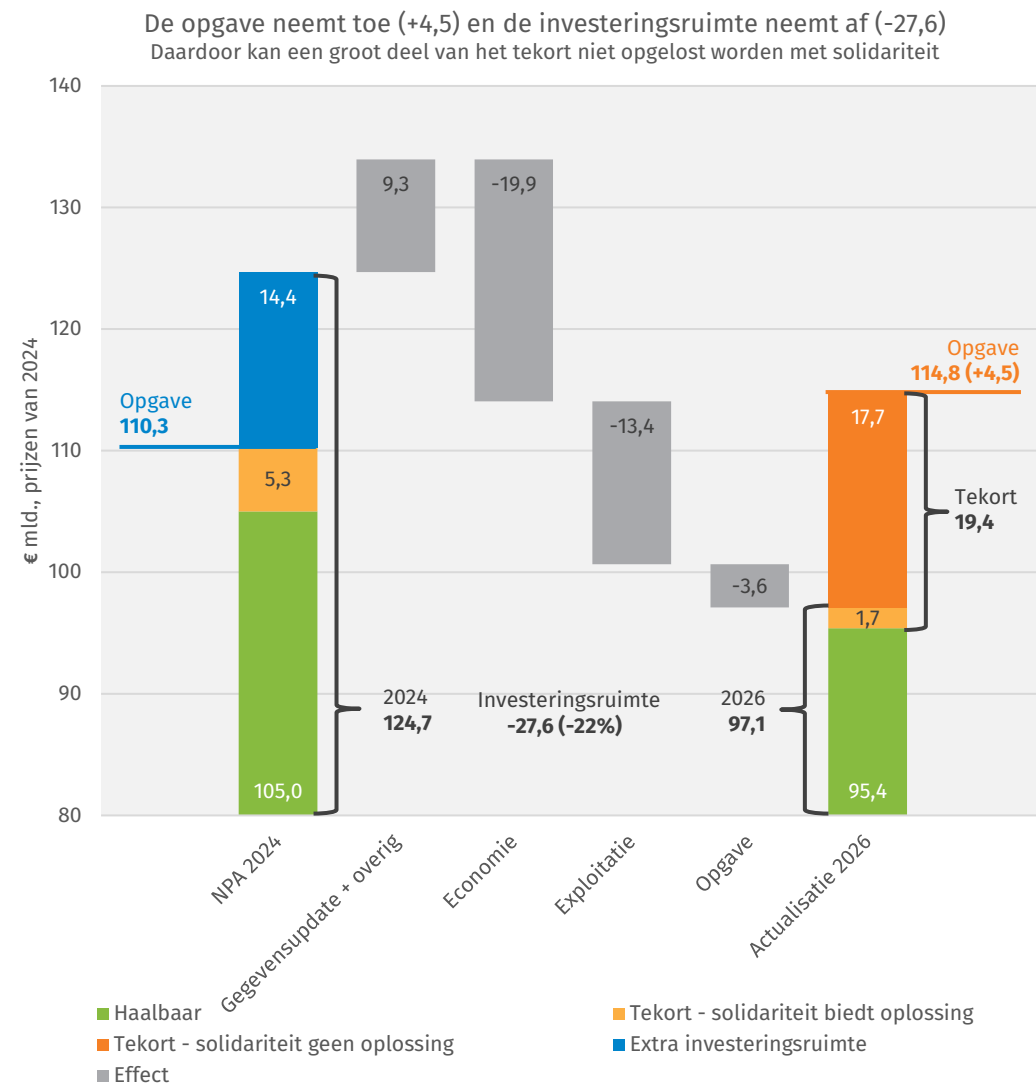
Uitvoering doorrekening

De berekeningen zijn gemaakt door drie onderzoeksbureaus:

- Republiq is verantwoordelijk voor de berekening van de opgave in de bestaande voorraad zoals de verduurzaming en onderhoud.
- ABF Research is verantwoordelijk voor de berekening huurontwikkeling en de vertaling van de woondeals naar opgaven voor nieuwbouw, sloop, verkoop en flexwonen.
- Ortec Finance is verantwoordelijk voor de financiële doorrekening.

Corporaties komen € 19,4 mld. tekort voor de NPA. De investeringsruimte nam af met € 27,6 mld. (22%) door hogere rente- en onderhoudskosten. De opgave groeide met € 4,5 mld. Solidariteit is geen oplossing.

Verschillenanalyse



2026 update financiële doorrekening NPA 2025-2034

In 2024 was de investeringsruimte van corporaties groter dan de opgave. De opgave bedroeg 110 mld., en er was een tekort van € 5,3 mld. Dat is het bedrag wat een deel van de regio's niet zelf kon financieren. Niet alle regio's hadden alle investeringsruimte gebruikt. De totale investeringsruimte was € 124,7 mld. Dat betekende dat de opgave financieel mogelijk was indien corporaties voldoende gebruik zouden maken van onderlinge solidariteit. Dat is niet meer zo. De ontwikkeling van het tekort kan in vier stappen verklaard worden:

- In deze doorrekening is gebruik gemaakt van actuele gegevens en regelgeving.** De maximale borg van WSW is van € 3,5 mld. naar € 4,4 mld. per corporatie aangepast, waardoor er meer ruimte beschikbaar is gekomen. Ook zijn kosten voor de nieuwbouw aangepast omdat er vorig jaar bij een deel van de opgave een gedeeltelijke dubbeltelling was in de grondkosten. Deze aanpassingen hebben per saldo tot meer investeringsruimte geleid.
- Ten opzichte van de financiële doorrekening van 2024 zijn de economische omstandigheden gewijzigd.** De stijging van de verwachte rente waartegen corporaties moeten lenen leidt tot een grote daling van de investeringsruimte, met bijna € 20 mld. De investeringsruimte van corporaties in deze financiële doorrekening is erg gevoelig voor de reële rente omdat tweederde van de investeringsuitgaven worden gefinancierd door de groei van de leningportefeuille. De rente werkt verder ook door in het financiële kengetal dat de meeste corporaties als eerste beperkt bij het doen van meer investeringen, de ICR. Doordat de reële rente is gestegen, daalt de mogelijkheid tot lenen en daarmee investeringsruimte.
- De stijging van de onderhoudskosten leidt tot een verdere daling van de investeringsruimte met € 13,4 mld.** In deze update van de financiële doorrekening wordt ook gerekend met actuele uitgangspunten voor de vastgoedexploitatie. De onderhoudskosten van corporaties zijn ten opzichte van de vorige doorrekening gestegen met 12% in 2034. De onderhoudskosten werken ook door in de ICR en de LTV, en een stijging leidt tot een verlaging van de investeringsruimte.
- Doordat corporaties meer nieuwbouw realiseren, groeit de opgave.** Vanaf de realisatie van 2025 tot en met 2028 bouwen zij meer woningen dan in de financiële doorrekening van de NPA uit 2024. Dat is positief, maar het vergroot het tekort met € 3,6 mld.

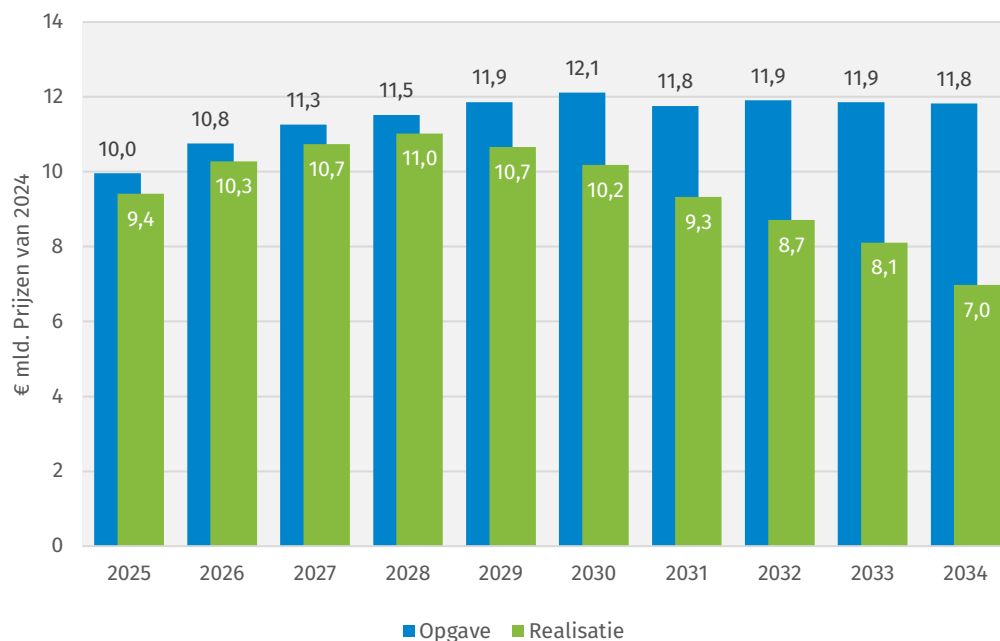
Corporaties komen nu € 19,4 mld. investeringsruimte tekort om de opgave aan te kunnen. De opgave van € 114,8 mld. is nu groter dan de investeringsruimte van de corporatiesector. De NPA zijn dus financieel niet meer haalbaar. De investeringsruimte is met € 27,6 mld. afgenomen van € 124,7 mld. naar € 97,1 mld. Dat wordt grotendeels veroorzaakt door de stijging van rente- en onderhoudskosten. Deze gevoeligheid ontstaat doordat de netto-huuropbrengst laag is.

In de niet-DAEB-tak is er meer ruimte: na de NPA-investeringen van € 15 mld. resteert nog € 3,6 mld. investeringsruimte. Dat betekent dat de niet-DAEB-tak de opgave aan kan. Ook in de niet-DAEB-tak is de investeringsruimte afgenomen, met € 4,8 mld.

De haalbaarheid van de NPA is sterk gedaald: tekorten zijn groter en ontstaan eerder.

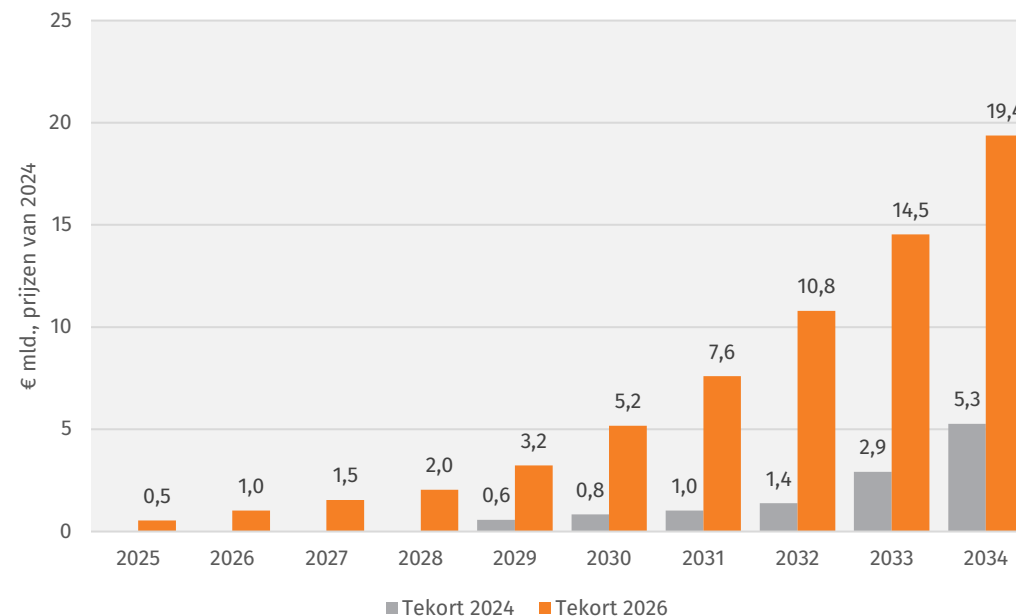
Landelijk beeld van het financiële tekort

Vanaf 2029 begint de financiële haalbaarheid snel af te nemen



Het tekort loopt vanaf 2029 snel op, en in 2034 is € 7,0 mld. haalbaar waar de opgave € 11,8 mld. is. De opgave is in de eerste jaren voor een groot deel (>95%) haalbaar. Dat verandert vanaf 2029. Dan neemt het tekort met € 1,2 mld. toe, 10% van de opgave in dat jaar. In de jaren daarna blijft de financiële haalbaarheid steeds verder achter bij de opgaven. Dat leidt uiteindelijk tot het tekort van € 19,4 mld.

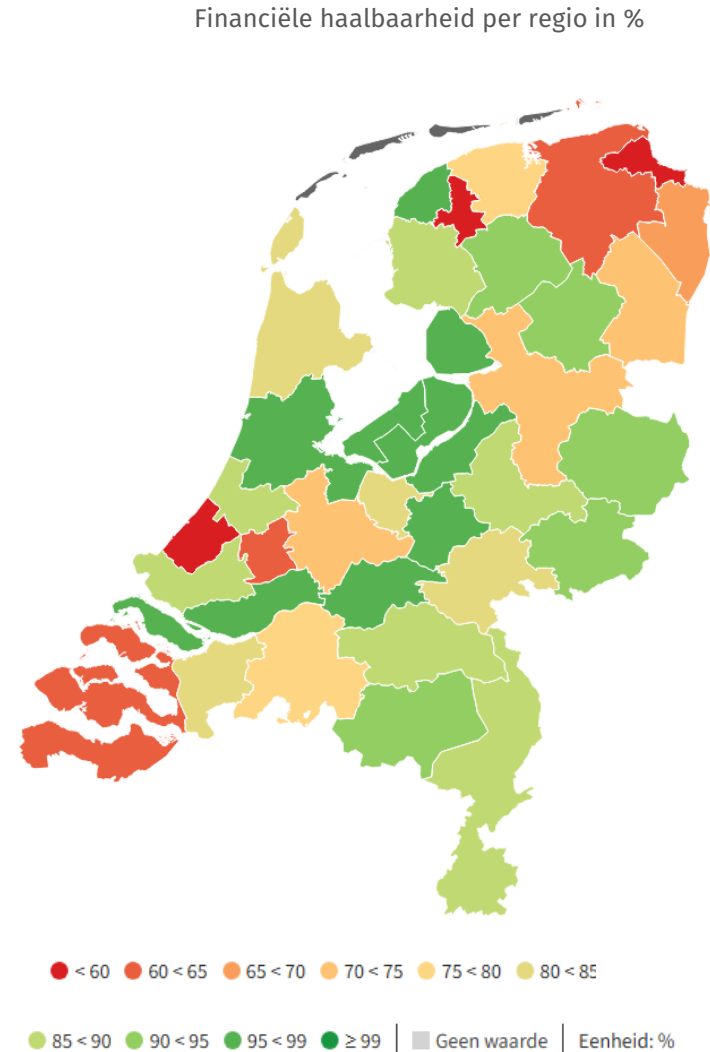
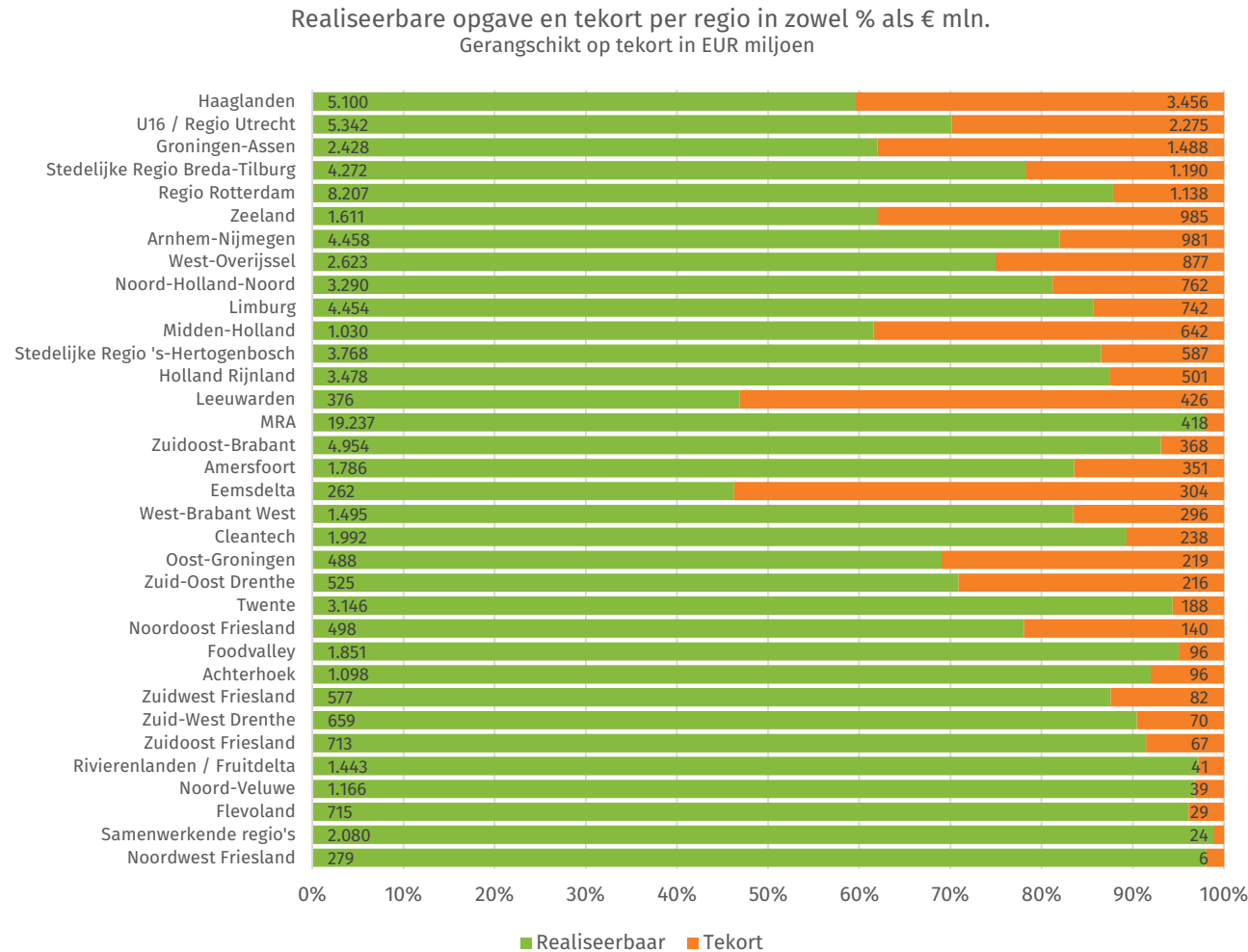
Het gevolg is dat het tekort vanaf 2029 snel begint op te lopen, dat is veel sneller dan in 2024



Het tekort van € 19,4 mld. loopt in deze update sneller op dan in de financiële doorrekening van de NPA uit 2024. In de financiële doorrekening waren alle opgaven tot en met 2028 financieel haalbaar. Tekort ontstonden vanaf 2029 maar bleven beperkt tot € 1,0 mld. in 2031. In deze update is het tekort in 2031 al € 7,6 mld. Het tekort komt uiteindelijk uit op € 19,4 mld. per jaar. De groei van het tekort is gemiddeld € 4 mld. per jaar vanaf 2031, 33% van de opgave.

De haalbaarheid van de NPA is sterk gedaald. Het tekort stijgt naar € 19,4 mld., in acht regio's is meer dan 30% van de opgave niet haalbaar.

Regionaal beeld van het financiële tekort

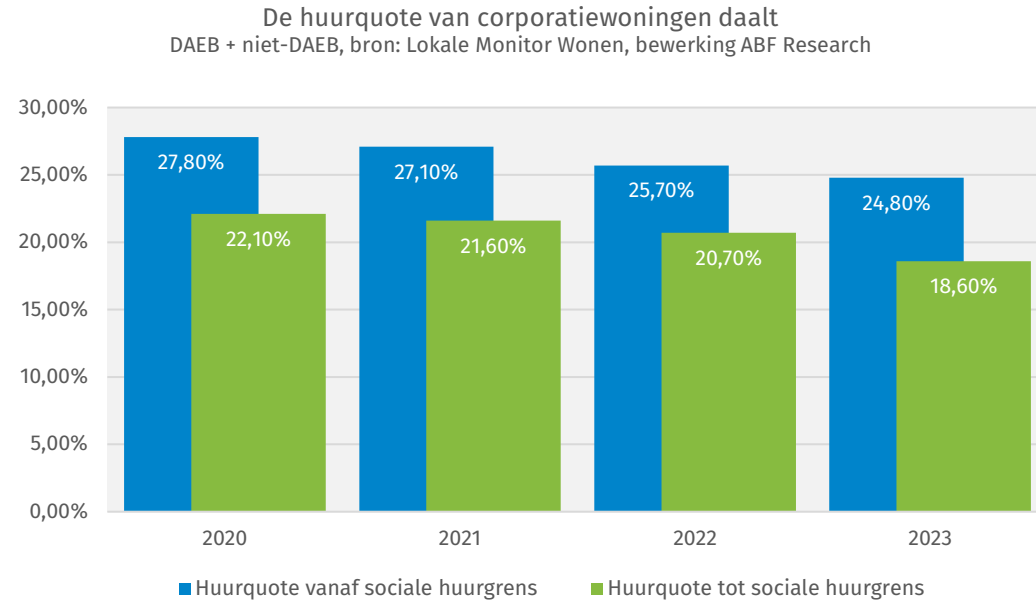




Voortgang NPA en gevolgen
van het financieel tekort

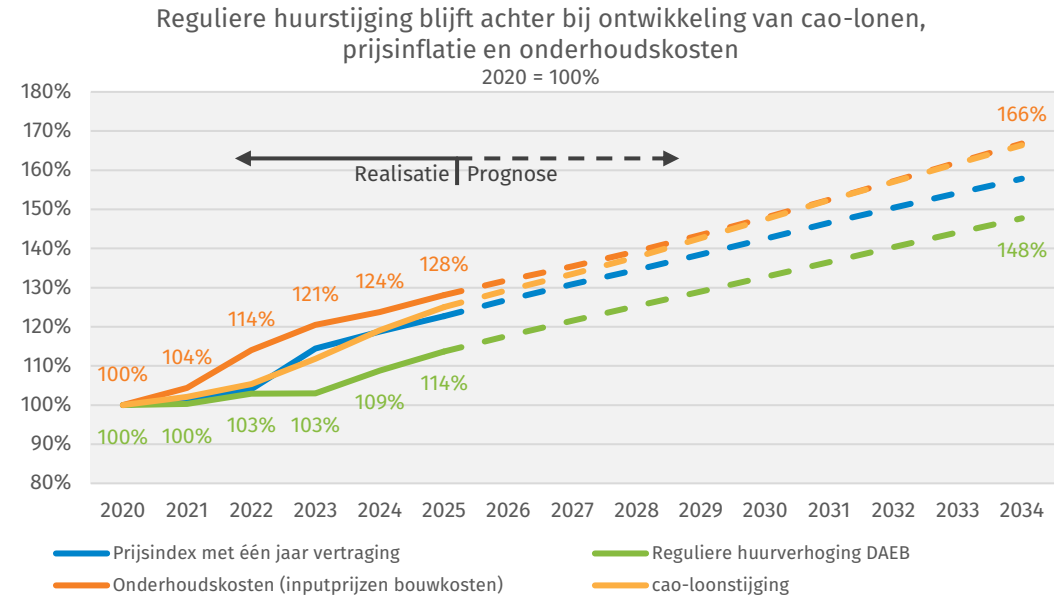
De betaalbaarheid van de huur is toegenomen. Dat komt doordat de huur minder snel steeg dan de cao-lonen en de inflatie. Daardoor blijft de huurstijging achter bij de kostenstijging.

Voortgang en gevolgen 1: betaalbaarheidsbeleid



De huurquote van huurders in corporatiewoningen is de afgelopen jaren gedaald. Dat betekent dat zij een kleiner deel van het inkomen betalen aan huur. Daarmee is de huur van corporatiewoningen relatief betaalbaarder geworden. Huurders kunnen dus een groter deel van hun inkomen besteden aan andere lasten. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de huurmatiging door corporaties en door verhoging van de huurtoeslag. Deze ontwikkeling is groter voor woningen onder de sociale huurgrens.

De huurstijging van corporaties blijft achter bij de ontwikkeling van cao-lonen, prijsinflatie en onderhoudskosten. Na de inflatiepiek in 2022 is de gemiddelde huur van corporatiewoningen in 2023 niet gestegen, als gevolg van de eenmalige huurverlaging naar € 575 voor de groep huurders met een inkomen tot en met 120% van het sociaal minimum. Daarna zijn de huren gegroeid met cao-lonen minus een half procentpunt. Dat leidde voor de meeste huurders ook tot een verbetering van de betaalbaarheid.

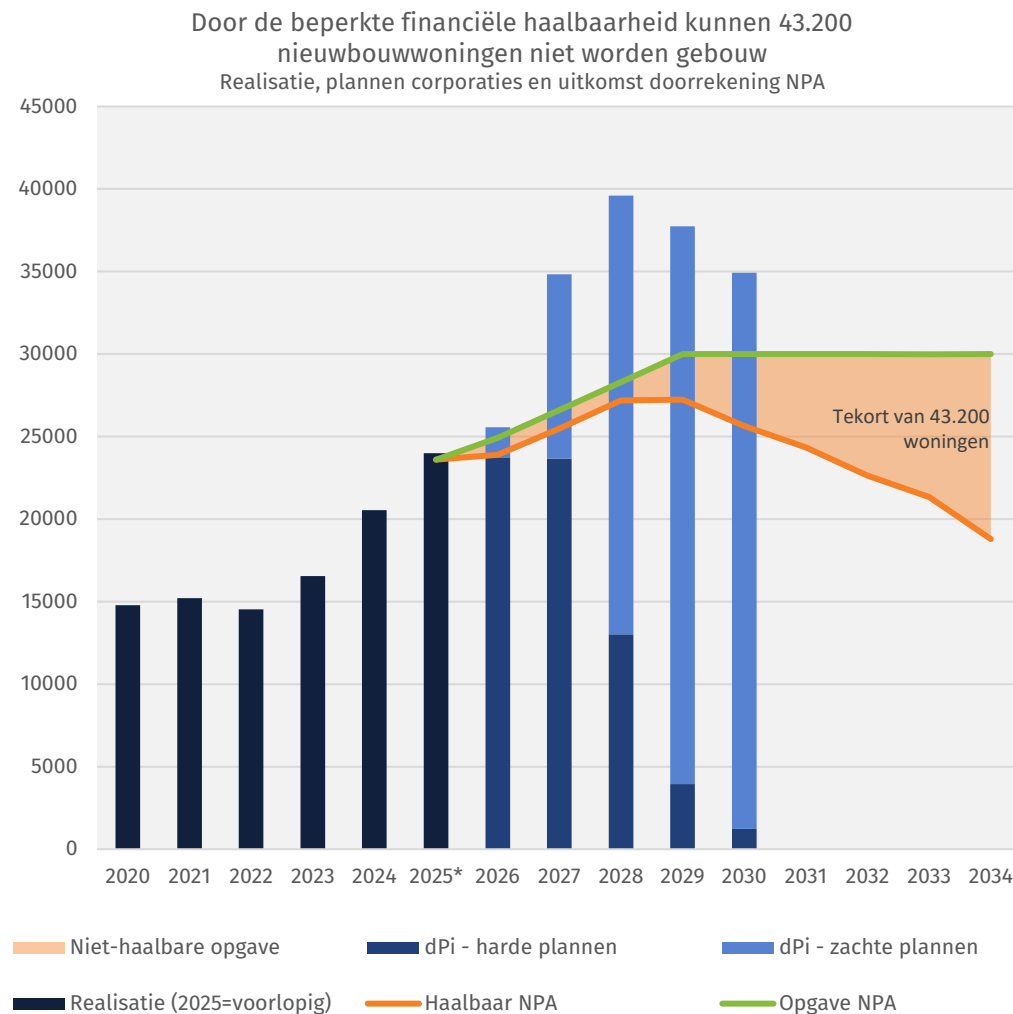


De kosten van corporaties stegen harder dan inflatie. Terwijl de huren van corporatiewoningen beperkt stegen, stegen de belangrijkste kosten voor corporaties (onderhoud en lonen) wel door. Deze stijging was tussen 2020 en 2025 groter dan de inflatie.

De betaalbaarheid van de huur verbetert naar verwachting tot en met 2034, maar de huurstijging houdt de kostenstijging niet bij. Het beleid dat de betaalbaarheid bij huurders van corporatiewoningen verbeterde heeft ook tot gevolg dat de huren niet meestegen met de kosten van corporaties. Dat leidt tot een daling van de netto-huuropbrengst. Ook in de toekomst zit deze ontwikkeling besloten in de economische verwachtingen: de huren stijgen van 2025 naar 2034 met in totaal 34% als gevolg van reguliere huurverhoging (exclusief mutaties), terwijl de onderhoudskosten en lonen met 38% en 41% stijgen. Een daling van de netto-huurinkomsten betekent aan de ene kant dat corporaties meer moeten lenen, maar aan de andere kant dat zij minder kunnen lenen; de mogelijkheid tot lenen is afhankelijk van een gezonde vastgoedexploitatie. Zo ontstaat een paradox: wanneer corporaties invulling geven aan de ene opgave – betaalbaarheid – maakt dat de andere opgaven – nieuwbouw en verduurzaming – minder haalbaar.

De nieuwbouwproductie van corporaties is de afgelopen jaren gestegen, maar vanaf 2028 zal het investeringstempo omlaag moeten omdat het financieel niet meer haalbaar is.

Voortgang en gevolgen 2: nieuwbouwproductie



Na het maken van de NPA in 2022 is de nieuwbouw in de DAEB-tak toegenomen, van 14.500 in 2022 met 65% naar 24.000 in 2025 (+ 9.500). Voor de komende jaren laat dPi zien dat er nog veel plannen zijn die nu al hard zijn. De opgave van de NPA begint bij de verwachting voor de nieuwbouw in 2026 en komt uit op 30.000 woningen per jaar vanaf 2029.

Deze actualisatie laat zien dat de financiële ruimte opdroogt vanaf 2028. In deze doorrekening lopen dan de eerste corporaties tegen de grenzen van hun financiële mogelijkheden, en dat betekent dat het bouwtempo omlaag gaat. Het gaat – in deze doorrekening – dan terug naar niveaus van na invoering van de verhuurderheffing. De opgave van 30.000 woningen per jaar is niet haalbaar. Dat betekent dat de zachte plancapaciteit in de DAEB-tak van corporaties slechts gedeeltelijk omgezet kan worden in nieuwbouwproductie.

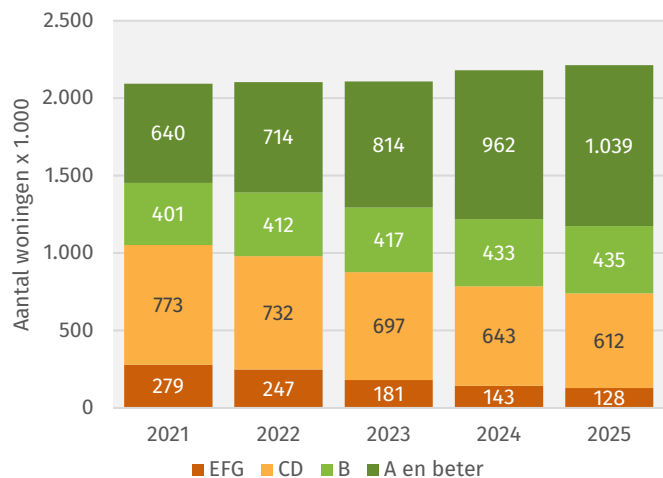
In de niet-DEAB-tak nemen investeringen langzaam toe. Corporaties hebben de afgelopen jaren relatief weinig nieuwbouw opgeleverd in de niet-DAEB-tak. Voor de komende jaren zijn er voldoende harde plannen, maar het zijn verhoudingsgewijs wel minder plannen in de DAEB-tak: om de nieuwbouwdoelelstelling te halen moet de volledige zachte plancapaciteit in de niet-DAEB-tak tot nieuwbouwproductie leiden.

De niet-DAEB-opgave is financieel haalbaar. Uit deze doorrekening volgt dat corporaties de komende jaren de opgave in de middenhuur aankunnen. Deze conclusie is gebaseerd op de doorrekening waarin rekening gehouden wordt met de financiële grenzen van Aw en WSW, maar er wordt nog geen rekening gehouden met de eisen die banken stellen.

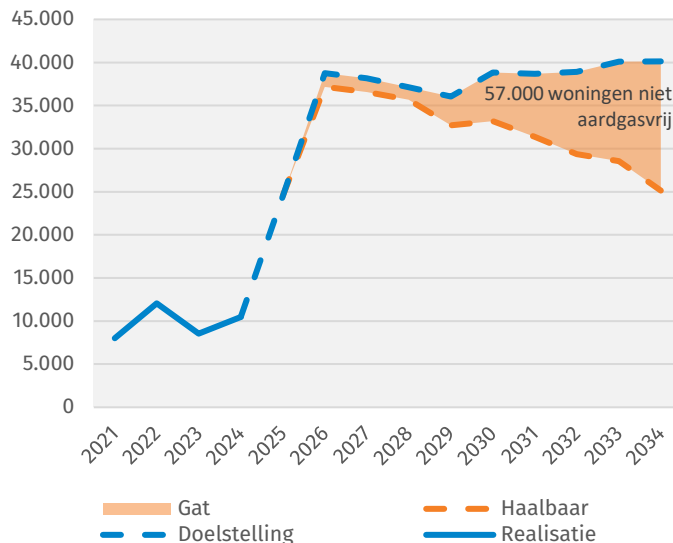
Uitgaven aan de bestaande voorraad zijn sterk toegenomen waardoor EFG-labels meer dan gehalveerd zijn. Als gevolg van het financiële tekort worden 163.000 woningen niet verduurzaamd.

Voortgang en gevolgen 3: verduurzamingsopgave

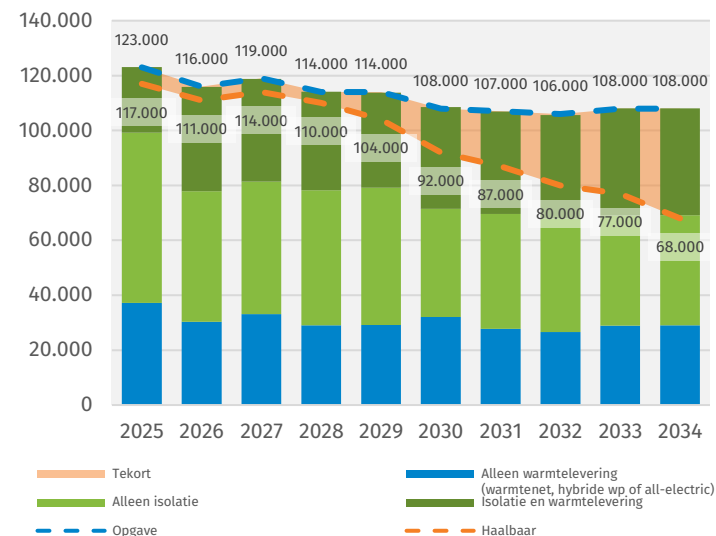
De voorraad EFG-labels is de afgelopen vijf jaar meer dan gehalveerd



Aantal woningen aardgasvrij loopt achter op doelstelling, maar de opgave is niet haalbaar



163.000 verduurzamingsmaatregelen worden niet uitgevoerd als gevolg van het tekort



Voorraad woningen met EFG-label is met 55% afgenomen. In de NPA is afgesproken dat corporaties voor 2028 alle woningen met een EFG-label hebben verbeterd naar ten minste een D-label. Hierop geldt wel een aantal uitzonderingen voor bijvoorbeeld monumenten. De afgelopen jaren is het aantal EFG-labels al meer dan gehalveerd. Het aantal woningen met een goed label (B of beter) is juist gegroeid en dit aandeel is nu 67%, tweederde van de voorraad.

De opgave voor aardgasvrije woningen ligt drie tot vier keer boven de realisatie van de afgelopen jaren. Mede als gevolg van vertraging in de realisatie van warmtenetten en beperkingen in de netcapaciteit werd slechts een kwart van de opgave aardgasvrije woningen gerealiseerd. Een groot deel van deze opgave is financieel haalbaar, maar vanaf 2028 begint de financiële haalbaarheid terug te lopen. In totaal komen corporaties geld tekort voor het aardgasvrij maken van 57.000 woningen.

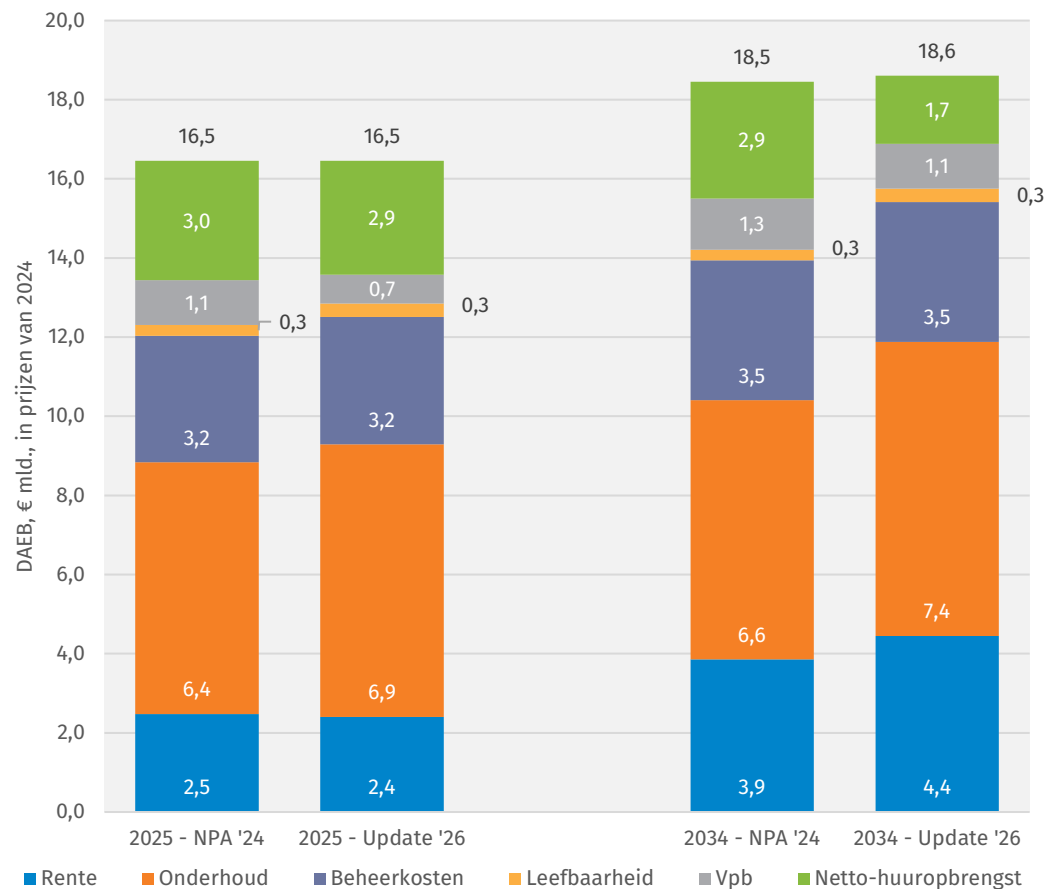
Vanwege het financiële tekort is het niet mogelijk om 163.000 verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. De opgave voor corporaties is om in totaal 1.122.000 verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Die opgave bestaat uit een combinatie van isolatiemaatregelen en andere vormen van warmtelevering. Het doel van de isolatiemaatregelen is om de gemiddelde warmtevraag omlaag te brengen, zodat alternatieve vormen van warmtelevering mogelijk zijn.

Oorzaken van het oplopende
financieel tekort

De kosten voor rente en onderhoud zijn sterk gestegen, maar de huur stijgt niet mee. Doordat de netto huuropbrengst verslechtert, neemt de investeringsruimte af.

Oorzaken – daling netto-huuropbrengst en stijging van de rente

In deze update ('26) neemt de netto-huuropbrengst sterk af. Rente- en onderhoudskosten stijgen sneller dan de huurinkomsten



De grafiek toont de operationele kasstroom in 2025 (uit deze update van de financiële doorrekening) en de operationele kasstroom in 2034 in de financiële doorrekening uit 2024 en de deze update van de financiële doorrekening.

De daling van de netto-huuropbrengst in deze update wordt veroorzaakt door de stijging van de rente- en de onderhoudskosten. In de doorrekening van 2024 was de netto-huuropbrengst in 2034 € 2,9 mld. Dat is ongeveer gelijk aan het niveau van 2025. In deze update is de netto-huuropbrengst in 2034 gedaald met € 1,2 mld. tot € 1,5 mld., een daling van 41%.

Deze daling wordt veroorzaakt door een stijging van de onderhoudskosten en doordat corporaties meer rente betalen. De rentelasten stijgen doordat de verwachte rente hoger is en omdat corporaties meer moeten lenen. De combinatie leidt tot hogere rentelasten. Daarnaast nemen de onderhoudskosten toe. De extra kosten ten opzichte van de financiële doorrekening van de NPA 2024 bedragen in totaal € 1,5 mld. in 2034.

De daling van de investeringsruimte komt door een daling van de netto-huuropbrengst. In de doorrekening van 2024 bleef de netto-huuropbrengst stabiel tot en met 2034. In deze doorrekening daalt de netto-huuropbrengst met 41%. Dat werkt op drie manieren door in de investeringsruimte.

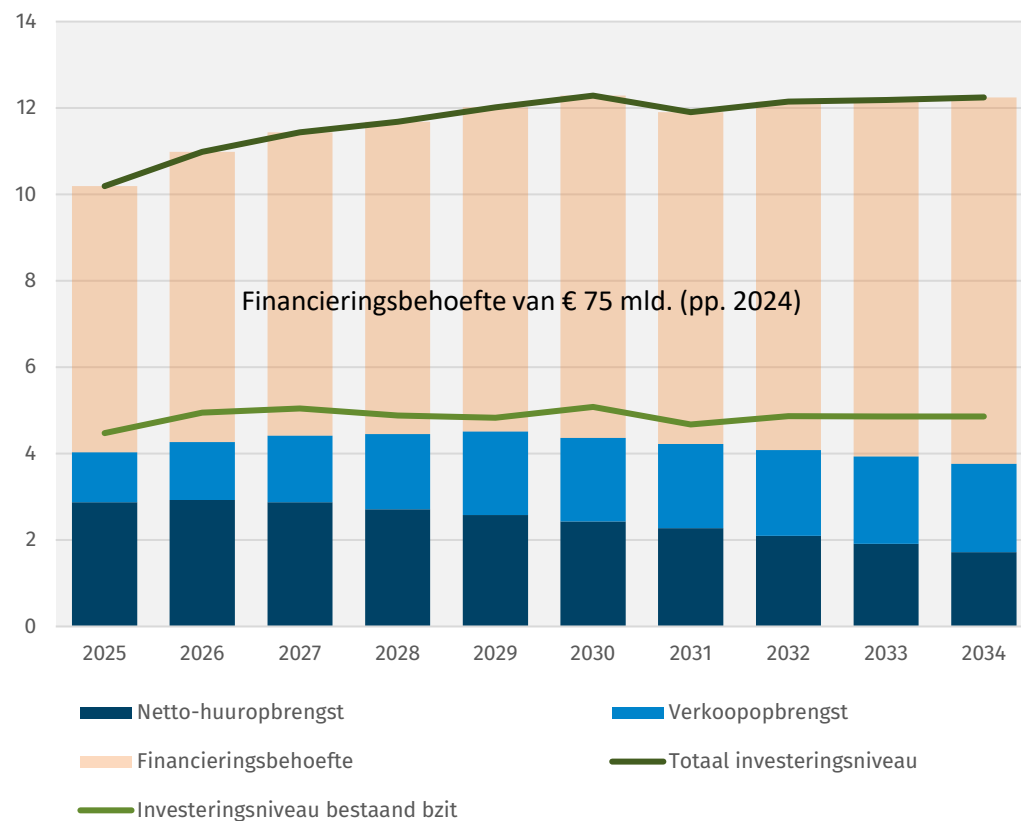
1. De financieringsbehoefte neemt toe: corporaties kunnen minder financieren met de netto-huuropbrengst en moeten bij een gelijkblijvende investeringsopgave meer lenen.
2. De extra leningen leiden tot extra rentelasten, die drukken de netto-huurinkomsten verder. Dit wordt versterkt doordat de verwachte rente hoger ligt dan in de doorrekening uit 2024.
3. De mogelijkheid om extra leningen aan te trekken daalt, want die ruimte hangt af van de netto-huuropbrengst. Als de netto-huuropbrengst daalt, dan kunnen corporaties minder lenen.

Als gevolg van de daling van de netto-huurinkomsten moeten corporaties meer lenen, maar kunnen ze minder lenen. Daardoor is er geen duurzaam prestatie-model meer en is de NPA financieel niet haalbaar.

Tweederde van de investeringen wordt gefinancierd met leningen. De investeringsmogelijkheden uit eigen middelen (netto-huur en verkoop) nemen al jaren gestaag af.

Oorzaken – afhankelijkheid van leningen

Sterke afhankelijkheid van leningen: € 75 mld. (65%) kan niet uit eigen middelen worden gefinancierd



Corporaties zijn erg afhankelijk van leningen omdat ze maar een klein deel van de investeringsopgave kunnen financieren vanuit eigen middelen. De beperkte netto-huuropbrengst en verkoopopbrengsten bedragen jaarlijks rond de € 4 mld., terwijl de investeringen gemiddeld € 11,5 mld. euro per jaar zijn. Dat betekent dat er jaarlijks € 7,5 mld. extra geleend moet worden. Deze sterke afhankelijkheid van leningen leidt tot de grote gevoeligheid voor de hogere renteverwachting, en is de reden dat er geen duurzaam prestatiemodel is.

De financiering uit eigen middelen is onvoldoende voor de opgave voor verbetering en verduurzaming. Corporaties moeten ook lenen wanneer zij alleen de opgave voor verbetering en verduurzaming uitvoeren. Deze opgave, van € 48 mld., is twee keer zo groot als de netto-huuropbrengst van € 24 mld.

Contact

Maarten van 't Hek

Senior consultant

 +31 6 13 13 15 04

 Maarten.vantHek@Ortec-Finance.com

Ruud Steijvers

Senior onderzoeker

 +31 15 27 99 320

 Ruud.Steijvers@ABF.nl

Sjoerd Aalbers

Partner

 +31 6 463 379 54

 S.Aalbers@Republiq.nl

Republiq.nl
ABF.nl
Ortec-Finance.com



Disclaimer



Ortec Finance would like to emphasize that Ortec Finance is a software provider of technology and IT solutions for risk and return management for institutions and private investors. Please note that this information has been prepared with care using the best available data. This information may contain information provided by third parties or derived from third party data and/or data that may have been categorized or otherwise reported based upon client direction. For this information of third party providers, the following additional terms and conditions regarding the use of their data apply: <https://www.ortecfinance.com/en/legal/disclaimer>.

Ortec Finance and any of its third party providers assume no responsibility for the accuracy, timeliness, or completeness of any such information. Ortec Finance and any of its third party providers accept no liability for the consequences of investment decisions made in relation on this information. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on <https://www.ortecfinance.com/> and shall be forwarded free of charge upon request.

Any analysis provided herein is derived from your use of Ortec Finance's software and does not constitute advice as to the value of securities or the advisability of investing in, purchasing, or selling securities. All results and analyses in connection with Ortec Finance's software are based on the inputs provided by you, the client. Ortec Finance is not registered as an investment adviser under the US Investment Advisers Act of 1940, an equivalent act in another country and every successive act or regulation. For the avoidance of doubt, in case terms like "client(s)" and "advisor(s)" are used in communications of Ortec Finance, then these terms are always referred to client(s) of Ortec Finance's contract client and its advisor(s).

Bijlage A: Volkshuisvestelijke
en betaalbaarheidsopgave

ABF Research

De opgaven - huurprijsontwikkelingen

Bijlage A: Volkshuisvestelijke en betaalbaarheidsopgave

Deze paragraaf beschrijft hoe de huurprijsontwikkelingen in de NPA-doorrekeningen tot stand komen. De berekening van de huurprijsontwikkeling bestaat uit verschillende onderdelen en is gebaseerd op macro-economische verwachtingen en modelmatige simulaties, rekening houdend met realisaties en trends van het huurbeleid. Het eigen huurbeleid van corporaties zelf, zoals in hun voorgenomen beleid gehanteerde streefhuur (uit dVi), maakt geen onderdeel uit van de doorrekeningen. De figuur op de volgende pagina laat per woondealregio zien hoe de voorgenomen streefhuren van corporaties (dVi 24) zich verhouden tot de in het onderzoek gehanteerde, modelmatig bepaalde streefhuren aan het eind van de simulatieperiode.

De berekening van de huurprijsontwikkeling bestaat uit de volgende vier componenten. De laatste drie worden in deze paragraaf afzonderlijk toegelicht:

- Reguliere huurverhogingen bij zittende huurders (zie paragraaf *Voortgang en gevolgen 1: betaalbaarheidsbeleid*)
- Huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen
- Huureffecten van nieuwbouw-, sloop- en verkoopwoningen
- (Streef)huureffect na verduurzaming

De gemiddelde jaarlijkse huurprijsontwikkeling volgt uit een integrale doorrekening van bovenstaande componenten. De gemiddelde huurprijsontwikkeling en modelmatig bepaalde streefhuur voor het einde van de simulatieperiode zijn van belang voor het berekenen van de kasstromen en de beleidswaarde en dus de investeringsruimte van corporaties.

Naast deze meer algemene componenten heeft ook actueel beleid een plek gekregen in de berekening. Zo is de verhoging van de passend toewijzen grens met € 25 per maand voor woningen met energielabel A+ of beter ingerekend (vanaf 2027). Binnen het model resulteert deze verhoging in een toename van de streefhuur van de bestaande woningen met label A+ of beter, in een toename van de aanvangs- en streefhuur van nieuwbouwwoningen en in een toename van de streefhuur bij verduurzaming van bestaande woningen naar A+ of beter.

Huurprijsaanpassingen bij nieuwe verhuringen

Om de huurprijsaanpassingen bij nieuwe verhuringen te bepalen, is eerst via het woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt 2025¹ een (regionale) eindhuur bepaald na een simulatie van 25 jaar. Deze eindhuur vormt vervolgens de streefhuur in de financiële doorrekening van onder andere huurkasstroom en de beleidswaarde.

De wijze waarop de huren worden aangepast bij mutatie, staat uitgebreid beschreven in het eerste Opgaven en Middelen-onderzoek². Deze rapportage bevat onder andere een

schematische uitwerking van de verschillende onderdelen en parameters. Deze parameters zijn geactualiseerd op basis van de CBS Huurenquêtes 2023 en 2024. De 'streefhuur' per woning is bepaald als percentage van de maximale huur op basis van het WWS. Jaarlijks gaat een deel van de woningen in de simulatie na mutatie naar de streefhuur toe. Er wordt voor gezorgd dat er voldoende woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens behouden blijven. Een deel van de woningen krijgt daarom een huurverhoging tot maximaal de aftoppingsgrens, in plaats van een gangbaar percentage van de maximale huur (bron: CBS Huurenquête 2023 en 2024). Ook wordt een deel van de woningen jaarlijks afgetopt. Dat wil zeggen, een huurverlaging van het segment boven de aftoppingsgrens naar een huurniveau tot onder de aftoppingsgrens.

De streefhuur voor de niet-DAEB-tak is op een andere manier bepaald, namelijk door 90% van de markthuur (o.b.v. handboek marktwaarde) te nemen en deze te maximeren op de liberalisatiegrens. Dit geeft een streefhuur die gemiddeld 88,1% van de markthuur bedraagt.

Huureffecten van nieuwbouw-, sloop- en verkoopwoningen

Het toevoegen van nieuwbouwwoningen genereert nieuwe huurinkomsten en het onttrekken van woningen door middel van sloop en verkoop leidt tot een verlies van huurinkomsten. De huurprijsklassen van de toegevoegde en onttrokken woningen zijn gebaseerd op de woningmarktsimulaties van Primos Woningmarkt 2025 en volgen uit de behoefte aan huurwoningen gegeven (o.a.) demografische en economische verwachtingen. Onderstaande tabel toont de verdeling van de nieuwbouw naar huurprijsklasse en type woning.

Bij nieuwbouwwoningen is aangenomen dat de aanvangshuur gelijk is aan het bovengrensbetrag van de betreffende prijsklasse. Voor huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens is een gewogen gemiddelde huurprijs berekend, rekening houdend met de verhouding tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, zoals vermeld in de dVi-paragraaf over woningtoewijzingen tussen de twee aftoppingsgrenzen. Bij sloop en verkoop is de huurprijs per huurprijsklasse berekend door een (gewogen) gemiddelde te berekenen op basis van de huurprijzen in de WOZ-bezitstabel van dVi 24.

2025 t/m 2034	Verdeling nieuwbouw naar huurprijsklasse en type		
Huurprijsklasse	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Totaal
< kwaliteitskortingsgrens	0,0%	5,2%	5,2%
kwaliteitskortingsgrens- € 585	0,0%	7,4%	7,4%
€ 585 - aftoppingsgrens	30,1%	43,0%	73,1%
aftoppingsgrens- sociale huurgrens	5,3%	8,9%	14,2%
Totaal	35,4%	64,6%	100%

¹ ABF Woningmarktverkenning 2025-2040, ABF Research, oktober 2025

² Woningbouwopgave DAEB en verduurzaming: omvang en kosten voor woningcorporaties, ABF Research, 1 juli 2020

De opgaven - huurprijsontwikkelingen

Bijlage A: Volkshuisvestelijke en betaalbaarheidsopgave

(Streef)huureffect na verduurzaming

Verduurzamingsmaatregelen leiden tot een verhoging van de huidige huur en/of een verhoging van de streefhuur. Bij het bepalen van de verhogingen is als volgt onderscheid gemaakt tussen isolatiemaatregelen en verbeteringen van de installaties ((hybride) warmtepomp en ventilatie):

- Geen verhoging van de huidige huur bij isolatiemaatregelen (conform afspraak in de NPA)
- Verhoging van de huidige huur bij verbeteringen van de installaties o.b.v. de menukaart Aedes-Woonbond ([link](#)): (hybride) warmtepomp of WTW-ventilatie
- Verhoging van de streefhuur op basis van de vergoedingentabel Aedes-Woonbond ([link](#))

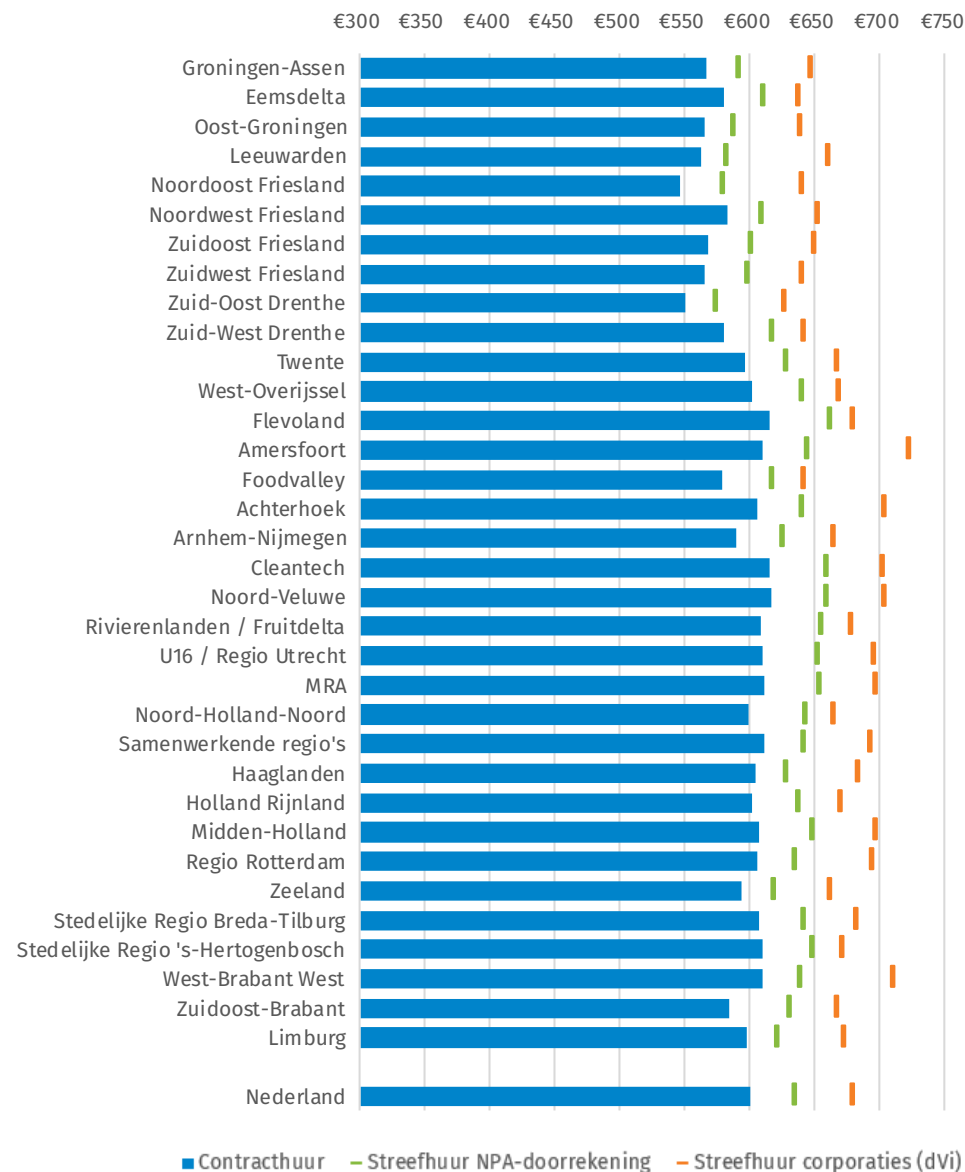
Actuele contracthuur en streefhuren

De figuur aan de rechterkant toont voor de DAEB-voorraad de huidige contracthuren (dVi 24), de streefhuren gehanteerd in het onderzoek en de streefhuren conform de eigen opgave van corporaties (dVi 24). Op de vorige pagina staat beschreven hoe de streefhuur in het onderzoek is berekend en uit welke componenten deze berekening bestaat. Alle bedragen zijn in prijspeil 31-12-2024.

De landelijk gemiddelde contracthuur uit dVi (2024) is € 600 per maand. In het onderzoek is gerekend met een streefhuur van € 635 en in dVi is een gemiddelde streefhuur opgegeven van € 680. Deze bedragen liggen respectievelijk 5,8% en 13,3% boven de contracthuur. Er is dus uitgegaan van een gematigder huurbeleid dan wat de corporaties zelf hanteren voor de streefhuur ten behoeve van de beleidswaarde. Hiermee wordt in deze NPA-studie ook (impliciet) rekening gehouden met een opgave voor het betaalbaarheid: het voldoende beschikbaar hebben van voor de doelgroep(en) betaalbare sociale huurwoningen.

De figuur laat verder zien dat dit landelijke beeld ook voor alle woondealregio's opgaat: een berekende streefhuur die lager ligt dan de door corporaties gehanteerde/opgegeven streefhuur in dVi.

Huidige contracthuur (dVi 24), streefhuren uit de NPA-doorrekening en eigen streefhuur corporaties (dVi 24); DAEB; alles in prijspeil 31-12-2024



De opgaven – landelijke bouwopgaven

Bijlage A: Volkshuisvestelijke en betaalbaarheidsopgave

Deze paragraaf toont de landelijke bouwopgave en bevat een korte toelichting op de totstandkoming van de cijfers. Ook de belangrijkste verschillen ten opzichte van de vorige doorrekening worden hier benoemd. Vanwege toegenomen realisaties (2024) en korte termijn verwachtingen (2025 en 2026), liggen de veronderstelde nieuwbouwaantallen (sociale huur en middenhuur) en de sloopaantallen hoger dan in de doorrekeningen voor NPA 2024.

Nieuwbouw sociale huur (DAEB)

In de NPA is afgesproken om vanaf 2029 jaarlijkse 30.000 sociale huurwoningen te bouwen. Net als in de vorige doorrekeningen, is aangenomen dat dit nieuwbouwniveau in de periode 2029 tot en met 2034 gerealiseerd wordt. De nieuwbouwaantallen in de periode 2025 tot en met 2028 zijn ten opzichte van het NPA 24 onderzoek wel licht verhoogd. Zowel de realisaties (2024; dVi 2024) als de korte termijn verwachtingen (2025 en 2026; dPi 2024¹) liggen boven het in de herijking NPA (2024) verwachte niveau. Net als in de vorige studie, is de nieuwbouw voor 2025 en 2026 ingeschat op basis van de projectinformatie van dPi. Projecten die zich in de bouwfase of bouwvoorbereidingsfase bevinden óf waarvan de omgevingsvergunning (al dan niet definitief) is verstrekt, zijn meegenomen. Na 2026 groeit de nieuwbouw in een 'rechte lijn' naar het niveau van 30.000 per jaar vanaf 2029.

Bovenstaande aanpassingen resulteren in een totale toename in de nieuwbouw (reguliere nieuwbouw en flexwoningen) van 11.800 voor de sociale huur over de periode 2025 t/m 2034.

Flexwoningen zijn onderdeel van de totale nieuwbouw voor de sociale huur (DAEB). Het aantal flexwoningen is gebaseerd op de afspraak uit de initiële afspraak (25.000), waarvan de gerealiseerde flexwoningen zijn afgetrokken. Dit resulteert in een opgave van 23.500 te realiseren flexwoningen in de periode 2025 tot en met 2034.

Nieuwbouw middenhuur (niet-DAEB)

Net als bij de nieuwbouw van DAEB-woningen, liggen ook voor de middenhuur (niet-DAEB) de realisaties en korte termijn verwachtingen hoger dan wat was ingeschat bij de vorige doorrekening. Op basis van de hierboven geschetste methodiek (dPi en dVi) is een inschatting voor de middenhuur gemaakt voor de jaren 2025 en 2026. Vanaf 2027 volgt de nieuwbouw het pad van de vorige doorrekening tot 5.000 per jaar in 2029, conform NPA doelstellingen.

Bovenstaande aanpassingen resulteren in een totale toename in de nieuwbouw (2025 t/m 2034) van 1.400 voor de middenhuur (niet-DAEB).

Sloop (DAEB)

Het aantal sloopwoningen is fors gestegen tussen 2023 en 2024, en wel tot een niveau van 7.150 woningen. Sloop vindt doorgaans plaats in het kader van herstructurering en geeft zo ruimte aan nieuwe woningen. In de doorrekeningen is verondersteld dat de sloopaantallen hetzelfde tempo volgen als de nieuwbouw, tot een niveau van 10.000 sloop(nieuwbouw) vanaf 2029. Uit onderzoek blijkt dat dit structurele niveau (minimaal) nodig is² voor het blijvend herstructureren/vernieuwen van de voorraad.

Als gevolg van de toegenomen realisaties en de veronderstelde samenhang met het nieuwbouwtempo, zijn de sloopaantallen met 2.000 woningen toegenomen (2025 t/m 2034)

Verkoop (DAEB)

De verkoop van woningen levert een belangrijke bijdrage aan de investeringscapaciteit van woningcorporaties. In de doorrekeningen neemt de verkoopomvang toe van bijna 3.000 in 2024 naar een niveau van ruim 5.500 vanaf 2029. Dit niveau komt overeen met het gemiddelde niveau uit de meest recente dPi-prognoses (dPi 2023/2024). Binnen de niet-DAEB is een verkoopaantal van bijna 600 woningen per jaar vanaf 2029 ingerekend (bron: dPi).

Bouwopgaven sociale huur (DAEB) en middenhuur (niet-DAEB)

Type	Aantallen woningen 2025 t/m 2034	
	Actualisatie NPA (2026)	Vershil t.o.v. herijking (2024)
Sociale huur (DAEB)		
Nieuwbouw	+259.900	+11.700
Flexwoningen	+23.500	+100
Sloop	-95.000	-2.000
Verkoop	-50.100	+0
<i>Netto ontwikkeling</i>	<i>+138.300</i>	<i>+9.800</i>
Middenhuur (niet-DAEB)		
Nieuwbouw	+40.600	+1.400
Verkoop	-5.400	+0
<i>Netto ontwikkeling</i>	<i>+35.200</i>	<i>+1.400</i>

¹ dPi 2025 was nog niet beschikbaar tijdens de actualisatie van de doorrekeningen

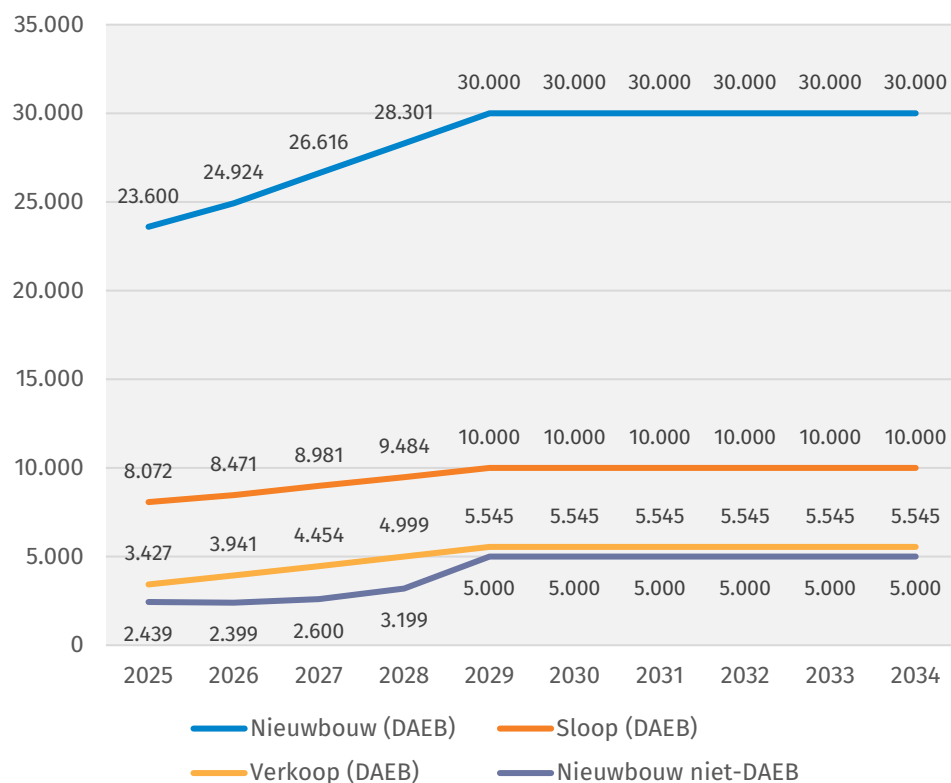
² Sloopnieuwbouwopgave en verkenning milieueffecten sloopnieuwbouw; RIGO, IJXX en W/E Adviseurs

De opgaven - landelijke bouwopgaven

Bijlage A: Volkshuisvestelijke en betaalbaarheidsopgave

Onderstaande figuur toont de fasering van de bouwopgaven voor de sociale huur (DAEB) en de middenhuur (niet-DAEB). De nieuwbouw sociale huur (DAEB) betreft hier het totaal van reguliere nieuwbouw en flexwoningen. Op de vorige pagina is beschreven op basis van welke bronnen, uitgangspunten en afspraken onderstaande fasering tot stand is gekomen.

Bouwopgaven sociale huur (DAEB) en middenhuur (niet-DAEB) per jaar



De opgaven – methodiek regionale bouwopgaven

Bijlage A: Volkshuisvestelijke en betaalbaarheidsopgave

Op de vorige pagina staan de methodiek en uitgangspunten beschreven voor het bepalen van de landelijke opgaven. Deze paragraaf beschrijft hoe deze landelijke aantallen regionaal zijn verdeeld. Voor de regionale verdeling van nieuwbouw sociale huur (DAEB) is gebruik gemaakt van de afspraken uit de woondeals (vastgelegd tussen eind 2022 en eerste kwartaal 2023) voor de periode 2022-2030. De gehanteerde aantallen staan op de volgende pagina. De actualisatie/herijking van de woondeals loopt op dit moment en waren nog niet (allemaal) beschikbaar ten tijde van het onderzoek. Vanwege de systematiek waarbij de landelijke opgaven regionaal worden verdeeld op basis van de afspraken uit de woondeals, is het niet wenselijk om gedeeltelijk 'oude' woondeals te gebruiken en gedeeltelijk de herijkte woondeals. Daarom is de regionalisering gebaseerd op de oude woondeals over de periode 2022-2030.

Hieronder staat verder uitgewerkt op welke manier de nieuwbouw sociale huur (DAEB) regionaal is verdeeld. Daarnaast gaan we in op de totstandkoming van de volgende regionale inspanningen: nieuwbouw middenhuur (niet-DAEB), sloop (DAEB) en de verkoop (DAEB en niet-DAEB). Voor deze onderdelen is geen gebruik gemaakt van de woondeals omdat er geen (voldoende gedetailleerde) informatie over is opgenomen in een groot deel van de woondeals.

Nieuwbouw sociale huur (DAEB)

Zoals hierboven beschreven, is gebruik gemaakt van de woondeals (2022-2030) voor het regionaliseren van de landelijke nieuwbouwaantallen voor de sociale huur (DAEB). De regionale verdeling vindt plaats aan de hand van de volgende stappen:

1. Input: afspraak bruto nieuwbouw sociale huur door corporaties uit de woondeal;
2. Verminder **(1)** met de realisaties van 2022 tot en met 2024 (bron: dVi);
3. Nieuwbouw voor 2025 en 2026 volgt uit door corporaties opgegeven projectinformatie (bron: dPi 2024). De gehanteerde selecties staan beschreven op de vorige pagina;
4. Verminderen van **(2)** met de aantallen uit **(3)** geeft de 'resterende' opgave per woondeal;
5. De resterende opgave uit **(4)** geldt als verdeelsleutel voor het regionaal verdelen van de jaarlijkse landelijke opgave in de periode 2027 tot en met 2034.

De som van de resterende opgaven (stap 4.) over alle woondeals ligt (aanzienlijk) hoger dan de som van de landelijke nieuwbouwaantallen over de jaren 2027 tot en met 2030. Omdat we willen dat de regionale opgaven optellen tot de (afgesproken) landelijke NPA-aantallen, zijn deze laatste leidend in de doorrekening. Binnen de doorrekening worden de aantallen uit de woondeals daarom niet binnen de afsprakenperiode (t/m 2030) gerealiseerd maar worden de woondealafspraken in of rond het jaar 2032 behaald.

Nieuwbouw middenhuur (niet-DAEB)

De regionale opgave voor de middenhuur (niet-DAEB) is bepaald op basis van de behoefteraming uit Primos Woningmarkt 2025. Dit model geeft een regionale verdeling van middenhuuropgave. Deze verdeling is toegepast op de afspraak uit de initiële NPA van 50.000 te realiseren middenhuurwoningen om te komen tot een regionale opgave voor de corporaties. Via dezelfde stappen (stap 2 t/m 5) als voor nieuwbouw sociale huur, is vervolgens rekening gehouden met de realisaties en korte termijn verwachtingen om tot een uiteindelijke middenhuuropgave per woondeal (en per jaar) te komen.

Sloop (DAEB)

Voor de regionale verdeling van de landelijke slooppogave is ook gebruik gemaakt van het woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt (2025). Dit model geeft regionale sloopaantallen voor de sociale huur, mede gebaseerd op (recente) realisaties/trends van de sloop in combinatie met de kenmerken (o.a. bouwjaar) van de corporatievoorraad per regio. Deze regionale sloopaantallen vormen vervolgens de verdeelsleutel voor de regionale verdeling van de (jaarlijkse) landelijke sloopaantallen beschreven op de vorige pagina.

Verkoop (DAEB en niet-DAEB)

Regionale verkoopcijfers voor zowel de DAEB als de niet-DAEB zijn bepaald op basis van informatie uit dPi (2024) en dVi (2024). Uit dPi zijn per corporatie de totale verkoopaantallen over de periode 2025 tot en met 2029 overgenomen. Aangezien de opgaven (waaronder de verkoop) in de NPA-doorrekeningen regionaal worden bepaald, zijn de verkoopaantallen per corporatie (uit dPi) regionaal verdeeld. In dPi zelf is geen regionale verdeling beschikbaar. Daarom zijn de verkoopaantallen per corporatie verdeeld op basis van de verdeling van het huidige bezit van de corporatie (stand ultimo 2024), zoals beschikbaar in dVi. Dit resulteert in regionale verkoopaantallen (per woondealregio) die de input vormen voor de doorrekening van de financiële haalbaarheid door Ortec Finance. In deze doorrekening worden de regionale opgaven (nieuwbouw, sloop én verkoop) toegerekend aan corporaties naar rato van het aandeel van het bezit van de corporatie in de betreffende regio.

De aanpak voor het regionaal verdelen van de landelijke verkoopaantallen is gewijzigd ten opzichte van de vorige doorrekening. De regionale verdeling van de gerealiseerde verkopen (bron: dVi) vormde toen de input voor de regionalisering. De gewijzigde aanpak heeft er in een aantal regio's toe geleid dat de verkoopaantallen behoorlijk zijn gewijzigd.

De volgende pagina toont de regionale opgaven over de periode 2025 tot en met 2034 waarmee gerekend is in deze actualisatie.

De opgaven – bouwopgaven per woondealregio

Bijlage A: Volkshuisvestelijke en betaalbaarheidsopgave

Opgaven sociale huur (DAEB) per woondealregio; 2025 t/m 2034

Woondealregio	Sociale huur (DAEB)				
	Bruto nieuwbouw	Flex-woningen	Sloop	Verkoop	Netto ontwikkeling
Groningen-Assen	9.280	840	3.960	2.410	+3.750
Eemsdelta	1.940	170	1.870	130	+110
Oost-Groningen	1.010	90	830	360	-90
Leeuwarden	1.690	150	1.320	380	+140
Noordoost Friesland	730	60	590	150	+50
Noordwest Friesland	350	30	260	180	-60
Zuidoost Friesland	650	60	580	270	-140
Zuidwest Friesland	850	70	800	370	-250
Zuid-Oost Drenthe	860	80	810	610	-480
Zuid-West Drenthe	840	70	840	580	-510
Twente	6.680	600	3.730	1.590	+1.960
West-Overijssel	8.780	800	2.760	1.180	+5.640
Flevoland	1.880	170	320	680	+1.050
Amersfoort	5.350	490	1.500	2.220	+2.120
Foodvalley	4.740	430	1.630	1.070	+2.470
Achterhoek	2.050	190	880	150	+1.210
Arnhem-Nijmegen	12.140	1.100	3.890	2.250	+7.100
Cleantech	4.710	430	1.430	660	+3.050
Noord-Veluwe	2.890	260	600	440	+2.110
Rivierenlanden / Fruitdelta	3.140	290	640	910	+1.880
U16 / Regio Utrecht	20.350	1.860	5.350	2.090	+14.770
MRA	48.830	4.440	15.370	13.380	+24.520
Noord-Holland-Noord	9.520	870	2.420	1.370	+6.600
Samenwerkende regio's	2.220	190	1.850	880	-320
Haaglanden	20.640	1.870	8.180	1.400	+12.930
Holland Rijnland	10.150	920	3.520	1.590	+5.960
Midden-Holland	3.690	340	1.180	340	+2.510
Regio Rotterdam	22.530	2.050	7.510	2.620	+14.450
Zeeland	5.840	530	2.130	1.210	+3.030
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	12.270	1.120	4.140	1.840	+7.410
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	10.280	940	2.450	970	+7.800
West-Brabant West	3.680	330	1.120	460	+2.430
Zuidoost-Brabant	11.500	1.040	4.090	3.350	+5.100
Limburg	7.640	660	6.410	1.970	-80
Totaal	259.900	23.500	95.000	50.100	+138.300

Woondeals sociale huur '22 t/m '30
Bruto nieuwbouw
10.661
2.448
1.091
1.680
720
480
880
950
933
843
6.090
8.924
1.832
6.225
5.414
2.226
11.240
4.954
3.060
3.592
20.262
51.360
8.400
2.682
21.000
9.105
3.594
21.000
6.530
12.872
10.020
3.517
12.600
8.685
265.870

Opgaven middenhuur (niet-DAEB) per woondealregio; 2025 t/m 2034

Woondealregio	Middenhuur (niet-DAEB)		
	Bruto nieuwbouw	Verkoop	Netto ontwikkeling
Groningen-Assen	780	170	610
Eemsdelta	120	0	120
Oost-Groningen	190	0	190
Leeuwarden	150	20	130
Noordoost Friesland	40	0	40
Noordwest Friesland	20	0	20
Zuidoost Friesland	130	10	120
Zuidwest Friesland	80	20	60
Zuid-Oost Drenthe	240	20	220
Zuid-West Drenthe	310	10	300
Twente	940	110	830
West-Overijssel	550	80	470
Flevoland	100	0	100
Amersfoort	310	220	90
Foodvalley	930	60	870
Achterhoek	240	20	220
Arnhem-Nijmegen	1.320	140	1.180
Cleantech	540	20	520
Noord-Veluwe	220	10	210
Rivierenlanden / Fruitdelta	300	80	220
U16 / Regio Utrecht	3.430	200	3.230
MRA	9.320	1.380	7.940
Noord-Holland-Noord	1.400	190	1.210
Samenwerkende regio's	980	70	910
Haaglanden	3.510	450	3.060
Holland Rijnland	1.380	190	1.190
Midden-Holland	520	40	480
Regio Rotterdam	5.550	1.080	4.470
Zeeland	180	70	110
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	2.230	240	1.990
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	810	60	750
West-Brabant West	360	10	350
Zuidoost-Brabant	2.710	220	2.490
Limburg	720	150	570
Totaal	40.600	5.400	+35.200

De opgaven – kostenkengetallen bouwopgave

Bijlage A: Volkshuisvestelijke en betaalbaarheidsopgave

Om vanuit de opgave in aantal woningen te komen tot een investeringsopgave, wordt gebruik gemaakt van kostenkengetallen. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk staan we stil bij de belangrijkste kengetallen. Het gaat dan om de stichtingskosten voor zelfstandige sociale huurwoningen (DAEB), flexwoningen (DAEB) en zelfstandige middenhuurwoningen (niet-DAEB). Vrijwel alle bedragen zijn afkomstig uit de Aedes-benchmark van 2025, waarvan de gegevens betrekking op (verslag)jaar 2024. Het prijspeil van de bedragen is dus (grootweg) medio 2024. De bedragen in deze rapportage zijn geïndexeerd naar prijsniveau ultimo 2024.

Nieuwbouw zelfstandige sociale huurwoningen (DAEB)

De bouw- en overige kosten van de zelfstandige DAEB-nieuwbouw zijn afgeleid van de Aedes-benchmark 2025 (verslagjaar 2024). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen type woning (een- of meergezinswoning) en oppervlakteklasse. Via de verwachte verdeling naar oppervlakteklasse per type woning, afkomstig uit informatiesystemen van Ortec Finance, zijn gemiddelde kosten voor eengezinswoningen (€ 229.800) en meergezinswoningen (€ 227.400) berekend. De verhouding een- en meergezinswoningen in nieuwbouw volgt uit de behoefteraming van het model Primos Woningmarkt en kent de volgende verdeling: 35,4% EGW en 64,6% MGW.

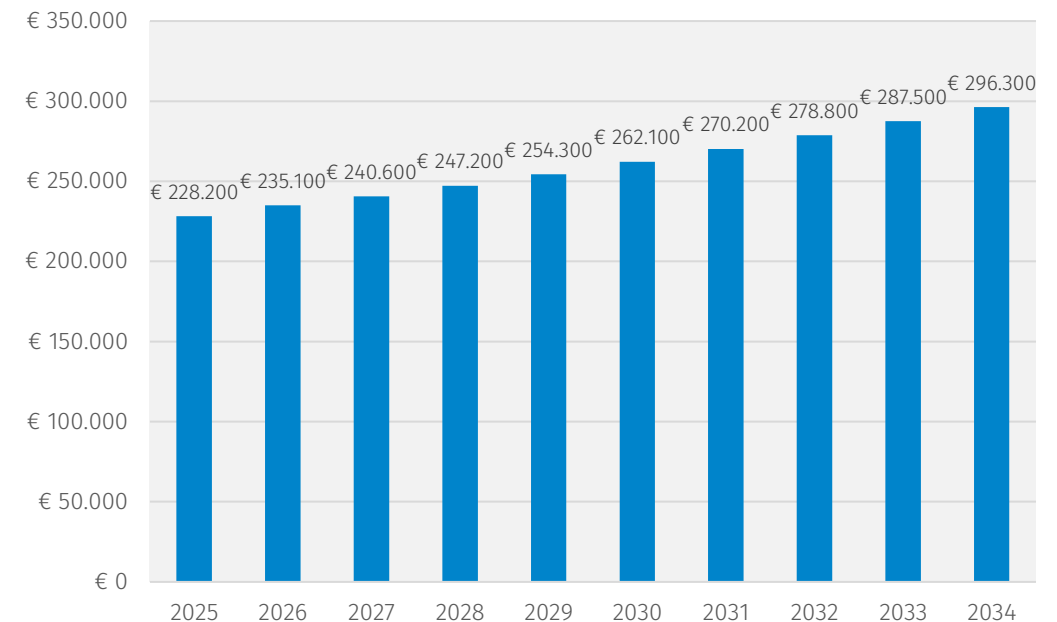
In de vorige NPA-doorrekeningen zijn, met uitzondering van de kleinste oppervlakteklassen (EGW <= 80 m² en MGW <= 58 m²), de bouw- en overige kosten ook afgeleid van de Aedes-benchmark. Per abuis zijn toen de stichtingskosten inclusief grondkosten overgenomen voor de betreffende oppervlakteklassen. De grondkosten werden (en worden) echter afzonderlijk meegenomen in de doorrekeningen. Hierdoor zijn de grondkosten voor circa 2/3^e van de nieuwbouwwoningen (EGW > 80 m² en MGW > 58 m²) dubbel meegenomen in de vorige doorrekening. Gemiddeld genomen resulteerde dit in stichtingskosten die circa € 18.500 te hoog waren (prijspeil 31-12-2022). In de actuele doorrekening zijn de correcte bouw- en overige kosten uit de Aedes-benchmark (2025) gehanteerd.

Bouw- en overige kosten (p.p. 31-12-2024)			
Type woning	Oppervlakteklasse	Actualisatie NPA 2026	Verdeling nieuwbouw
Eengezinswoning	<= 80 m²	€ 194.400	32%
	> 80 m² en <= 95 m²	€ 222.700	38%
	> 95 m²	€ 246.300	30%
	Totaal	€ 220.900	100%
Meergezinswoning	<= 58 m²	€ 188.100	38%
	> 58 m² en <= 70 m²	€ 227.600	33%
	> 70 m²	€ 248.800	29%
	Totaal	€ 218.600	100%

Voor de in 2024 opgeleverde woningen waarover in de Aedes-benchmark wordt gerapporteerd, zijn de prijsafspraken over het algemeen al enkele jaren eerder gemaakt. Vanwege (sterk) gestegen/stijgende bouwkosten, liggen de stichtingskosten voor nieuwbouwprojecten waarover op dit moment prijsafspraken worden gemaakt, (aanzienlijk) hoger dan de stichtingskosten uit de meest recente Aedes-benchmark. Oplevering van deze projecten vindt naar verwachting over enkele jaren plaats (bijvoorbeeld in 2028). Voor de nieuwbouwwoningen die binnen het rekenmodel in 2028 geprogrammeerd zijn, worden de stichtingskosten met 4 jaar geïndexeerd (prijspeil 2024 naar prijspeil 2028).

Onderstaande figuur toont de geïndexeerde bouw- en overige kosten (exclusief grondkosten) per jaar, zoals opgenomen in de doorrekeningen. De kosten voor de een- en meergezinswoningen zijn hier gemiddeld op basis van de eerdergenoemde verdeling. Het jaartal in de figuur correspondeert met het jaar van realisatie (binnen het model).

Gemiddelde bouw- en overige kosten sociale huurwoningen (DAEB); lopende prijzen



De opgaven – kostenkengetallen bouwopgave

Bijlage A: Volkshuisvestelijke en betaalbaarheidsopgave

Totaaloverzicht stichtingskosten

De tabel aan de rechterkant geeft een totaaloverzicht van de belangrijkste kostenkengetallen die gebruikt zijn voor het bepalen van de investeringen van de bouwopgave. De grondkosten voor de sociale huurwoningen zijn afkomstig uit de *Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2022* (IJKX, juli 2022), met indexatie en bewerking door ABF.

Sinds 2024 brengt de Aedes-benchmark ook de stichtingskosten van flexwoningen in beeld. Deze zijn gebaseerd op de Aedes-benchmark 2025 (verslagjaar 2024). In de vorige NPA-doorrekening zijn (plafond)prijzen uit aanbestedingen van RVO en Aedes gehanteerd om de stichtingskosten van flexwoningen af te leiden. Dit resulteert in lagere stichtingskosten voor flexwoningen € 155.000 ten opzichte van € 172.200 in de vorige doorrekening.

Het aantal door corporaties gerealiseerde middenhuurwoningen is de afgelopen jaren toegenomen. Daarmee geeft de informatie uit de Aedes-benchmark een steeds beter beeld van de stichtingskosten voor dit segment. In de doorrekening zijn de stichtingskosten van de middenhuurwoningen gebaseerd op 3 benchmarkjaren (verslagjaren 2022 tot en met 2024), geïndexeerd naar prijspeil ultimo 2024. Hierbij is onderscheid gemaakt naar type woning.

Stichtingskosten (p.p. 31-12-2024)	
Type	Actualisatie NPA 2026
DAEB	
Zelfstandige nieuwbouw	
Eengezinswoningen	€ 220.900
Meergezinswoningen	€ 218.600
Gemiddeld	€ 219.400
Grondkosten	€ 28.900
Totaal	€ 248.300
Flexwoningen (incl. grondkosten)	€ 155.000
Niet-DAEB	
Zelfstandige nieuwbouw	
Eengezinswoningen	€ 253.300
Meergezinswoningen	€ 254.400
Gemiddeld	€ 254.000
Grondkosten	€ 48.600
Totaal	€ 302.700

Bijlage B: Bestaande voorraad
Republiq

Scope & Methodologie

Bijlage B: Bestaande voorraad

Republiq heeft de opgave van de bestaande voorraad inzichtelijk gemaakt. Dit omvat de uitgaven aan verduurzaming, verbetering en onderhoud.

Wat is gewijzigd ten opzichte van 2024?

De uitgangspunten van de doorrekening zijn grotendeels gelijk gebleven. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De kengetallen voor planmatig onderhoud zijn bepaald op basis van gegevens uit de Aedes Benchmark in plaats van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) van corporaties. Daarnaast is in de kengetallen geen onderscheid meer gemaakt in bouwjaar.
- Kosten voor verschillende verbeteringen (waaronder funderingen) werden aan woningen toegerekend over een periode van 50 jaar. Dit is aangepast naar 25 jaar. Dit betekent dat de ingerekende opgave in 2050 is gerealiseerd.
- De theoretische CO₂-uitstoot en energierekening zijn gecorrigeerd voor het werkelijke energieverbruik. Het theoretisch energieverbruik wijkt over het algemeen af van de praktijk.
- De bronbestanden en kostenkengetallen zijn geactualiseerd. De doorrekening is gebaseerd op SHAERE uit 2025. Bij de vorige doorrekening is SHAERE uit 2023 gehanteerd.

Wat is niet meegenomen?

Net zoals in de vorige doorrekening zijn maatregelen of schade in verband met onderstaande factoren niet (specifiek) meegenomen in de berekeningen:

- Wateroverlast of overstromingsgevaar
- Aardbevingen
- Klimaatadaptie
- Hittestress
- Geluidsoverlast
- Circulariteit
- Biodiversiteit
- Gemeenschappelijke ruimten
- Niet-woningen

Methodologie

De basis van de doorrekening is SHAERE. Deze database geeft een vrijwel compleet beeld van de bestaande voorraad met kenmerken per woningen. Ontbrekende woningen zijn aangevuld met gegevens van Kadaster. Voor elke woning zijn de kosten voor verduurzaming, onderhoud en verbeteringen berekend.

Voor **verduurzaming** maakt Republiq gebruik van ruim 1.600 woningtypen. Deze woningtypen worden op basis van overlappende kenmerken toegewezen aan de woningen in SHAERE. Voor elke woningtype zijn de energetische kenmerken, waaronder warmtevraag, energielabel, CO₂-uitstoot en energierekening, voor en na verduurzamingsmaatregelen bepaald.

Verduurzamingsmaatregelen zijn een combinatie van een isolatiepakket en een (aardgasvrije) warmtebron. Zonnepanelen maken geen onderdeel uit van de NPA doorrekening. Voor de doorrekening is onderscheid gemaakt in zes verschillende isolatiepakketten, deels gebaseerd op "Kosten en baten isolatiestandaard en streefwaarden voor woningen (TNO)", De pakketten verschillen naar isolatieniveau, aanpak van het dak en ventilatietype. Isolatiemaatregelen worden alleen toegepast indien substantiële verbetering van de isolatiegraad van vloer, dak, gevel of gevelopeningen bereikt kan worden. Een goed geïsoleerd dak wordt dus niet vervangen door een nog beter geïsoleerd dak.

Voor de plaatsing van warmtebronnen worden elektrische warmtepomp, hybride warmtepomp, LT-warmtenet en HT-warmtenet als opties meegenomen. De beschikbaarheid van warmtenetten is gebaseerd op de Transitievisies Warmte. Vanwege de verwachte beperkte beschikbaarheid zijn opties als groengas en waterstof gas niet meegenomen in de berekeningen. Bij eengezinswoningen wordt een hybride warmtepomp geplaatst bij vervanging van de CV-ketel of als na verduurzaming een gasvrije bron nog niet mogelijk is door onvoldoende isolatie.

De kosten voor de isolatie en de warmtebron is afhankelijk van het woningtype en de grootte van de woning. In de doorrekening wordt het isolatiepakket geselecteerd waarmee met de laagste kosten De Standaard wordt bereikt (met uitzondering van 50% van de EFG-labels).

In de berekening zijn net zoals in de vorige doorrekening twee subsidieregelingen opgenomen:

- € 3.000 voor hybride en elektrische warmtepompen voor de periode tot en met 2030 (ISDE).
- € 6.000 voor de aansluitkosten bij warmtenetten voor de periode tot en met 2028 (WIS).

ISDE loopt door tot en met 2030. De derde tranche voor de WIS subsidie is recent verlengd tot en met augustus 2026. Het is op dit moment nog niet bekend of nieuwe tranches beschikbaar komen.



Methodologie

Bijlage B: Bestaande voorraad

Voor de fasering van de verduurzaming gelden tot en met 2034 de volgende uitgangspunten:

- De aanpak van woningen met EFG-labels is gelijk verdeeld tot en met 2029. 50% van deze woningen worden naar De Standaard gebracht. De overige 50% krijgt een beperkte ingreep.
- Woningen worden verduurzaamd als volgens de gemeentelijke Transitievisies Warmte voor 2035 een warmtenet beschikbaar komt. Het aantal aansluitingen is gemaximeerd op de capaciteit van het warmtenet.
- De overige woningen worden op het natuurlijk vervangingsmoment aangepakt. We hanteren hiervoor een vervangingscyclus van 30 jaar. Indien deze woningen op dit moment met gas worden verwarmd, plaatsen we in 375.000 woningen een aardgasvrije warmtebron. Bij eengezinswoningen wordt een hybride warmtepomp geplaatst indien de woning pas later wordt geïsoleerd of van het gas afgaat.
- In totaal worden tot en met 2034 85.000 woningen per jaar geïsoleerd. Indien dit aantal op basis van bovenstaande uitgangspunten niet wordt gehaald, wordt de verduurzaming van een (beperkt) aantal woningen vervroegd of uitgesteld. Deze woningen worden willekeurig gekozen.

Na 2034 worden woningen alleen op natuurlijke momenten geïsoleerd en worden geen aardgasvrije warmtebronnen of hybride warmtepompen geplaatst.

Onderhoud

De kosten voor onderhoud zijn onderverdeeld in planmatig, mutatie-, en reparatieonderhoud.

De kosten voor **planmatig onderhoud** zijn gebaseerd op gegevens die corporaties hebben aangeleverd voor de Aedes Benchmark 2025. Deze gegevens over 2024 zijn beschikbaar op woningniveau waardoor een koppeling met woningen in SHAERE gemaakt kan worden. Per woningtype en oppervlakteklasse zijn vervolgens de gemiddelde kosten voor planmatig onderhoud berekend. Als een categorie te weinig referenties bevat worden het gemiddelde gehanteerd van een vergelijkbare categorie. Op de kosten is opslag van 15% toegepast voor organisatiekosten. In de doorrekening zijn deze kengetallen toegewezen aan de verschillende woningen.

Ook **mutatieonderhoud** en **reparatieonderhoud** zijn gebaseerd op gegevens voor de Aedes Benchmark. Omdat deze kosten minder afhankelijk zijn van woningtype en oppervlakte is voor mutatie- en reparatieonderhoud een landelijk gemiddelde bepaald. Ook hier is een opslag van 15% toegepast voor organisatiekosten.

Na verduurzaming brengen we een bedrag in mindering op het planmatig onderhoud. Bij de verduurzaming worden immers maatregelen uitgevoerd die normaal onder onderhoud vallen, zoals kozijn- en dakvervanging. Het bedrag dat normaal als onderhoud wordt aangemerkt wordt over een periode van 20 jaar in mindering gebracht op het onderhoud.

Verder zijn de onderhoudskosten bij het plaatsen van een aardgasvrije warmtebron gecorrigeerd voor de CV die niet meer vervangen hoeft te worden. Na het plaatsen van een elektrische warmtepomp, een hybride warmtepomp of ventilatie met warmteterugwinning (WTW) nemen we bedragen mee voor extra contractonderhoud

Verbeteringen

Onder verbeteringen vallen vervanging van badkamer-keuken-toilet (BKT), verbetering van toegankelijkheid en overige verbeteringen.

De kosten voor **vervanging van BKT** zijn ingeschat met vervangingscycli en kostenkengetallen. Voor de vervanging van keukens is een cyclus van 20 jaar gehanteerd en voor badkamers en toiletten 30 jaar. Deze zijn gebaseerd op onderhoudsplanningen van corporaties en een uitvraag onder de klankbordgroep. De vervangingskosten voor BKT zijn geraamd per woningtype. Vervanging van BKT valt onder verbetering bij een grootschalige renovatie, anders is het onderhoud. Aangenomen is dat 50% van de kosten onder verbetering valt.

Voor **verbetering van de toegankelijkheid** zijn aan alle woningen een Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) score toegewezen. Deze score geeft aan of woningen geschikt zijn voor wandelstok, rollator, rolstoel of zorg. Per woningtype zijn de benodigde ingrepen geraamd waarmee een bepaalde BAT score behaald kan worden. Vervolgens is op basis van de vergrijzingsprognoses en de behoefte per doelgroep bepaald welk aandeel van de woningvoorraad aangepakt wordt.

De **overige verbeteringen** bestaan uit verbetering van plattegronden en het verhelpen van risico's, zoals asbest, brandveiligheid en funderingsschade. De kosten van deze verbeteringen zijn bepaald met de formule 'Risicoprofiel x Risicofactor x Kostenkengetal'. Het risicoprofiel geeft aan bij welke woningtypen maatregelen nodig zijn. De risicofactor is de kans dat een maatregel nodig is. Voor de benodigde maatregelen per verbetering zijn kostenkengetallen opgesteld. Aangezien het niet bekend is welke woning wanneer aangepakt wordt, zijn de kosten toegerekend aan alle woningen binnen het risicoprofiel en evenredig verdeeld over een periode van 25 jaar. In 2050 is daarmee de ingerekende opgave gerealiseerd.

Na 2034 zijn geen verbeteringen van toegankelijkheid of plattegronden meegenomen.

De opgave in bestaand bezit

Bijlage B: Bestaande voorraad

Kostenkengetallen

De gemiddelde kosten per VHE zijn in lijn met de vorige doorrekening, zie onderstaande tabel. Met name de kosten voor mutatie- en reparatieonderhoud zijn hoger in de nieuwe doorrekening. Bij verduurzaming valt op dat in de nieuwe doorrekening de kosten tussen 2035 en 2039 lager zijn. Dit komt met name doordat de vorige doorrekening startte in 2023. Woningen met EFG-labels kregen de eerste verduurzamingsstap in 2023 en 2024 en hun tweede verduurzamingsstap in 2038 en 2039. Aangezien de nieuwe doorrekening start in 2025 vallen deze woningen nu buiten de scope van de doorrekening (en zijn in werkelijkheid vaak reeds verduurzaamd). Dit geldt ook voor de vervanging na 15 jaar van warmtepompen en WTW's die in 2023 en 2024 werden geplaatst. Het planmatig onderhoud van 2035 tot en met 2039 valt hierdoor lager uit.

Gemiddelde kosten per VHE	Tot en met 2034		2035 tot en 2039	
Prijspeil 1-1-2025	2024	2026	2024	2026
Verduurzaming	1.800	1.770	730	500
Planmatig onderhoud	1.950	1.880	2.020	1.830
Mutatieonderhoud	410	550	410	550
Reparatieonderhoud	460	660	460	660
Verbeteringen	430	480	390	380
Totaal	5.050	5.340	4.010	3.920

De gemiddelde kosten voor de verduurzamingsmaatregelen zijn hiernaast weergegeven. De kosten van de maatregelen hebben een grote bandbreedte door verschillen in woninggrootte en isolatiegraad. Indien woningen reeds redelijk of goed zijn geïsoleerd worden maatregelen uit de verschillende isolatiepakketten weggelaten.

Daarnaast zijn in de tabel de kostenkengetallen weergegeven voor planmatig onderhoud. De kengetallen zijn per woningtype en oppervlakteklasse bepaald.

Verduurzamingsmaatregelen	Kosten per VHE		
Prijspeil 1-1-2025	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Isolatie niveau 2	5.100	21.400	138.900
Isolatie niveau 3 MV-DakBinnen	9.900	31.800	168.300
Isolatie niveau 3 MV-DakBuiten	9.100	17.600	49.000
Isolatie niveau 3 WTW-DakBinnen	11.100	24.000	111.900
Isolatie niveau 3 WTW-DakBuiten	14.900	31.300	111.900
Isolatie niveau 4	1.900	8.100	47.100
HT warmtelevering	19.700	19.700	19.700
LT warmtelevering	27.800	31.600	33.200
Hybride warmtepomp	9.000	10.700	31.500
Elektrische warmtepomp	24.900	28.700	30.300

Planmatig onderhoud	Grootteklasse (m² go)				
Prijspeil 1-1-2025	Tot 40	40 - 59	60 - 79	80 - 99	Vanaf 100
Vrijstaande woning	1.590	1.590	1.590	1.780	1.980
2 onder 1 kap woning	1.740	1.740	2.190	1.860	1.880
Hoekwoning	1.600	1.600	1.850	1.860	1.870
Tussenwoning	1.780	1.780	1.800	1.780	1.880
Maisonnette	2.330	2.330	2.330	2.330	2.330
Galerij	1.520	1.840	2.040	2.100	2.370
Portiek	1.660	1.910	2.050	1.950	1.960

De opgave in bestaand bezit

Bijlage B: Bestaande voorraad

Verduurzamingsmaatregelen per regio

In de tabellen is per woondealregio aangegeven hoeveel woningen alleen isolatie, alleen een nieuwe warmtebron (inclusief een hybride warmtepomp) of een combinatie hiervan krijgen. De aantallen betreffen de huidige bestaande voorraad, dus zonder mutaties door sloop, verkoop en nieuwbouw.

Verduurzamingsmaatregelen <i>Aantal per woondealregio</i>	Tot en met 2034			2035 tot en 2039
	Isolatie	Combinatie	Warmtebron	Isolatie
Achterhoek	2.920	7.440	5.250	3.040
Amersfoort	450	1.510	360	530
Arnhem-Nijmegen	15.810	23.560	20.370	8.180
Eemsdelta	530	1.840	750	1.160
Flevoland ZUND	750	2.700	3.290	1.380
Foodvalley	7.650	7.920	5.730	2.740
Groningen-Assen	11.900	16.380	9.460	5.920
Haaglanden	49.460	29.590	11.980	10.830
Holland Rijnland	14.220	13.030	9.240	5.620
Leeuwarden	3.830	3.340	2.230	1.210
Metropoolregio Amsterdam	104.770	65.080	31.310	31.310
Midden-Holland	4.390	7.390	4.260	2.350
Midden-Limburg	2.710	5.660	4.380	2.320
Noord-Holland Noord	9.710	16.280	13.010	7.190
Noord-Limburg	3.510	7.740	6.690	2.900
Noord-Oost Brabant	7.740	17.450	15.070	9.770
Noord-Veluwe	1.790	5.050	4.610	1.900

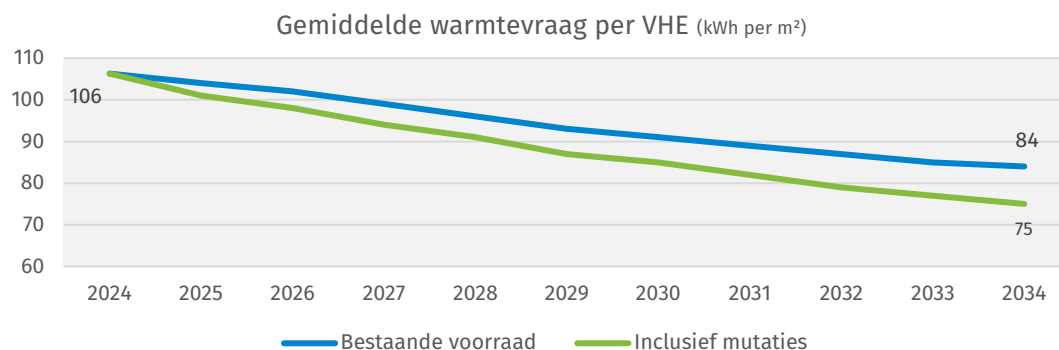
Verduurzamingsmaatregelen <i>Aantal per woondealregio</i>	Tot en met 2034			2035 tot en 2039
	Isolatie	Combinatie	Warmtebron	Isolatie
Noordoost Fryslân	1.580	5.300	2.720	860
Noordwest Fryslân	350	2.220	2.190	820
Oost-Groningen	1.750	5.330	2.870	1.360
Overijssel-West	7.510	12.840	12.880	5.540
Regio Amersfoort	4.620	5.930	4.440	1.540
Regio Utrecht	24.620	19.830	14.060	10.640
Rivierenland	2.370	7.560	7.100	2.400
Rotterdamse Regio	46.330	28.890	18.830	14.390
Samenwerkende Regio's	11.430	14.720	9.210	6.330
Stedelijke Regio Breda Tilburg	23.170	19.570	16.700	9.440
Stedendriehoek	5.460	10.800	8.060	4.240
Twente	11.380	16.250	13.830	7.330
Wadden	30	330	190	80
West-Brabant-West	3.480	9.080	6.480	3.750
Zeeland	4.550	12.360	7.810	4.210
Zuid-Limburg	15.950	20.720	12.790	6.350
Zuidoost Drenthe	1.560	5.950	4.770	2.480
Zuidoost Fryslân	2.180	7.070	4.910	2.890
Zuidoost-Brabant	13.210	24.700	18.190	10.110
Zuidwest Drenthe	1.920	5.680	4.020	1.660
Zuidwest Fryslân	1.510	5.230	3.330	1.520

De opgave in bestaand bezit

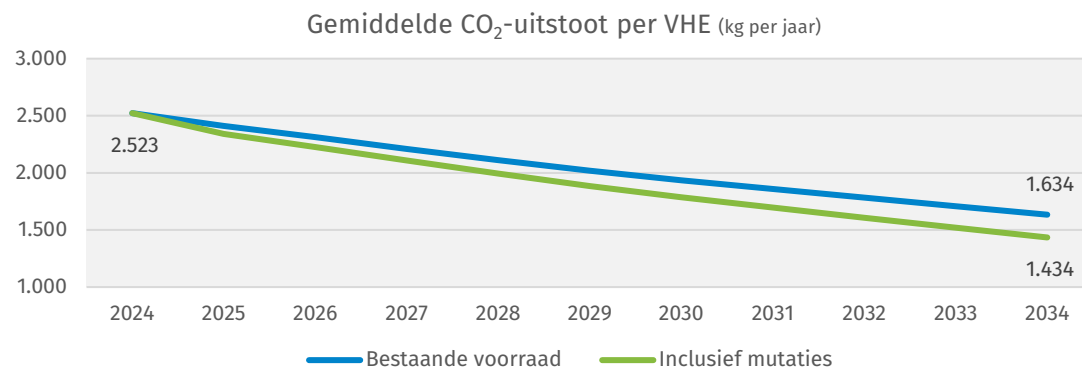
Bijlage B: Bestaande voorraad

Resultaten verduurzaming

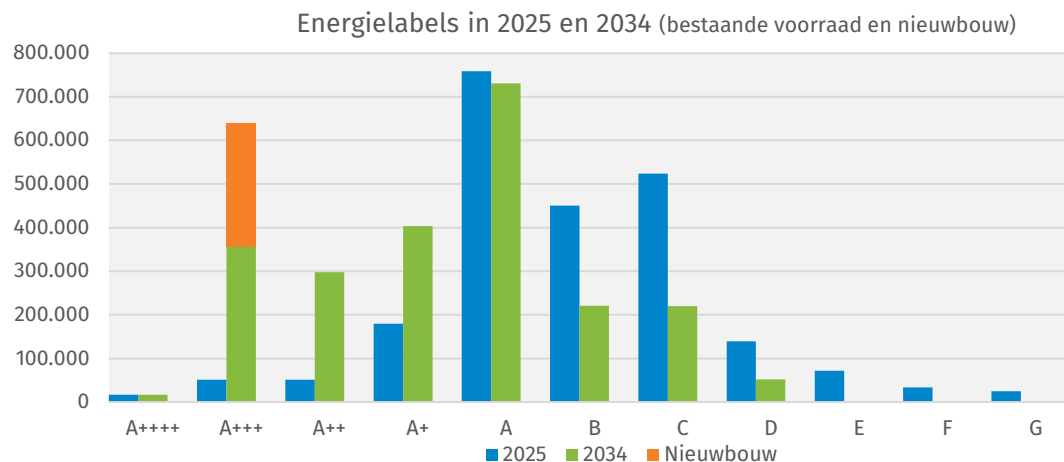
De grafiek toont het verloop van de warmtevraag voor de bestaande voorraad én voor de voorraad inclusief volkshuisvestelijke mutatie. De gemiddelde warmtevraag van de bestaande voorraad bedraagt begin 2025 106 kWh/m² en deze daalt naar 84 kWh/m² in 2034. Inclusief de volkshuisvestelijke opgave is de gemiddelde warmtevraag in 2034 75 kWh/m².



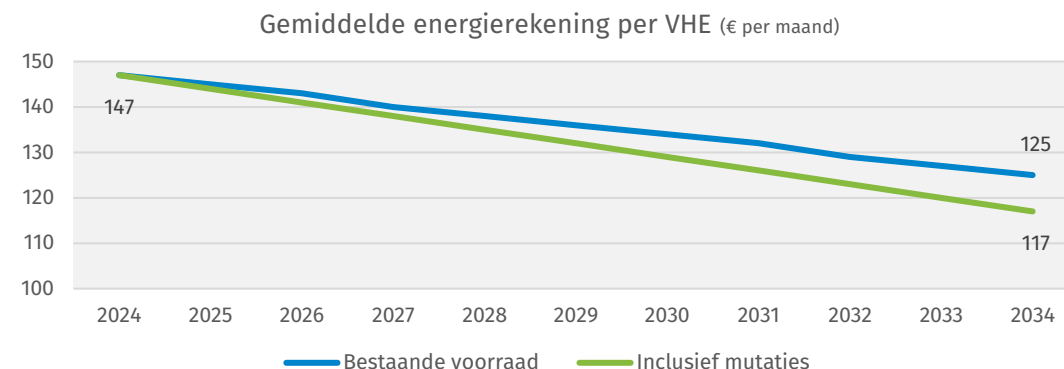
De gemiddelde CO₂-uitstoot is berekend voor de bestaande voorraad, zowel inclusief als exclusief mutaties. De gemiddelde uitstoot per woning daalt van 2.500 kg begin 2025 naar 1.600 kg in 2034 voor de bestaande voorraad. Inclusief volkshuisvestelijke opgave is dit 1.400 kg per woning.



Bij de energielabels van de bestaande voorraad is een groot verschil te zien tussen de huidige verdeling en de toekomstige verdeling. Energielabels D tot en met G zijn nagenoeg verdwenen. Het overgrote deel van de woningen heeft A tot A+++. Daarnaast hebben 283.000 nieuwbouwwoningen energielabel A+++.



De gemiddelde gebouwgebonden energierekening van de bestaande voorraad daalt met € 25 per maand naar gemiddeld € 125 per maand. Inclusief mutaties is de daling € 30 per maand.



Bijlage C: Financiële
doorrekening

Ortec Finance

Vanaf 2029 wordt het tekort groter dan 10% van de opgave. In veel regio's gebeurt dat al eerder.

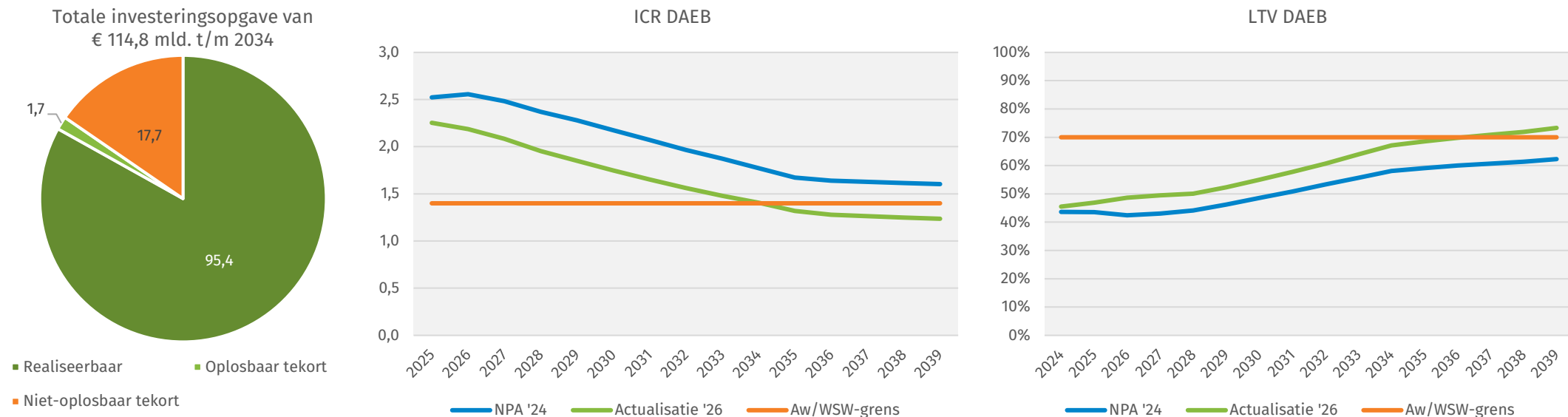
Bijlage C: Financiële doorrekening

Tekort per jaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nederland	5%	5%	5%	4%	10%	16%	21%	27%	32%	41%
Groningen-Assen	25%	11%	0%	20%	41%	64%	61%	53%	54%	53%
Eemsdelta	28%	0%	35%	59%	63%	70%	68%	66%	67%	68%
Oost-Groningen	19%	9%	17%	17%	19%	37%	13%	58%	54%	57%
Leeuwarden	33%	58%	64%	47%	54%	71%	46%	40%	47%	51%
Noordoost Friesland	1%	10%	7%	3%	5%	11%	49%	42%	49%	39%
Noordwest Friesland	1%	1%	0%	2%	1%	0%	1%	0%	0%	18%
Zuidoost Friesland	24%	5%	0%	19%	9%	21%	11%	16%	0%	0%
Zuidwest Friesland	0%	0%	19%	6%	9%	28%	0%	12%	10%	33%
Zuid-Oost Drenthe	39%	48%	27%	33%	18%	24%	21%	22%	26%	37%
Zuid-West Drenthe	1%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	15%	31%	39%
Twente	0%	3%	6%	4%	0%	2%	8%	13%	7%	14%
West-Overijssel	9%	1%	5%	1%	5%	9%	22%	62%	62%	58%
Flevoland	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	18%	13%
Amersfoort	0%	0%	6%	4%	16%	14%	18%	12%	44%	46%
Foodvalley	0%	0%	0%	0%	0%	1%	20%	16%	10%	3%
Achterhoek	0%	0%	0%	0%	0%	19%	1%	6%	9%	38%
Arnhem-Nijmegen	5%	0%	4%	5%	3%	2%	15%	25%	57%	55%
Cleantech	0%	0%	0%	0%	3%	18%	2%	6%	14%	45%
Noord-Veluwe	0%	0%	0%	2%	4%	0%	2%	2%	1%	18%
Rivierenlanden / Fruitdelta	0%	0%	0%	0%	0%	11%	11%	0%	6%	0%
U16 / Regio Utrecht	13%	11%	0%	0%	6%	37%	50%	60%	63%	60%
MRA	0%	3%	2%	2%	5%	0%	0%	1%	0%	4%
Noord-Holland-Noord	1%	1%	12%	3%	7%	0%	19%	30%	57%	56%
Samenwerkende regio's	0%	0%	4%	0%	0%	2%	5%	3%	0%	0%
Haaglanden	18%	6%	16%	9%	35%	27%	66%	65%	68%	68%
Holland Rijnland	1%	0%	10%	6%	2%	0%	3%	18%	23%	61%
Midden-Holland	3%	1%	10%	11%	15%	51%	72%	65%	63%	67%
Regio Rotterdam	2%	2%	2%	1%	7%	12%	9%	17%	14%	51%
Zeeland	6%	14%	18%	6%	20%	66%	60%	62%	58%	59%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	6%	5%	0%	0%	8%	9%	25%	50%	52%	57%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	0%	0%	0%	3%	1%	13%	10%	19%	35%	50%
West-Brabant West	0%	0%	0%	0%	23%	1%	0%	11%	37%	74%
Zuidoost-Brabant	15%	6%	0%	0%	1%	5%	4%	13%	5%	27%
Limburg	4%	7%	17%	5%	9%	20%	11%	5%	19%	45%

Opgave	Realisatie	Tekort	Investeringsruimte
114,8	95,4	19,4	1,7
3.916	2.428	1.488	€ 0
566	262	304	€ 0
707	488	219	€ 0
802	376	426	€ 0
637	498	140	€ 0
285	279	6	€ 14
780	713	67	€ 48
659	577	82	€ 1
741	525	216	€ 30
728	659	70	€ 55
3.334	3.146	188	€ 126
3.501	2.623	877	€ 0
744	715	29	€ 90
2.137	1.786	351	€ 13
1.948	1.851	96	€ 113
1.194	1.098	96	€ 3
5.439	4.458	981	€ 0
2.230	1.992	238	€ 1
1.205	1.166	39	€ 39
1.484	1.443	41	€ 35
7.618	5.342	2.275	€ 0
19.655	19.237	418	€ 333
4.052	3.290	762	€ 0
2.104	2.080	24	€ 792
8.556	5.100	3.456	€ 2
3.978	3.478	501	€ 0
1.672	1.030	642	€ 0
9.345	8.207	1.138	€ 0
2.596	1.611	985	€ 0
5.461	4.272	1.190	€ 2
4.356	3.768	587	€ 1
1.791	1.495	296	€ 0
5.323	4.954	368	€ 11
5.197	4.454	742	€ 1

Het tekort in de financiële doorrekening van de NPA neemt toe tot € 19,4 mld. Er is niet langer sprake van een duurzaam prestatieproces.

Bijlage C: Financiële doorrekening



Het tekort bij de financiële doorrekening van de NPA laat zien dat 15% van de NPA-doelstellingen financieel niet haalbaar zijn. Corporaties zien zich geconfronteerd met een afname van de investeringsruimte. In 2024 was het tekort € 5,3 mld., en toen kon dat tekort geheel worden opgelost met solidariteit tussen corporaties. Het getal van € 5,3 mld. is nu opgelopen tot € 19,4 mld. en solidariteit biedt een oplossing voor € 1,7 mld. Er resteert dus een tekort van € 17,7 mld. dat corporaties niet zelf kunnen oplossen. Om financieel binnen de grenzen van Aw/WSW te blijven zullen investeringen dus teruggeschoefd moeten worden.

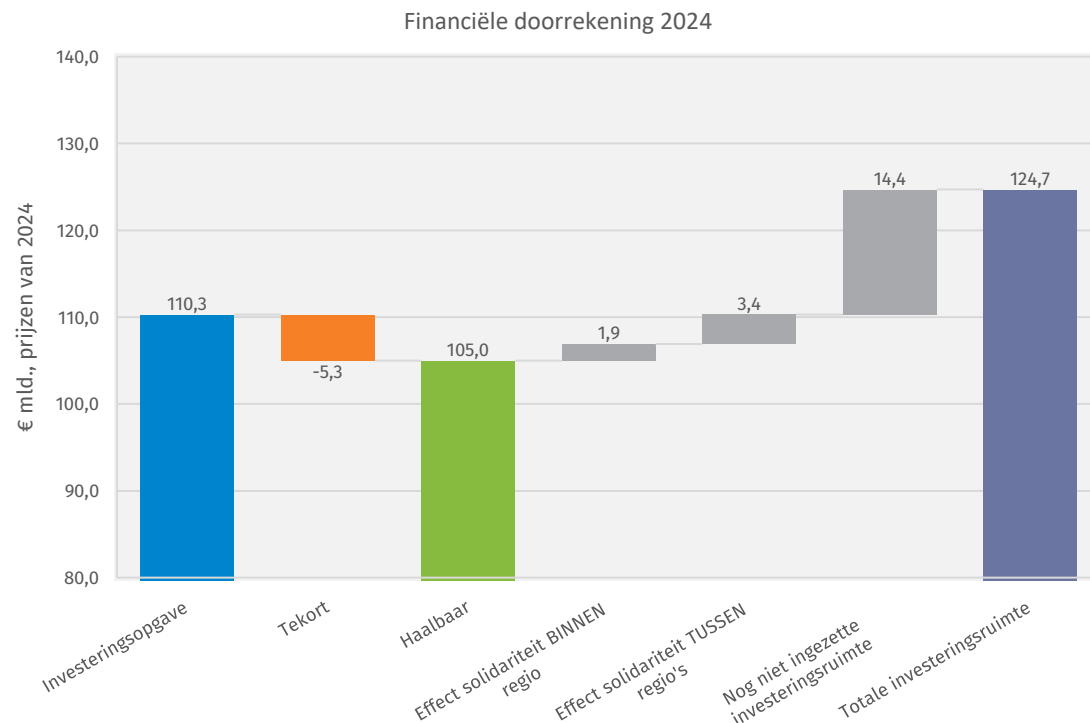
De ICR laat een verslechtering zien ten opzichte van de financiële doorrekening uit 2024 zien. Waar de ICR eerst nog uitkwam op 1,7 in 2024, komt de ICR nu uit op 1,41. Doordat de onderhoudskosten zijn gestegen ten opzichte van de vorige doorrekening uit 2024 ligt de ICR nu lager. Over de horizon van de financiële doorrekening heeft de gestegen renteverwachting nog effect, waar door de ICR-lijn ook sneller omlaag loopt. Uiteindelijk komt de ICR in 2034 uit op 1,41, net boven de norm van 1,40. De LTV komt in dat jaar uit op 67%, dat is nog net onder de norm van 70%.

De ICR en LTV laten zien dat er geen duurzaam prestatieproces meer is. In 2024 is het Duurzaam Prestatiemodel ontwikkeld door Aedes, Aw, VRO en WSW. In dat model is afgesproken dat corporaties voldoende financiële middelen moeten hebben om na de beleidsrijke afsprakenperiode (tot en met 2034) nog vijf jaar een instandhoudingsopgave uit moeten kunnen voeren, waarbij de voorraad kwantitatief en kwalitatief in stand blijft. Als dat financieel mogelijk is, dan leidt dit niet tot een wezenlijke verslechtering van LTV en ICR.

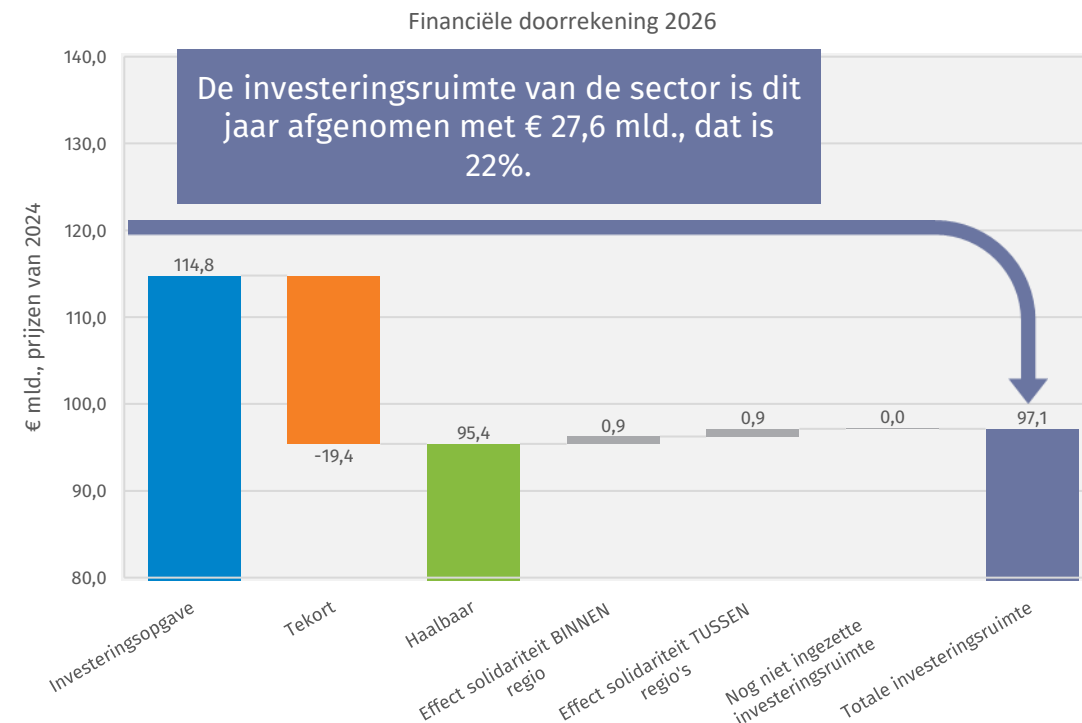
De actualisatie van de financiële doorrekening laat zien de ICR en LTV verslechteren. De opgave in de beleidsrijke periode is zo groot dat er onvoldoende middelen zijn voor de instandhoudingsopgave. Er is dus geen sprake meer van een duurzaam prestatieproces.

De investeringsruimte van de sector is afgenomen met € 27,6 mld., dat is 22%
De investeringsruimte is nu nog € 97,1 mld., waar dat eerst € 124,7 mld. was.

Bijlage C: Financiële doorrekening



Corporaties beschikten ten tijde van de financiële doorrekening van de NPA 2025 – 2034 over € 124,4 mld. investeringsruimte. Corporaties konden iets meer investeren dan het haalbare bedrag uit de NPA. De investeringsruimte van de sector is vorig jaar niet getoond. Wat getoond werd is de opgave van € 110,3 mld., het tekort van € 5,3 mld. en de haalbare investeringen van € 105 mld. Omdat niet alle regio's de volledige investeringsruimte gebruikten was solidariteit een optie om het tekort op te lossen. Na de inzet van solidariteit was er zelfs nog niet-ingezette investeringsruimte, dat was € 14,4 mld.

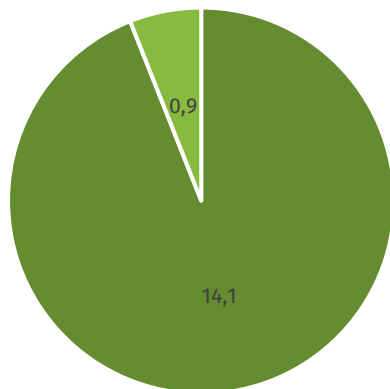


In de nieuwe financiële doorrekening is het investeringsvermogen van de sector te klein voor de opgave. Dan biedt solidariteit geen oplossing meer voor het oplossen van het tekort. Uit de doorrekening volgt een tekort van € 19,4 mld. Het effect van solidariteit binnen de regio of tussen regio's is zo klein, dat dit geen oplossing biedt. Alle investeringsruimte wordt in de nieuwe doorrekening gebruikt.

Het tekort in de niet-DAEB-tak komt uit op € 0,9 mld., maar dat kan met solidariteit opgelost worden. De ICR en LTV verbeteren na 2034: er is sprake van een duurzaam prestatieproces

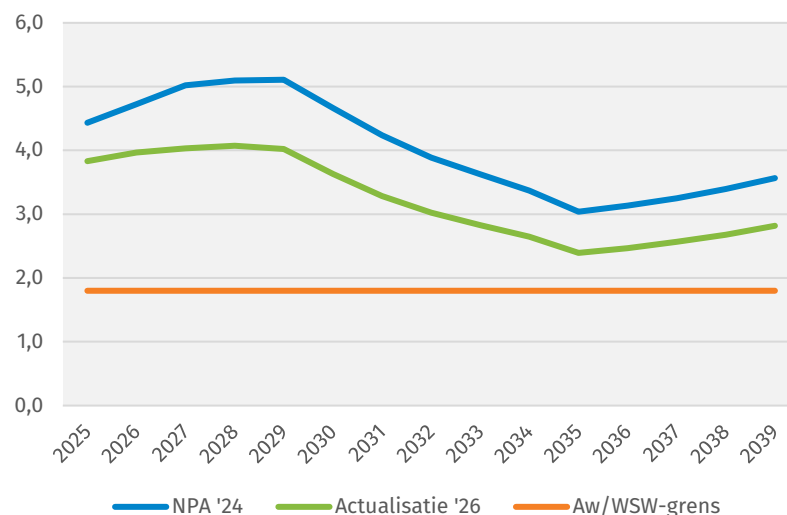
Bijlage C: Financiële doorrekening

Totale investeringsopgave van
€ 15 mld. t/m 2034

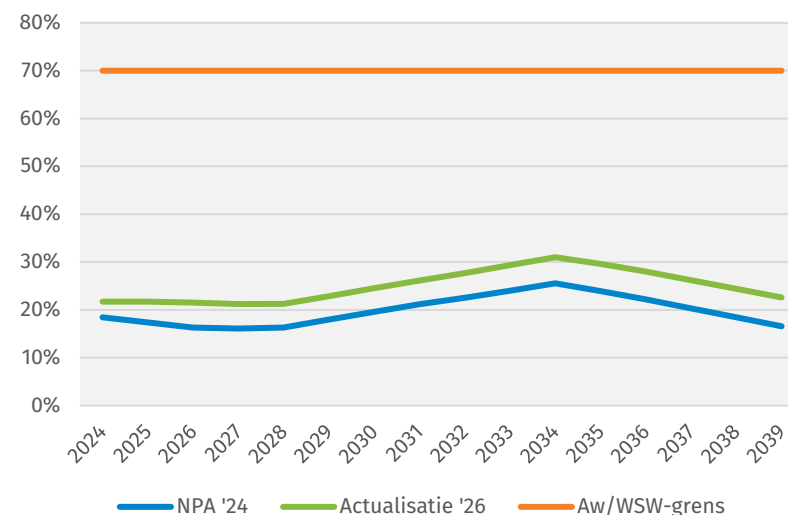


■ Realiseerbaar ■ Oplosbaar tekort

ICR niet-DAEB



LTV niet-DAEB



De investeringsopgave in de niet-DAEB-tak is financieel haalbaar, ook al is de financiële situatie slechter dan in 2024. De ICR ligt in deze doorrekening lager dan in de NPA 2024-doorrekening. De LTV ligt hoger dan in de NPA 2024-doorrekening. Net als in de DAEB-tak is er dus sprake van een minder gunstige financiële situatie.

Als gevolg van het ingroeipad van de investeringen verbeteren de financiële kengetallen in de eerste jaren. In de niet-DAEB-tak komen investeringen ook langzaam op het gewenste niveau. Doordat de niet-DAEB-tak een relatief veel hogere netto-huuropbrengst heeft kan er een groter deel uit eigen middelen worden gefinancierd. In de eerste jaren verbeteren de financiële kengetallen zich dus.

Er is sprake van een duurzaam prestatieproces, zo blijkt uit de ICR en LTV. In de instandhoudingsperiode verbeteren de ICR en LTV, en dat duidt op de aanwezigheid van een duurzaam prestatieproces.

Banken kunnen strengere eisen stellen, borging van middenhuur investeringen is mogelijk een oplossing. De doorrekening van de niet-DAEB-tak houdt geen rekening met de eisen van banken voor het aantrekken van geborgde financiering. Het kan zijn dat eisen van banken leiden tot een ander beeld van de financiële mogelijkheden in de niet-DAEB-tak.

De financiële mogelijkheden van corporaties in de niet-DAEB-tak zijn groter wanneer middenhuur geborgd wordt. Op dit moment wordt gewerkt aan borging van de middenhuur. Als dat zo is, kan er tegen gunstiger rentetarieven worden geleend. Dat heeft een positieve impact op het verloop van de financiële kengetallen en op de investeringsruimte van corporaties.

Sinds het onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector is de opgave gegroeid en de afhankelijkheid van financiering toegenomen.

Bijlage C: Financiële doorrekening

Sinds het onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector is jaarlijks onderzoek gedaan naar de opgaven en middelen van corporaties. Het tekort van € 30 mld. in dat onderzoek heeft er mede toe geleid dat de verhuurderheffing afgeschaft is, in ruil voor Nationale Prestatieafspraken over de volkshuisvesting. Deze afspraken zijn gemaakt in 2022 en begeleid door een financiële doorrekening. Vervolgens zijn de NPA herijkt in 2024.

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft de investeringsruimte van de corporatiesector vergroot en het tekort verkleind. Het tekort is nu groter. Het grote tekort komt doordat de netto-huuropbrengst laag is omdat de kosten voor rente en onderhoud zijn gestegen, en omdat corporaties voor de financiering van leningen afhankelijk zijn voor de financiering van een groot deel van de opgave.

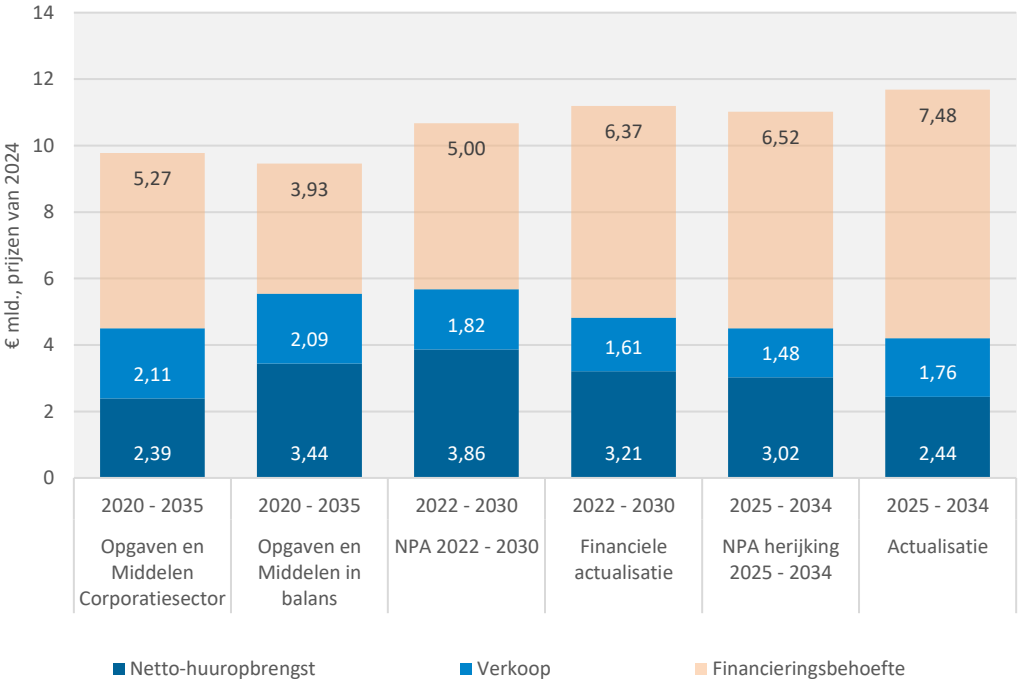
Om de verschillende onderzoeken te vergelijken zijn deze teruggebracht tot het gemiddelde bedrag dat per jaar geïnvesteerd moet worden en zijn de uitkomsten geïndexeerd naar prijzen van 2024. Zo zijn de bedragen in de grafiek vergelijkbaar.

De opgaven zijn de afgelopen jaren gegroeid. Waar de opgave in de eerste onderzoeken onder de 10 mld. per jaar lag, ligt deze nu op bijna 11,5 mld. per jaar.

De afhankelijkheid van financiering is de afgelopen jaren toegenomen. De uitkomst van deze actualisatie is dat corporaties een groot deel van de opgaven moeten financieren met leningen. Dat is financieel niet haalbaar. Die afhankelijkheid is sterk toegenomen, met bijna 50% ten opzichte van de eerste financiële doorrekening van de NPA 2022 – 2030.

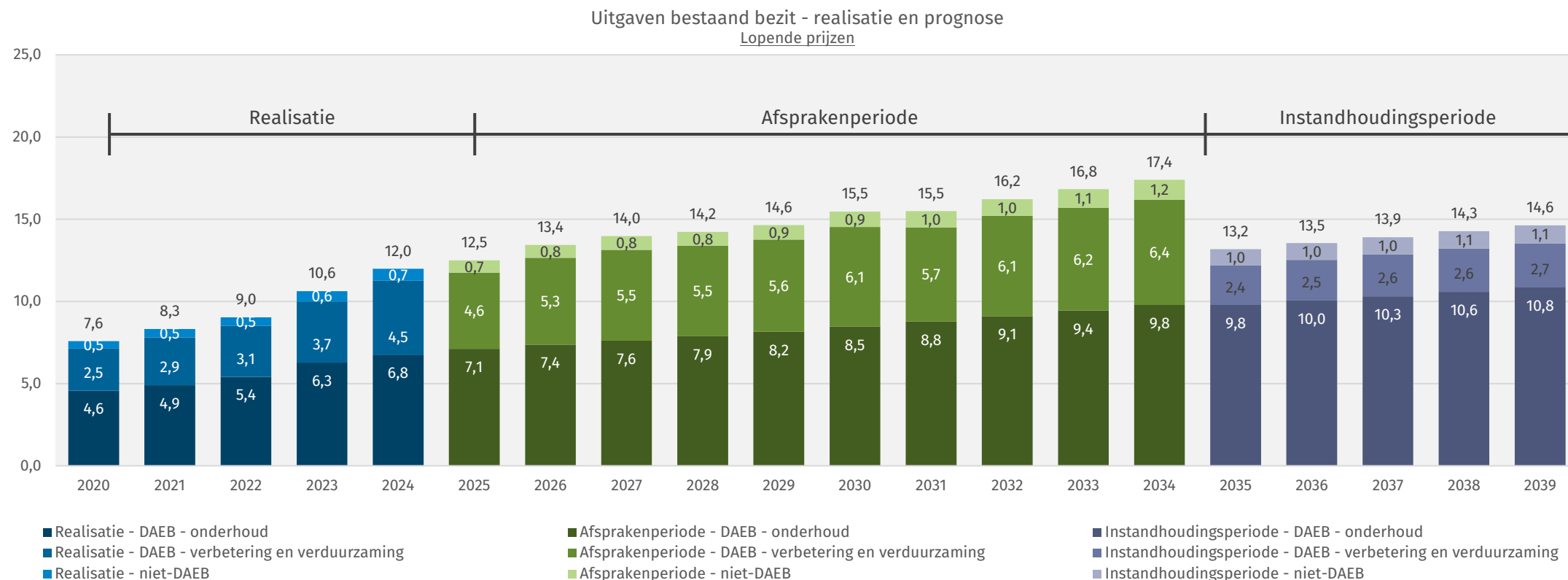
De netto-huuropbrengst nam toe door afschaffing van de verhuurderheffing, maar is weer gedaald. De netto-huuropbrengst was laag ten tijde van de verhuurderheffing. Nadien is de netto-huuropbrengst gestegen. Dat is het gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing. Als gevolg van een combinatie van betaalbaarheidsmaatregelen, stijging van het onderhoud, rente en Vpb is de netto-huuropbrengst gedaald tot het niveau dat vergelijkbaar is met het niveau ten tijde van de verhuurderheffing.

De financieringsbehoefte is de afgelopen jaren toegenomen omdat de bijdrage uit eigen middelen afnam, ondanks afschaffing van de verhuurderheffing
Financiering van de opgaven, gemiddelde bedragen per jaar



Uitgaven onderhoud, verbetering en verduurzaming namen 58% toe van 2020 tot 2024. Deze stijging zet door als gevolg van opgaven NPA.

Bijlage C: Financiële doorrekening



De uitgaven aan het bestaande bezit zijn de afgelopen vier jaar met 58% toegenomen.

Corporaties geven meer uit aan onderhoud, verbetering en verduurzaming. Dit is deels het gevolg van een stijging van de kosten voor onderhoud en renovatie, maar niet volledig. De inflatie van de onderhoudskosten in deze periode was 28%. Omdat daarmee niet het volledige effect van 58% wordt verklaard, duidt dat erop dat er ook meer gedaan is.

In de NPA wordt uitgegaan van het huidige onderhoudsniveau, en verbeterkosten liggen hoger.

Dat betekent dat de uitgaven in de afsprakenperiode van de NPA blijven stijgen, deels door

inflatie en deels door extra inzet.

In de instandhoudingsperiode die wordt doorgerekend voor het duurzaam prestatie model liggen de kosten voor onderhoud onverminderd hoog. De kosten voor verduurzaming dalen wel, omdat het programma minder ambitieus.

Bijlage D:
Macro-economische
uitgangspunten

Macro-economische verwachtingen

Bijlage D: Macro-economische uitgangspunten

OFS 2025 Q4	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Lange termijn
CPI	3,10%	3,47%	3,04%	2,84%	2,89%	2,93%	2,83%	2,66%	2,46%	2,39%	2,30%	1,99%
Cao-loonstijging	6,58%	5,12%	3,51%	3,16%	3,26%	3,45%	3,43%	3,29%	3,09%	2,99%	2,86%	2,53%
Bouwkostenstijging	2,02%	4,00%	3,00%	2,36%	2,76%	2,84%	3,06%	3,12%	3,18%	3,13%	3,05%	2,53%
Onderhoudskostenstijging	4,07%	3,50%	3,00%	2,64%	2,89%	2,97%	3,05%	3,11%	3,12%	3,07%	2,96%	2,49%
Stijging van de huizenprijzen	10,93%	7,24%	3,49%	2,95%	2,46%	2,53%	3,04%	3,48%	3,62%	3,41%	3,04%	2,64%
Lange rente	3,21%	3,41%	3,46%	3,54%	3,63%	3,74%	3,79%	3,83%	3,91%	3,93%	3,95%	3,51%

Voor deze doorrekening is gebruik gemaakt van de Ortec Finance Scenarioset voor woningcorporaties (OFS) 2025 Q4.



Bijlage E: Begrippen

Begrippenlijst – Financiële actualisatie NPA 2025–2034

Bijlage E: begrippenlijst

Aedes Benchmark	sectorbenchmark met kostengegevens voor onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming.	Investeringsruimte	Het totaalbedrag dat corporaties kunnen investeren over een periode van 10 jaar, rekening houdend de Aw/WSW-normen en met de eis van een duurzaam prestatiemodel.
Aftoppingsgrenzen	huurgrenzen die bepalen tot welk huurniveau een woning mag worden verhuurd aan huurders die recht hebben op huurtoeslag.	Label A+ of beter	Woningen met hogere energieprestatie; krijgen huurverhogingsopslag.
Aw-/WSW-grenzen	Financiële normen die corporaties begrenzen in leenvermogen (ICR, LTV).	LTV	Loan-to-Value – leningen gedeeld door beleidswaarde; norm is max. 70%.
Beleidswaarde	waardering van bezit op basis van 60 jaar toekomstige kasstromen die horen bij het corporatiebeleid.	NPA	Nationale Prestatieafspraken– afspraken tussen VRO, Aedes, VNG m.b.t. nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid.
BKT	Badkamer-Keuken-Toilet – standaard verbetermaatregelen, deels onderhoud, deels renovatie.	Netto-huuropbrengst	Huur minus rente, onderhoud, beheer, leefbaarheid en vennootschapsbelasting.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang – een criterium uit Europese wetgeving waarvoor staatssteun mogelijk is. In casu gaat het om de sociale huur, de kerntaak van corporaties.	Niet-DAEB	Zie ook DAEB. Het deel van de activiteiten van de corporatie waarvoor staatssteun niet toegestaan is, omdat het geen dienst van algemeen economisch belang is. Middenhuur en overige commerciële activiteiten van corporaties.
dPi	De Prognose informatie, een jaarlijkse gegevensaanlevering van corporaties over alle plannen van de komende vijf jaar, waaronder geplande bouw-, verkoop- en sloopprogramma's.	Nieuwbouwopgave	Gewenst bouwvolume, 30.000 DAEB-woningen per jaar vanaf 2029.
dVi	De verantwoordingsinformatie, een jaarlijkse gegevensverantwoording van corporaties over het afgelopen jaar.	Opgave	De benodigde investeringen om NPA-doelen te halen.
EFG-labels	De laagste energielabels; in de NPA uiterlijk 2028 opgewaardeerd tot D.	Planmatig onderhoud	Geprogrammeerd onderhoud volgens MJOP of benchmarkgetallen.
Financieringsbehoefte	Investeringskosten minus eigen middelen; bepaalt leenvolume.	SHAERE	Landelijke database met energetische gegevens van corporatiewoningen.
Flexwoningen	Tijdelijke of verplaatsbare woningen met eigen stichtingskosten.	Solidariteit	Verschuiven van investeringen tussen regio's/corporaties om tekorten te voorkomen of te verkleinen.
Grondkosten	Grondcomponent binnen stichtingskosten.	Stichtingskosten	Totale bouwkosten inclusief grond en bijkomende kosten.
Haalbare opgave	Het deel van de NPA-opgaven dat binnen financiële normen uitvoerbaar is.	Streefhuur	De huur na bewonerswisseling.
Huurquote	Aandeel van inkomen dat huishouden aan huur besteedt.	Transitievisie Warmte	Gemeentelijke planning van warmtenetten.
Hybride warmtepomp	Warmtebron in verduurzamingspakketten (tussenstap naar all-electric).	Verduurzamingspakketten	Mix van isolatiemaatregelen en warmtebronnen.
ICR	Interest Coverage Ratio – verhouding operationele kasstroom versus rentelasten, met een minimum van 1,4 (DAEB) of 1,8 (niet-DAEB)	Verwachte rente	Financieringskosten waarmee corporaties rekening moeten houden.
Instandhoudingsopgave	Middelen die nodig zijn om bezit na 2034 kwalitatief en kwantitatief in stand te houden.	Vpb	Vennootschapsbelasting, belasting over de fiscale winst.
		Warmtevraag	Energetische vraag per m ² ; doelstelling NPA: 87 kWh/m ² in 2034.
		Woondeals	Regionale afspraken over nieuwbouwwolumes en verdeling opgave.