



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Staat van de corporatiesector 2026



Inhoud



Inleiding	3
Financieel tekort bedreigt opgaven corporaties: tijd voor robuuste maatregelen	4
1. Ontwikkeling van de corporatievoorraad	8
1.1 Corporatievoorraad groeit gestaag maar bescheiden	8
1.2 Nieuwbouwproductie volgt NPA, maar wordt vanaf 2030 onzeker	10
1.3 Corporaties nog niet in positie voor voldoende bouwlocaties	12
1.4 Marktaandeel sociale huur blijft afnemen, vraag neemt toe	14
1.5 Tekort corporatiewoningen neemt verder toe als krimp private huursector doorzet	16
1.6 Onduidelijkheid over behoefte sociale huurwoningen in de toekomst	19
2. Huurbeleid en betaalbaarheid	21
2.1 Corporatiehuren blijven achter bij kostenstijgingen	21
2.2 Betaalbaarheid in corporatiesector is verbeterd, in private sector verslechterd	23
3. Kwaliteit van de corporatievoorraad	25
3.1 Uitgaven voor onderhoud zijn sterk gestegen	25
3.2 Andere belangrijke ontwikkelingen in de corporatiesector	28
3.3 Het corporatiebezit verduurzaamt	30
3.4 Leefbaarheid	33
4. Financiële ontwikkelingen	37
4.1 Financiële positie corporatiesector nog solide, maar kosten nemen toe	37
4.2 Financiële vooruitzichten verslechteren sterk	40
Bijlage 1 Doorwerking signalen voorgaande Staten	43

Inleiding



De Autoriteit woningcorporaties (Aw) brengt elk jaar de Staat van de corporatiesector uit. Dit doet de Aw in het kader van haar taak vanuit de Woningwet om toe te zien op het corporatiestelsel. Het stelseltoezicht is, naast het individuele toezicht op woningcorporaties en vergunningverlening, een hoofdtaak van de Aw.

In het stelseltoezicht kijkt de Aw hoe het stelsel presteert op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de corporatievoorraad. Ook ziet de Aw erop toe dat het corporatiestelsel robuust genoeg in elkaar zit om nu en in de toekomst de volkshuisvestelijke opgaven op te pakken en dat de risico's voor het stelsel voldoende in beeld zijn.

Signalen voor risico's en kansen

De Staat biedt inzicht in de ontwikkelingen in de corporatiesector en signaleert waar volgens de Aw risico's liggen voor het corporatiestelsel en kansen voor verbetering. Deze signalen kunnen gericht zijn aan het Rijk of aan corporaties, maar ook aan gemeenten of andere partijen.

Na de vorige Staat zijn op praktisch alle signalen die de Aw toen heeft gegeven stappen vooruitgezet (zie ook bijlage 1). Tegelijkertijd blijkt een aantal problemen complex en daarom een zaak van langere adem, zoals voldoende betaalbare locaties voor nieuwbouw en het oplossen van regionale financiële tekorten. Deze onderwerpen komen dan ook in deze nieuwe Staat weer terug.

Huurbevriezing

In april 2025 werd de corporatiesector opgeschrikt door het voornemen tot een huurbevriezing voor 2 jaar. Deze maatregel zou een zeer grote impact hebben op de

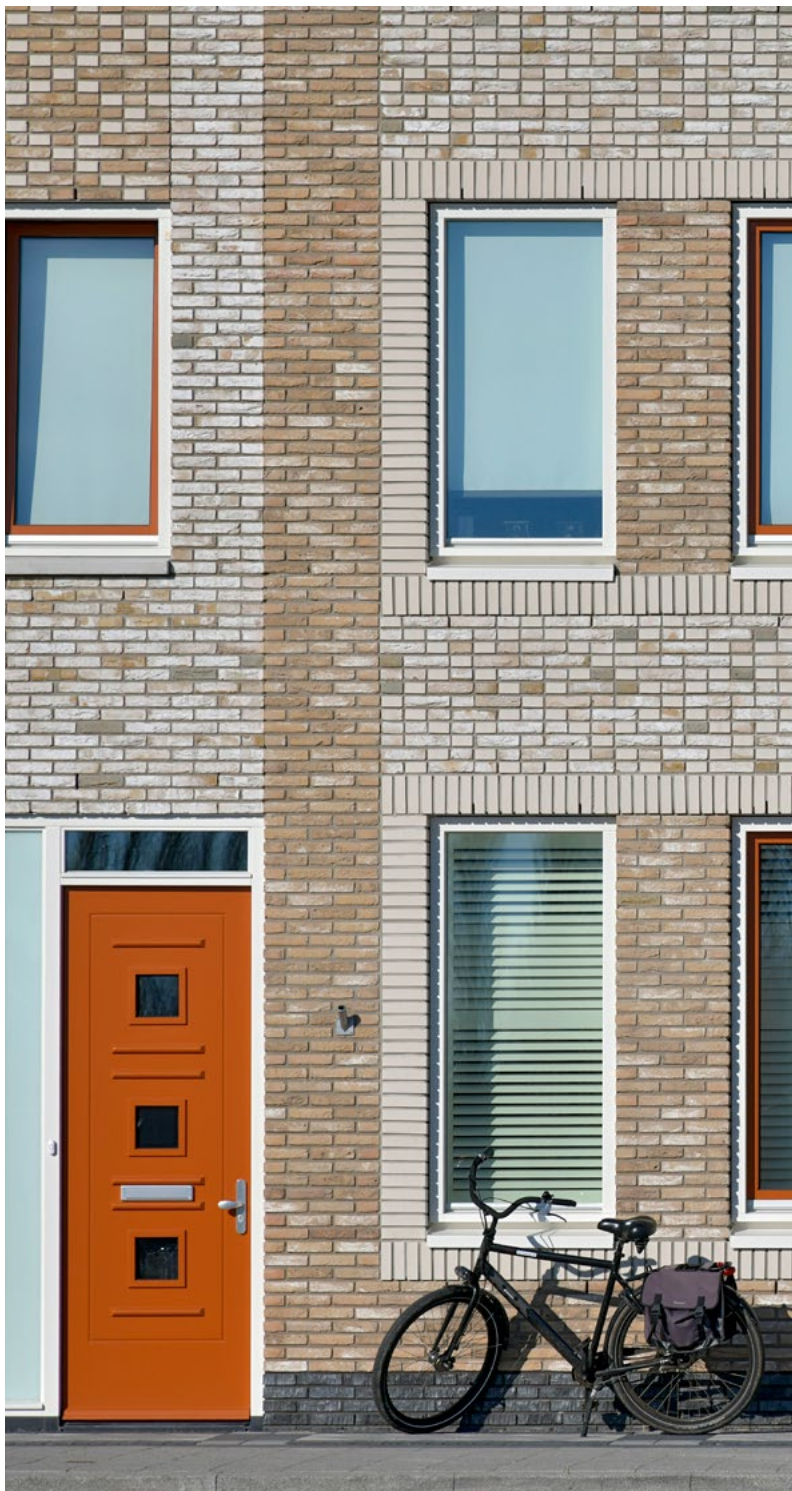
corporaties en hun maatschappelijke prestaties. De Aw bracht hierover de signaalrapportage [Huurbevriezing zet corporaties onder grote druk](#) uit. Hierin stelde de Aw dat met deze maatregel de overeengekomen prestatieafspraken over onder meer nieuwbouw en verbetering niet meer haalbaar zouden zijn. Ook zou een dergelijke maatregel leiden tot een toename van de onzekerheid bij corporaties, waardoor ze (nog) minder zouden gaan investeren. Na de val van het kabinet heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de maatregel ingetrokken. De Aw ziet nu dat de relatie tussen huren en ruimte voor investeringen in volkshuisvestelijke prestaties breed wordt onderkend. Op dit moment ziet de Aw daarom op dit gebied geen groot risico meer voor de corporatiesector, maar ze zal hiervoor aandacht blijven vragen.

Leeswijzer

De Staat van de corporatiesector 2026 gaat in op de ontwikkeling van de corporatievoorraad, het huurbeleid en de betaalbaarheid, de kwaliteit van de corporatievoorraad en de corporatiefinanciën. De signalen die de Aw daarbij wil geven komen bij elkaar in de hoofdboodschap van deze Staat op de volgende pagina's.

Dashboard en tabellen

De onderliggende gegevens van de grafieken en figuren in deze Staat staan op de website van de Aw [LINK]. In het [Open-datadashboard](#) van de Aw en het ministerie van VRO staat de cijfermatige informatie op corporatieniveau.



Financieel tekort bedreigt opgaven corporaties: tijd voor robuuste maatregelen

In 2020 werd vastgesteld dat de maatschappelijke opdracht van corporaties niet in evenwicht was met de beschikbare financiële ruimte. De afschaffing van de verhuurderheffing, waar prestatieafspraken met de corporatiesector tegenover stonden, moest hierin verandering brengen. Ondanks herijking van die prestatieafspraken constateert de Aw dat dit evenwicht inmiddels opnieuw is verstoord. De belangrijkste oorzaken zijn de gestegen onderhoudskosten en de stijging van de rente.

Om dit te herstellen moeten de ambities of de randvoorwaarden aanzienlijk worden aangepast. De hoofdboodschap van de Staat van de corporatiesector 2026 is daarom: Rijk en corporaties, tref nu maatregelen voor een nieuwe balans tussen opgaven en middelen. En houd er rekening mee dat daarvoor robuuste, structurele maatregelen nodig zijn.

In 2020 werd in het rapport [Opgaven/Middelen](#) een tekort becijferd van € 30,7 miljard tot 2035. Met het coalitieakkoord van het kabinet Rutte IV in 2021 is vervolgens de verhuurderheffing afgeschaft om deze balans te herstellen. In 2022 hebben het Rijk, corporaties, gemeenten en huurders afspraken gemaakt over de prestaties die hier tegenover moesten staan: de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Volgens een financiële doorrekening waren deze afspraken met de afschaffing van de verhuurderheffing haalbaar. Wel constateerde de Aw in de [Staat van de corporatiesector 2023](#) dat de investeringsdoelstellingen te ambitieus waren. Die vroegen een onhaalbaar groeipad voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van het bestaande bezit.

Eind 2024 zijn de [NPA herijkt](#), waardoor een meer realistisch groeipad ontstond voor de voornemens voor nieuwbouw en verduurzaming. De [financiële doorrekening](#) door VRO en Aedes liet zien dat deze afspraken weer financieel haalbaar waren, ondanks een sterk gestegen rente sinds het afsluiten van de eerste NPA. Daarbij werd voor het eerst gebruik gemaakt van de uitgangspunten van het [Duurzaam Prestatiemodel \(DPM\)](#). In het DPM, dat ook door de Aw wordt onderschreven, wordt elke 2 tot 3 jaar gekeken naar de haalbaarheid van de opgaven onder de actuele condities voor de eerstvolgende 10 jaar en de volkshuisvestelijke continuïteit daarna.

De Aw constateert echter nu al dat de opgaven en middelen voor corporaties niet meer in evenwicht zijn. In de [Staat van de corporatiesector 2025](#) voorzag de Aw al dat bij de eerstvolgende herijking de condities of ambities aangepast moeten worden. Doordat de kosten veel sterker zijn gestegen dan verwacht en de rente verder is gestegen, zijn nu aanzienlijk grotere aanpassingen nodig.



Hoofdsignaal:

Rijk en corporaties, tref robuuste, structurele maatregelen om te komen tot een nieuwe balans tussen opgaven en middelen. Houd er rekening mee dat er ingrijpende maatregelen nodig zijn om het evenwicht te herstellen.

De balans kan op verschillende manieren worden hersteld:

- Corporaties kunnen meer ruimte krijgen om de huren in lijn te brengen met de kosten en de kwaliteit van de woningen. Waar nodig kunnen groepen huishoudens dan gecompenseerd worden voor het koopkrachtverlies.
- Corporaties kunnen geholpen worden met fiscale maatregelen of subsidies.
- De ambities kunnen worden bijgesteld.

Corporaties investeren steeds meer

Corporaties huisvesten 2,4 miljoen huishoudens. De corporatiewoningen zijn meestal goed van kwaliteit met een betaalbare huur, zeker vergeleken met de private huursector. In corporatiewoningen wonen vooral huishoudens met een lager inkomen. Jongere huishoudens met een lager inkomen moeten de laatste jaren vaker uitwijken naar de private huursector, met een aanzienlijk hogere huur.

Na een aantal jaren waarin de corporatievoorraad niet of nauwelijks groeide en corporaties niet meer dan 15.000 woningen per jaar bouwden, is er nu een stijgende lijn te zien in nieuwbouw en corporatievoorraad. In 2025 hebben corporaties 25.000 nieuwe woonruimten toegevoegd. Netto, na sloop en verkoop, steeg de corporatievoorraad met 12.000 woonruimten. Ook voor de komende jaren verwacht de Aw dat corporaties een groei in nieuwbouw kunnen laten zien. Op de lange termijn zouden corporaties, gesteund door de Wet versterking regie volkshuisvesting (Regiewet) en modernisering van het grondbeleid, de afgesproken 30.000 nieuwbouwwoningen per jaar kunnen realiseren. Maar ook met 30.000 nieuwbouwwoningen per jaar zal het aandeel corporatiewoningen binnen de totale woningvoorraad afnemen. In de NPA is namelijk ook rekening gehouden met locaties uit sloop-nieuwbouw en de opbrengsten uit verkoop. Hierdoor leveren 30.000 nieuwbouwwoningen per jaar 20.000 extra corporatiewoningen op. Om het aandeel corporatiewoningen binnen de totale voorraad op de huidige 27% te houden zijn meer investeringen en locaties nodig dan nu in de NPA zijn voorzien.

De Aw ziet voor de huidige opgave in de NPA een risico in de eerste jaren na 2028. De locaties waar dan gebouwd kan worden zijn vaak in handen van private partijen. Deze hebben al gerekend met een marktconforme grondopbrengst, dus het is de vraag of corporaties hier tegen een redelijke prijs een positie kunnen krijgen. De Aw gaat hier in 2026 aandacht aan besteden.

De uitgaven voor de bestaande voorraad stegen ook sterk. In 2025 werd € 11,7 miljard uitgegeven aan onderhoud en verbetering. Dit komt neer op € 5.000 per verhuureenheid, bijna 65% meer dan in 2020. Dit resulteerde onder meer in een verdere verbetering van de isolatie van woningen. 47% van de corporatiewoningen heeft nu minimaal [energie-label A](#). Tegelijkertijd baart deze stijging zorgen. Het is niet bekend welke factoren of combinatie van factoren aan de gestegen uitgaven ten grondslag liggen. Mogelijke oorzaken zijn verdere veroudering van bezit, een verhoogd ambitieniveau of een kostenstijging bij leveranciers bovenop het niveau van de gemiddelde bouwkostenstijging.



Signaal

Op dit moment is er geen volledig inzicht in de oorzaken van de sterke stijging van de onderhoudsuitgaven voor het bestaand bezit, terwijl de toekomstige ontwikkeling hiervan aanzienlijke invloed heeft op de balans tussen opgaven en middelen.

> **Rijk en corporaties**, onderzoek de oorzaken van de stijging van de uitgaven om inzicht te krijgen in de toekomstige onderhoudskosten voor het bestaand bezit.

Corporaties hebben al veel van hun woningen verduurzaamd. Daardoor zijn oudere naoorlogse corporatiewoningen nu vaak duurzamer dan vergelijkbare koopwoningen en private huurwoningen. In de huidige context roept dit de vraag op of corporaties moeten blijven investeren in hun voorsprong in verduurzaming.



Signaal

Corporatiewoningen zijn vaker verduurzaamd dan vergelijkbare private huur- en koopwoningen. De inspanningen van corporaties om hun bezit te verduurzamen moeten niet worden onderschat.

> **Rijk**, houd bij de resterende verduurzamingsopgave voor corporatiebezit scherp voor ogen wat nog van de sector gevraagd mag worden, gezien de huidige voorsprong in verduurzaming.

Huren blijven achter op kostenontwikkeling

Sinds 2021 is meermaals ingegrepen in het huurbeleid om de betaalbaarheid van de huren te verbeteren: de huurbevriezing in 2021, huurverlagingen in 2021 en 2023 voor huishoudens met lagere inkomens en het loskoppelen van de huurverhoging van de inflatie vanaf 2023. Hierdoor is sinds januari 2021 de huur 12% achtergebleven op de inflatie.

Ook los van de ingrepen hebben corporaties, door beperking van de gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders en door de huurgrenzen vanuit het passend toewijzen voor nieuwe huurders, weinig ruimte om de huren af te stemmen op de kwaliteit en kosten. Tegelijkertijd stijgen de bouwkosten, onderhoudskosten en apparaatskosten

structureel harder dan de inflatie. Nu al zijn de huren onvoldoende om de uitgaven voor het bestaande bezit te dekken. Vanuit de NPA ligt nu het voorstel de maximale huurverhoging wettelijk vast te leggen op de gemiddelde inflatie van de voorgaande 3 jaar. Dit geeft stabiliteit en zekerheid. Maar de prijsstijging van bouwkosten en onderhoudskosten liggen structureel boven de inflatie. Met dit voorstel lopen de kostenstijging en de opbrengsten dus structureel uit de pas. Een relatief klein verschil in de huurverhoging zou in een aantal jaar sterk doorwerken. 10 jaar lang 0,5% huurverhoging meer of minder, scheelt een investeringsruimte van ruim € 28 miljard. Dit blijkt uit een doorrekening van de Aw met het opgaven-middelenmodel.



Signaal

De voorgestelde koppeling van de huurverhoging aan de inflatie zorgt voor corporaties voor het structureel uit de pas lopen van kosten en opbrengsten.

> **Rijk, Aedes en Woonbond**, ga het gesprek aan over een structurele oplossing hiervoor, die recht doet aan zowel het verdienenmodel van corporaties als de betaalbaarheid voor de huurder.



Signaal

De betaalbaarheidsmaatregelen van 2021 tot en met 2023 hebben een grote impact gehad op de investeringsruimte van corporaties. Door afschaffing van de verhuurderheffing was daar dekking voor. Met het voorstel voor 2 jaar huurbevriezing van april 2025 dreigde een nieuwe, maar nu ongedekte ingreep ten dienste van de betaalbaarheid.

> **Rijk**, onderzoek goed hoe betaalbaarheidsproblemen bij hurende huishoudens opgelost kunnen worden. Betrek hierbij ook het effect op de investeringsruimte van corporaties en vergeet de huurders in de private sector niet.

Nu niet stoppen met investeren

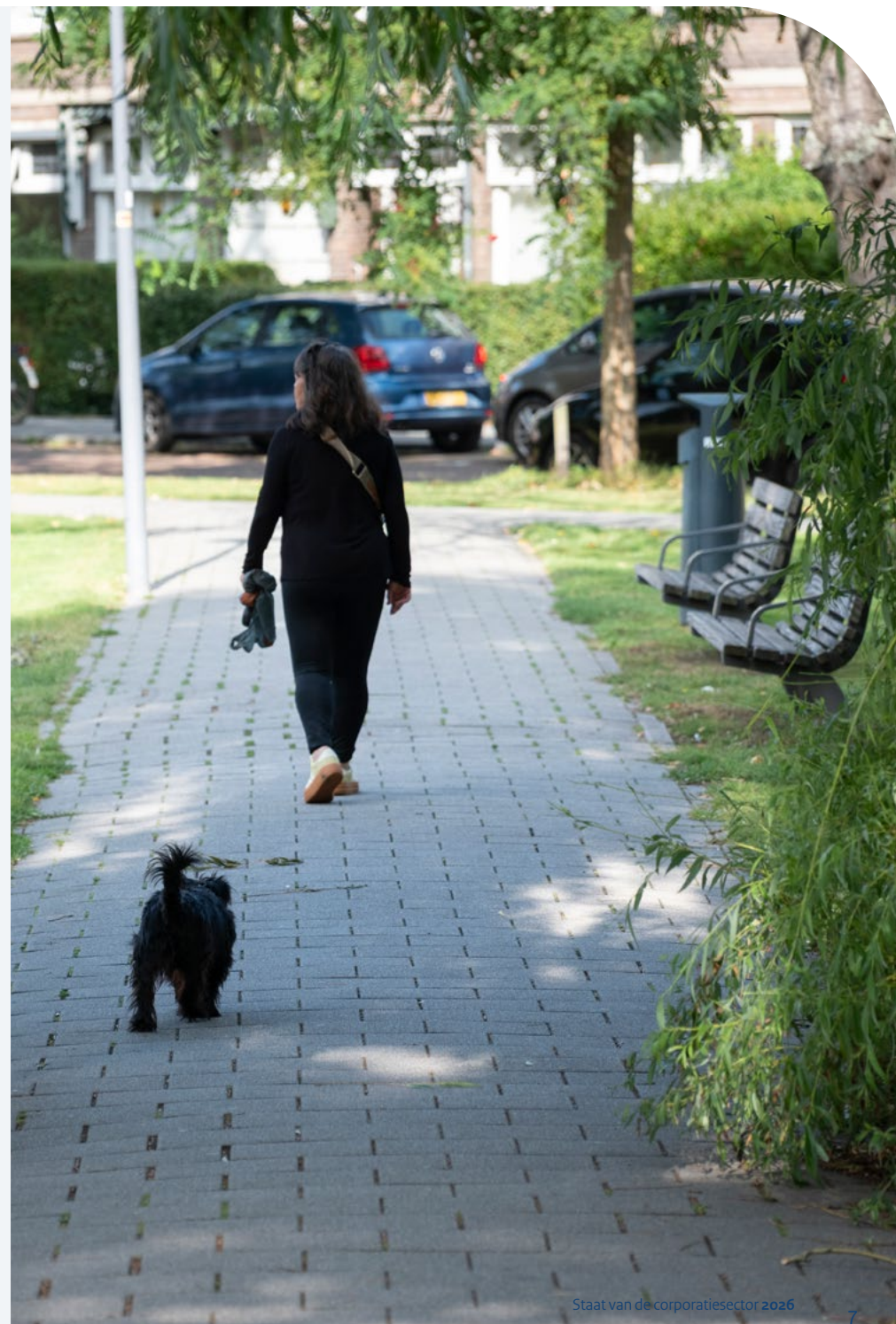
De Aw roept corporaties op om niet te stoppen met investeren en plannen maken, en om niet op voorhand extra financiële marges aan te houden. De komende jaren is er nog financiële ruimte voor investeringen en de maatschappelijke opgaven blijven urgent. De afgelopen jaren hebben laten zien dat financieel bijsturen door projecten te stoppen of uit te stellen veel gemakkelijker is dan het weer op gang krijgen van investeringen in nieuwbouw en verduurzamingen. Als maatregelen rond huur of financiële condities uitblijven, kunnen corporaties door bijvoorbeeld verkoop en uitstel van projecten hun financiële continuïteit verzekeren. Het verlies van maatschappelijke prestaties is dan een politieke keuze.



Signaal

Nu is er nog financiële ruimte bij corporaties en de maatschappelijke opgaven zijn groot.

> **Corporaties en gemeenten**, ga in afwachting van de komende herijking van de NPA door met plannen maken voor en werken aan de opgaven rond nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid.



1. Ontwikkeling van de corporatievoorraad



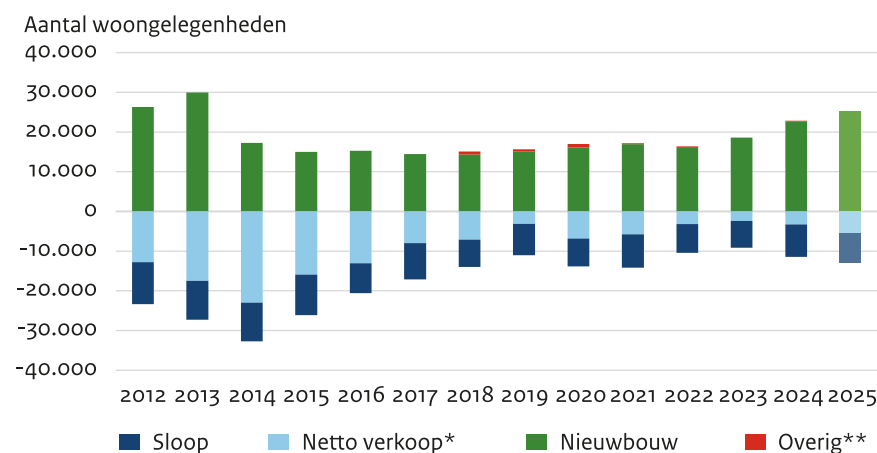
1.1 Corporatievoorraad groeit gestaag maar bescheiden

Na een periode van krimp neemt de corporatievoorraad sinds 2020 weer toe. Het ingezette groeipad ligt in lijn met de uitgangspunten voor de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

De woningnood in Nederland is groot. De corporaties hebben afgesproken zich maximaal in te zetten voor de nieuwbouw van 30.000 sociale huurwoningen en 5.000 middenhuurwoningen per jaar. Dat lukt niet meteen; in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 (NPA) is afgesproken dat deze aantallen uiterlijk in 2029 gehaald moeten worden. In 2024 leverden corporaties bijna 23.000 nieuwbouwoongelegenheden op, 4.000 meer dan in 2023.

Door verkoop en sloop groeit de corporatievoorraad per jaar minder hard dan het aantal nieuwbouwwoningen. Figuur 1a laat zien hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de sloop en verkoop van corporatiewoningen in de periode 2012 tot en met 2025. Wat opvalt is dat de nieuwbouw vanaf 2022 toeneemt en de verkoop afneemt. Voor 2025 zijn de voorlopige cijfers uit de forecast opgenomen.

Figuur 1a: Mutaties in de woongelegenheden van corporaties en hun verbindingen, 2012 tot en met 2025

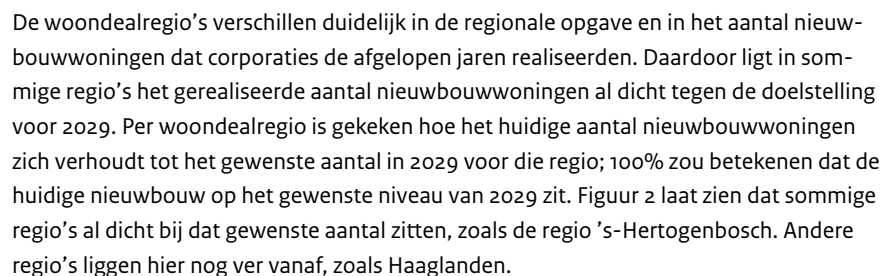


Bron: dVi en dPi 2025 (forecast 2025)

* Saldo van aan- en verkoop

** Saldo van splitsingen en samenvoegingen van bestaande corporatiewoningen

Figuur 1b: Nettogroei corporatievoorraad 2012-2025, inclusief groeipad NPA tot en met 2030
Bron: dVi en doorrekening NPA 2025-2035 en dPi 2025 (forecast 2025)



Map of Norway showing the percentage of the population aged 65 and over in each municipality in 2002. The map uses a color scale from light blue (40%) to dark blue (100%).

Legend:

- 100%
- 80%
- 60%
- 40%

** Aantal sociale nieuwbouw per woondealregio in 2029

1.2 Nieuwbouwproductie volgt NPA, maar wordt vanaf 2030 onzeker

De plannen van de corporaties laten zien dat de versnelling van de nieuwbouwproductie de komende jaren doorzet. Er is nog geen zekerheid of corporaties vanaf 2030 voldoende bouwlocaties hebben om de ambitie van 30.000 sociale nieuwbouwwoningen en 5.000 middenhuurwoningen per jaar te halen.

De nieuwbouwproductie door corporaties is toegenomen van 15.000 woningen in 2019 naar bijna 23.000 in 2024 en 25.000 in 2025. Voor de jaren daarna (2026, 2027 en 2028) verwacht de Aw dat de aantallen uit de doorrekening van de NPA gehaald zullen worden. Dit zou betekenen dat de corporaties in die jaren in totaal ruim 80.000 nieuwbouwwoningen opleveren, waarvan een kleine 8.000 middenhuur. De corporatievoorraad groeit hierdoor naar verwachting met 40.000 woonegelegenheden: de NPA-berekening gaat ervan uit dat de voorraad in deze periode met 40.000 afneemt door verkoop en sloop.

Op sectorniveau hebben corporaties voldoende locaties om door te bouwen tot en met 2028. Doordat projecten in 2027 en 2028 vertragen, kan het tekort aan locaties dat in 2029 zou ontstaan worden opgevuld.

Tabel 1: Saldo totaal aantal nieuwbouw (sociaal, middenhuur en flex) met overeenstemming over voorwaarden grond en aantal nieuwbouw in doorrekening NPA 2025-2035

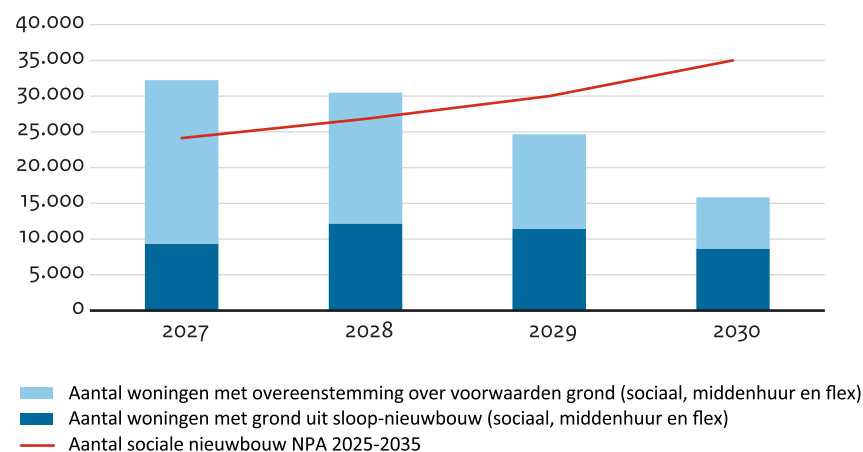
	Aantal nieuwbouw met overeenstemming over voorwaarden grond	Aantal nieuwbouw in doorrekening NPA	Saldo
2026	27.213	23.616	3.597
2027	32.235	26.732	5.503
2028	30.482	30.015	467
2029	24.662	35.000	-10.338
2030	15.847	35.000	-19.153

Bron: dPi 2025

De beschikbare locaties zijn niet gelijk verdeeld over de woondealregio's. Er zijn regio's met ruim voldoende locaties en regio's met een tekort; de volgende paragraaf gaat daar dieper op in. In een aantal regio's kan de nieuwbouwproductie daarom al vóór 2029 vastlopen.

In 2030 ontstaat op sectorniveau een tekort aan bouwlocaties. Corporaties hebben dan voor de helft van het gewenste aantal nieuwbouw géén locatie, zoals te zien in figuur 3. Hierin is ook duidelijk zichtbaar dat in de toekomst een steeds groter aandeel van de nieuwbouw sloop-nieuwbouw is.

Figuur 3: Aantal nieuwbouw (sociaal, middenhuur en flex) in projectenoverzichten met overeenstemming over voorwaarden grond (inclusief sloop-nieuwbouw) en aantal nieuwbouw volgens NPA, 2027-2030



Bron: dPi 2025

Door sloop-nieuwbouw groeit de corporatievoorraad minder hard, omdat daarmee ook woningen verdwijnen. Bij bouwen op nieuwe locaties komen er alleen maar woningen bij. Veel corporaties bouwen bij sloop-nieuwbouw meer woningen terug dan er gesloopt worden ([Staat van de corporatiesector 2025](#), bladzijde 16 tot en met 18), maar dat is niet altijd mogelijk. Er zijn nog andere mogelijkheden om de bestaande corporatievoorraad uit te breiden, zoals woningdelen en het splitsen of optoppen van bestaande woningen. Corporaties, gemeenten en het Rijk hebben hier volop aandacht voor. Splitsen en optoppen zijn echter, net als nieuwbouw, tijds- en kapitaalsintensief (zie paragraaf 1.4).



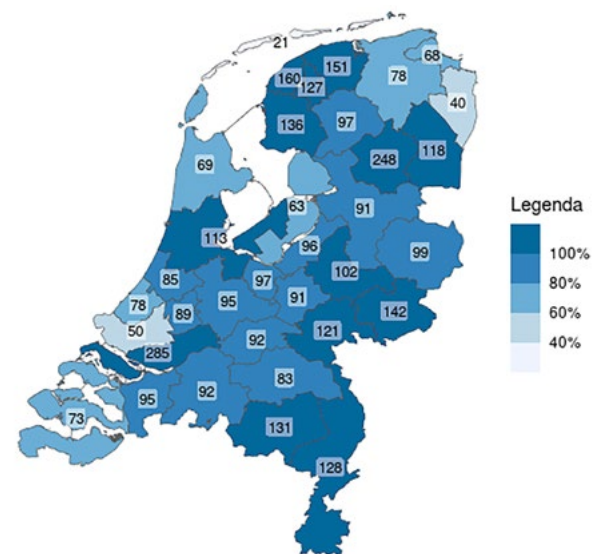
Dit benadrukt de noodzaak van bouwlocaties om de corporatievoorraad verder te laten groeien. Daarnaast is het ook vanuit het perspectief van leefbaarheid gewenst dat corporaties op meerdere plekken kunnen bouwen. Bovendien zijn er locaties nodig om vertragingen op te kunnen vangen: corporaties kunnen dan doorbouwen op een andere locatie. Dit heet overprogrammeren en is een manier om het risico van vertragende factoren te dempen. Al deze aspecten bij elkaar maken dat de Aw een focus legt op de beschikbaarheid van bouwlocaties voor corporaties.

Duidelijke verschillen tussen woondealregio's in beschikbaarheid locaties

De Aw heeft eerder het signaal afgegeven dat corporaties over voldoende nieuwe bouwlocaties moeten beschikken ([Staat van de corporatiesector 2025](#)). Voor 2027, 2028 en 2029 geldt dit nog niet voor alle woondealregio's. Figuur 4 laat dit zien. Er zijn regio's met ruim voldoende locaties, zoals Zuidoost-Brabant en de regio Breda-Tilburg, maar

ook regio's met een tekort, zoals Haaglanden, de U16 en de regio Rotterdam. Of een regio voldoende bouwlocaties heeft, is sterk contextafhankelijk. Deze analyse moet daarom zuiver als constatering worden gelezen. De Aw wil de komende jaren de regionale context waarin corporaties opereren beter doorgronden en betrekken in haar toezicht. Een vergelijking van figuur 2 met figuur 4 laat zien dat naarmate de huidige nieuwbouw in een regio dichterbij de doelstelling van 2029 zit, er voor de toekomst meer zekerheid lijkt te zijn over locaties.

Figuur 4: Woondealregio's en hun DAEB-nieuwbouw met overeenstemming over grond in 2027, 2028 en 2029 ten opzichte van de NPA-doorrekening in dezelfde jaren



Bron: dPi 2025

In de regio's met een tekort aan locaties is het de vraag of het gaat lukken om het gewenste aantal nieuwbouwwoningen in 2027, 2028 en 2029 te halen. Tel hierbij op dat alle corporaties samen vanaf 2030 voorsnog te weinig locaties hebben voor de opgave en het is duidelijk dat de beschikbaarheid van locaties aandacht vraagt.

1.3 Corporaties nog niet in positie voor voldoende bouwlocaties

Corporaties zijn voor nieuwe bouwlocaties afhankelijk van gemeenten en marktpartijen. De Wet versterking regie volkshuisvesting (Regiewet) gaat de positie van corporaties hierin versterken, maar dat kost tijd. Op dit moment hebben niet alle corporaties de positie of capaciteit om bij de ontwikkeling van bouwlocaties met voldoende kennis en invloed aan de onderhandelingstafel te zitten. De Aw maakt zich hier zorgen over en wil scherper in beeld krijgen of corporaties kunnen rekenen op voldoende bouwlocaties voor de nieuwbouwdoelstellingen uit de NPA 2025-2035.

Corporaties hebben weinig grondposities uit het verleden en kopen zelf nauwelijks grondposities in de vroege ontwikkelfase. Daardoor zijn zij voor grondposities afhankelijk van gemeenten en marktpartijen. In de Woningwet is in 2015 opgenomen dat corporaties met geborgde leningen alleen nog grond mogen aankopen met de bestemming sociale woningbouw. Aanleiding hiervoor was dat corporaties speculatief grondposities hadden aangekocht met geborgde leningen. De wetswijziging was dus een logische stap, maar beperkt corporaties om in een vroeg stadium, als grond nog niet de bestemming woningbouw heeft, grondposities te kopen. Het maakt ook dat corporaties vaak in een later stadium, pas als de grond de bestemming woningbouw heeft gekregen, bij de onderhandeling over grondposities aan tafel komen. Onderzoek door het Kadaster in opdracht van het ministerie van VRO bevestigt dat corporaties weinig grondposities hebben ([rapport Kadaster, 2024](#)). Soms kunnen corporaties nog putten uit eigen historische grondposities, zoals blijkt uit onderstaand citaat uit het [Stadlander visitatierapport](#), bladzijde 17:

“De opgave voor de komende 5 jaar wordt gerealiseerd op de eigen grondpositie. De vraag is of extra opgave gerealiseerd kan worden, omdat er vrijwel geen extra grond beschikbaar is.”



Ook veel gemeenten hebben beperkt grond

Gemeenten hebben zelf ook beperkt grondposities ([rapport Kadaster, 2024](#)). In de periode na de kredietcrisis in 2008 hebben veel gemeenten forse verliezen geleden op hun grondposities en zijn ze overgestapt op een faciliterend grondbeleid voor de ontwikkeling van nieuwe locaties (zie onder meer het ACM-onderzoek [De werking van de grondmarkt, 2021](#), bladzijde 30). Uit recent onderzoek blijkt wel dat veel gemeenten inmiddels weer een actiever grondbeleid zijn gaan voeren en zelf gronden aankopen of dit de komende 2 jaar van plan zijn ([Stec Groep, 2025](#)). Of gemeentes grondposities hebben of een actief grondbeleid voeren verschilt sterk per gemeente. Per type ontwikkellocatie wisselt het of de grond in handen is van gemeenten en/of marktpartijen. Wie precies de eigenaar is heeft invloed op de grondprijs die corporaties betalen.

Grondprijs sociale huurwoningen staat onder druk

De grondprijs voor sociale huurwoningen staat op veel locaties onder druk. Naast prijsdruk bestaat er onduidelijkheid over wat een redelijke grondprijs is, gezien de exploitatiebeperkingen van sociale huur. Veel grondposities zijn in handen van marktpartijen, die een maximale grondopbrengst willen realiseren. Bij hen betalen corporaties daardoor vaak een hogere prijs voor grondposities voor sociale huurwoningen dan bij gemeenten (Kadaster, [Wat betaalt een woningcorporatie voor de bouwgrond?, 2025](#)). Met name locaties buiten de bebouwde kom in middelgrote en kleine gemeenten zijn vaker in handen van enkele marktpartijen (ACM-onderzoek [Woningbouw en marktconcentratie, 2023](#), bladzijde 46).

Gemeenten kunnen de bouw van sociale huurwoningen publiekrechtelijk opleggen via het omgevingsplan. Maar dit moet wel financieel mogelijk zijn en op medewerking van de grondeigenaar kunnen rekenen. Veel gemeenten kunnen deze onrendabele toppen in de grondexploitatie niet uit eigen middelen betalen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom bij de ondertekening van de NPA een voorbehoud gemaakt ([brief VNG, 2025](#)).

Naast kunnen speelt ook het willen van gemeenten soms een rol, zie ook de [Staat van de corporatiesector 2025](#). Dit blijkt bijvoorbeeld uit onderstaand citaat uit het [Beveland Wonen visitatierapport](#), bladzijde 16:

“Allereerst is het van belang dat het bouwen betaalbaar blijft/wordt. Dit vraagt om een cultuuromslag binnen de gemeenten om de grondexploitaties haalbaar te maken. De gemeenten moeten zich niet meer blindstaren op de financieel meest winstgevende exploitatie, maar ook kijken naar wat er sociaal nodig is. Nu worden grondposities soms te duur om nieuwbouw te kunnen realiseren [...]”

Duidelijke verschillen in positie corporaties aan onderhandelingstafel

De druk op corporaties om te bouwen terwijl zij nog niet de grondposities hebben, kan een prijsopdrijvend effect hebben. De Aw kreeg hierover enkele signalen van corporaties en heeft [Fakton gevraagd dit te verkennen](#). Deze verkenning laat zien dat gemeenten bij de ontwikkeling van bouwlocaties soms voorsorteren op de Regiewet. Dit geeft corporaties een sterkere onderhandelingspositie. Uit ander onderzoek blijkt wel dat slechts in 18% van de gemeenten sprake is van herprogrammering als gevolg van de 30% sociale nieuwbouw uit de Regiewet ([Stec Groep, 2025](#)). Ook lijken corporaties geneigd om elkaar te helpen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Aan de andere kant is vaak niet precies te herleiden hoeveel winst marktpartijen maken op grondposities. Dit speelt vooral als een corporatie de grond afneemt in combinatie met woningbouw (turn-key). Ook zijn marktpartijen niet altijd in staat of bereid om een lagere grondprijs voor sociale huurwoningen te rekenen, omdat ze zelf een hogere prijs hebben betaald. Tot slot kan door forse tekorten in grondexploitaties weinig ruimte zijn voor een lagere grondprijs voor sociale huurwoningen. Vraag is dus of alle corporaties in de positie zijn of over de capaciteit beschikken om met voldoende kennis en invloed aan de onderhandelingstafel te zitten.

Brengt Regiewet corporaties op tijd in positie?

De Regiewet verplicht gemeenten in principe om 30% sociale huurwoningen te bouwen. In gemeenten waar het aandeel sociale huur boven het landelijk gemiddelde ligt mag van dit percentage worden afgeweken mits 40% in het middensegment wordt gebouwd. Hierbij wordt verwacht dat marktpartijen dit meenemen in de grondprijs voor toekomstige woningbouwlocaties. Daarvoor moet wel duidelijk zijn wat een redelijke grondprijs is voor sociale huur, gezien de exploitatiebeperkingen. In het verlengde van de wet werkt VRO aan de modernisering van het grondbeleid (zie bijvoorbeeld de [Kamerbrief, juni 2025](#)). Hierdoor moet speculatieve grondaankoop om te profiteren van de waardesprong na bestemmingswijzigingen minder aantrekkelijk worden. Het aanpassen van de waarderingsgrondslag voor de inbrengwaarde van grondposities vraagt echter om een wetswijziging en is complex, ook gezien de financiële belangen van grondeigenaren.

Als de Regiewet en de modernisering van het grondbeleid slagen, zal op de meeste nieuwe locaties 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen moeten zijn. Maar is dit op tijd voor de NPA-opgave tot 2034? In de regionale woondeals en de NPA 2025-2035 is al vooruitgelopen op de wet ([NPA, 2024](#), bladzijde. 6). Deze afspraken zijn gemaakt vanuit de veronderstelling dat de wet gemeenten in staat stelt bij nieuwe locaties 30% sociale woningbouw op te leggen, met uitzondering van gemeenten die al een groter aandeel sociale huur hebben dan het landelijke gemiddelde.

Aw onderzoekt beschikbaarheid bouwlocaties voor corporaties

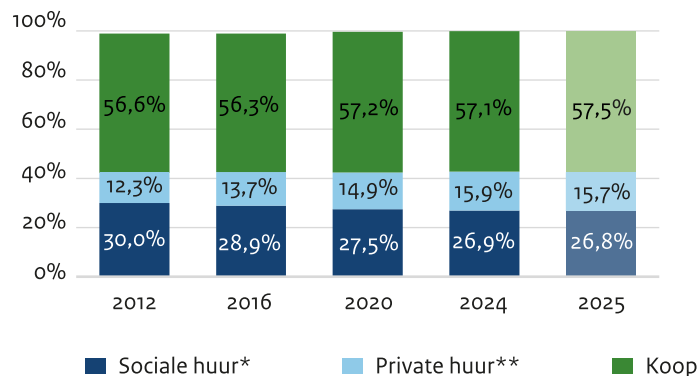
Corporaties kunnen met geborgde leningen alleen bouwgrond kopen met de bestemming sociale woningbouw. Hierdoor hebben corporaties, behalve bij sloop-nieuwbouw, pas laat in het planproces zekerheid over grondposities. Dit maakt dat het voorlopig nog niet duidelijk is of corporaties vanaf 2030 genoeg locaties hebben om 30.000 sociale huurwoningen per jaar te bouwen. De Aw is van mening dat snel duidelijk moet zijn of corporaties in positie gaan komen bij de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties en tegen een prijs die past bij de exploitatie van sociale huurwoningen. De Aw gaat hier in 2026 aandacht aan besteden.

1.4 Marktaandeel sociale huur blijft afnemen, vraag neemt toe

Het marktaandeel sociale huur neemt af doordat er relatief meer koopwoningen bij komen. Bovendien groeit de corporatiedoelgroep harder dan het aanbod sociale huurwoningen. In 2025 nam voor het eerst in jaren ook het totale aandeel huurwoningen af. Dit kwam doordat er meer private huurwoningen zijn verkocht dan erbij kwamen. Dit veroorzaakt nog meer krapte op de huurmarkt, want voorheen zorgde een toename van het aantal private huurwoningen voor een alternatief voor het deel van de corporatiedoelgroep die dit net kon betalen.

Figuur 5 laat zien dat het aandeel sociale huurwoningen verder afneemt. In 2025 is dit voor het eerst ook het geval voor het aandeel private huurwoningen. De corporatievoorraad nam tussen 2015 en 2024 in totaal met iets minder dan 30.000 woongelegenheden toe – na een krimp tussen 2015 en 2018 (zie paragraaf 1.1) groeit die voorraad sinds 2020. In dezelfde periode groeide de voorraad private huurwoningen met 250.000.

Figuur 5: Aandeel sociale huur-, private huur- en koopwoningen op het totaal aantal woningen in Nederland op 1 januari 2012, 2016, 2020, 2024 en 2025



Bron: CBS met bewerking Aw voor commerciële tak corporaties

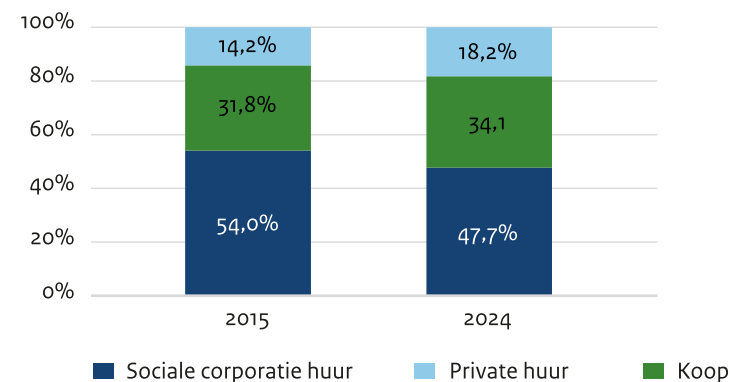
* woningen in de sociale tak van toegelaten instellingen

** particuliere huursector (gereguleerd en geliberaliseerd) plus commerciële tak van corporaties

Corporatiedoelgroep is harder gegroeid dan aantal sociale huurwoningen

Figuur 6 laat zien dat tussen 2015 en 2024 het aandeel huishoudens uit de corporatiedoelgroep dat in een corporatiewoning woont afnam. Dat komt omdat de corporatiedoelgroep met ruim 300.000 huishoudens toenam ([WoON2024](#)). Dit zijn deels oudere huishoudens met een koopwoning, die waarschijnlijk door een inkomensdaling na pensionering tot de corporatiedoelgroep zijn gaan behoren, maar nog met volle tevredenheid in hun koopwoning wonen. Maar een ander deel bestaat uit juist jongere huishoudens die privaat huren, met een zeer hoge woonquote. Daarnaast is het aantal thuiswonende jongeren van 18 jaar of ouder sterk toegenomen, van een kleine 1,29 miljoen in 2018 naar 1,44 miljoen in 2024. Qua inkomen vallen deze jongeren vrijwel allemaal in de corporatiedoelgroep. De verhuishwens in deze groep is toegenomen ([WoON2024](#)).

Figuur 6: Aandeel sociale huur-, private huur- en koopwoningen bij de corporatiedoelgroep in 2015 en 2024*

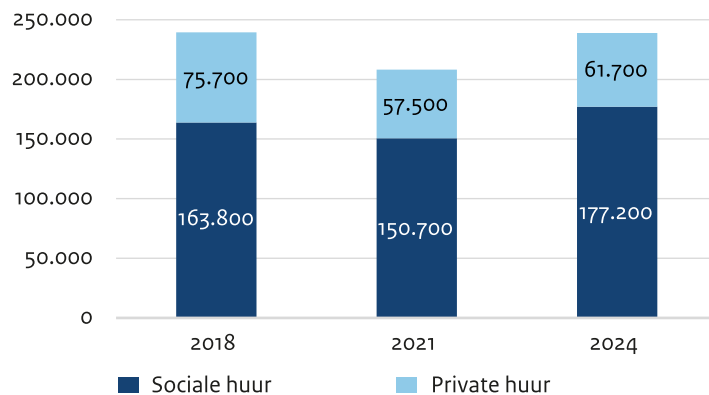


Bron: WoON2024

* Het WoON verschijnt om de 4 jaar

De groei van de corporatievoorraad houdt dus geen gelijke tred met de toename van het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep. Dit zal de komende jaren voor aanhoudende krapte zorgen, omdat de verwachte groei van de voorraad onvoldoende is om het tekort in te lopen (zie paragraaf 1.1 en 1.2). Na jaren van daling neemt ook het aantal goedkope scheefwoners in corporatiewoningen weer toe (zie figuur 7). Dit is een mogelijke indicatie dat huishoudens in een corporatiewoning waarvan het inkomen gestegen is, niet kunnen doorstromen naar een huur- of koopwoning die beter bij hun inkomen past. Een ongewenste ontwikkeling.

Figuur 7: Aantal huishoudens dat goedkoop scheefwoont in sociale en private huurwoningen, 2018-2024*



Bron: WoON2024

* Het WoON verschijnt om de 4 jaar

Aantal actief woningzoekenden stijgt, doorstromen is vaak lastig

Signalen van de oplopende krapte komen ook duidelijk terug in onderzoeken naar woonruimteverdeling in de sociale huur en naar doorstroming op de woningmarkt. Onderzoek naar woonruimteverdeling laat zien dat het aantal actief woningzoekenden is toegenomen (Rigo-rapport [Stand van de woonruimteverdeling, 2025](#)). Nederland telt 47 regionale woonruimteverdelingssystemen, in het onderzoek is gekeken naar 35 systemen. In al deze systemen is het aantal actief woningzoekenden gegroeid. Tegelijkertijd nam in veel systemen het aanbod en daarmee de slaagkans af. De gemiddelde inschrijftijd nam over het algemeen toe met 10 tot 20% en de gemiddelde zoektijd met 20%. Tot slot groeide in

veel systemen het aantal toewijzingen aan mensen met urgentie. Voor urgentie komen door gemeenten aangewezen doelgroepen in aanmerking, zoals ernstig zieken, mantelzorgers en statushouders. Maar ook bepaalde beroepsgroepen zoals verpleegkundig of onderwijspersoneel. In veel gemeenten wordt het steeds lastiger om zonder urgentie of bijzonder doelgroepenlabel een corporatiewoning te bemachtigen.

De krapte op de sociale huurmarkt wordt ook beïnvloed door de doorstroming op de woningmarkt. Onderzoek laat onder meer zien dat de doorstroom in de private huursector hoger is dan in de sociale huur- en koopsector (DNB-analyse [Doorstroming op de Nederlandse woningmarkt, 2025](#)). Dat wordt mede verklaard door de relatief hoge woonlasten; huishoudens in een private huurwoning verhuizen vaak door naar een koopwoning. Dat sociale huurders minder vaak doorstromen komt doordat de meerderheid niet de financiële mogelijkheid heeft om te verhuizen naar een private huurwoning of een koopwoning. Verhuizen binnen de sociale huur is vaak niet aantrekkelijk, omdat voor wie al langer huurt de huurprijs van een nieuwe woning vrijwel altijd hoger is dan die van de huidige woning. Maar ook huurders met een midden- of hoog inkomen stromen minder vaak door, waardoor in 2024 het goedkope scheefwonen weer is toegenomen (zie figuur 7).

Tot slot speelt vergrijzing een rol. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder in sociale huurwoningen nam tussen 2015 en 2024 toe. Ouderen zijn minder geneigd om te verhuizen en het vinden van een passende woning is voor hen vaak lastig. Daarnaast worden ze ouder en blijven ze daardoor langer in een sociale huurwoning wonen.

Minder doorstroom in de sociale huursector zorgt er mede voor dat het aantal sociale huurwoningen dat corporaties jaarlijks toewijzen al jarenlang op hetzelfde niveau ligt van rond de 180.000 per jaar (186.000 in 2023 en 2024). Ondanks de groei van corporatievoorraad sinds 2020.

Tekort sociale huurwoningen legt focus op kortetermijnoplossingen

De urgentie om, naast nieuwbouw, het tekort aan sociale huurwoningen aan te pakken, is lang en breed doorgedrongen. Corporaties, gemeenten en het Rijk hebben volop aandacht voor maatregelen die (tijdelijk) meer sociale huurwoningen opleveren, zoals het splitsen en/of optoppen van bestaande woningen, woningdelen en het bevorderen van doorstroom. Woningdelen heeft op korte termijn de meeste potentie en is vooral een optie voor starters op de woningmarkt, die na enkele jaren weer kunnen doorstromen. Woningdelen houdt in dat een zelfstandige woning met minimaal 2 slaapkamers verhuurd wordt (meestal onzelfstandig) aan 2 afzonderlijke huishoudens. Vaak is dan een



minimale vereiste dat beide huishoudens een eigen badkamer en toilet hebben, wat om een kleine verbouwing vraagt. Een belemmering bij woningdelen is dat de regels rond de bijstandsuitkering en AOW dit voor een deel van de doelgroep financieel onaantrekkelijk maken. Toch zijn er steeds meer corporaties die woningdelen mogelijk maken om snel meer aanbod te creëren. Het splitsen en optoppen van woningen hebben een langere doorlooptijd en vragen meer geld en capaciteit, die ook nodig zijn voor nieuwbouw en woningverbetering. Het bevorderen van doorstroom is vaak lastig doordat de huurprijs na verhuizing vrijwel altijd hoger ligt.

De afname van het aantal private huurwoningen is een bedreiging voor de markt. De groei van de private huursector zorgde de afgelopen jaren voor een alternatief voor het deel van de corporatiedoelgroep dat dit (net) kon betalen. Als dit alternatief straks deels wegvalt, zet dit nog meer druk op het aanbod van sociale huurwoningen. In de volgende paragraaf wordt daarom dieper ingegaan op de ontwikkeling van het aanbod in de private huursector.

1.5 Tekort corporatiewoningen neemt verder toe als krimp private huursector doorzet

De private huursector is in 2025 gekrompen. Dat kan ook consequenties hebben voor de corporatiedoelgroep: een deel van deze doelgroep woont in een private huurwoning. Als de krimp van de private huursector doorzet, komt er bovendien (nog) meer druk te staan op de corporatiesector.

Na een periode van groei nam in 2025 het aandeel private huurwoningen voor het eerst af. Zowel relatief als absoluut met ruim 6.000 woningen (zie paragraaf 1.4). De eerdere groei van de private huursector kwam onder meer door een combinatie van gunstige marktomstandigheden, zoals de lage rente en aanvankelijk lage huizenprijzen, en door regelgeving waardoor de fiscale condities gunstig waren en tijdelijke huurcontracten nog mogelijk waren. Door de stijgende rente, verslechterde fiscale condities, het stoppen van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten, sterk gestegen huizenprijzen en een sterkere huurprijsregulering is de ontwikkeling van de private huursector nu van richting veranderd. Als gevolg hiervan werden in 2024 al veel private huurwoningen verkocht. Er zijn duidelijke signalen dat dit in 2025 ook het geval was en het verder doorzet in 2026. Daarnaast is de kans groot dat er minder geïnvesteerd wordt in nieuwe private huurwoningen (door nieuwbouw of omzetting van koop naar huur), waardoor het aantal verder krimpt.

Deze paragraaf verkent de gevolgen van de krimp van de private huursector voor het deel van de corporatiedoelgroep dat nu in een private huurwoning woont. De koopsector blijft in deze analyse buiten beschouwing. Ten eerste omdat het aantal koopwoningen blijft toenemen. Ten tweede omdat het kopen van een woning voor de corporatiedoelgroep op dit moment nauwelijks een reële optie is, met uitzondering van starters die met hulp van hun ouders een woning kopen. Huishoudens die qua inkomen in de corporatiedoelgroep vallen, kunnen maximaal € 250.000 aan hypotheek krijgen. Nog geen 2,5% van het aanbod op Funda valt in deze prijsklasse.

Private huur als alternatief voor corporatiedoelgroep

Tussen 2018 en 2024 nam het aantal private huurwoningen toe met 246.000. Hierin zijn 104.000 huishoudens uit de corporatiedoelgroep gaan wonen en 142.000 huishoudens uit de midden- en hoge inkomensgroep.

Tabel 2 laat zien dat het aantal private huurwoningen tot de liberalisatiegrens is afgenomen van 541.100 in 2018 naar 501.600 in 2024. Hiervan wordt 80% bewoond door huishoudens uit de corporatiedoelgroep. Hierbij is het relevant om onderscheid te maken tussen de doelgroep voor passend toewijzen met in 2025 een belastbaar brutojaar-inkomen tot maximaal € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens en € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens en de overige doelgroep, met een inkomen tot de maximale inkomensgrens voor een sociale huurwoning. Dit was in 2025 voor eenpersoonshuishoudens € 49.699 en voor meerpersoonshuishoudens € 54.847.

Tabel 2: De private huursector met een huur lager dan de liberalisatiegrens naar doelgroep

	Doelgroep passend toewijzen	Doelgroep overig	Midden en hoge inkomens	Totaal	Aantal huishoudens
2018	55,7%	21%	23,3%	100%	541.100
2021	52,7%	25,9%	21,4%	100%	502.000
2024	51,3%	28,7%	20,1%	100%	501.600

Bron: WoON-bestanden, bewerking Aw

Tabel 3 laat zien dat het aantal private huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens sterk is toegenomen: van 368.600 in 2018 naar 654.000 in 2024, een toename van 285.000. De groei van het aantal woningen in de private huursector tussen 2018 en 2024 vond dus volledig plaats in dit segment.

Tabel 3: De private huursector met een huur hoger dan de liberalisatiegrens naar doelgroep

	Doelgroep passend toewijzen	Doelgroep overig	Midden en hoge inkomens	Totaal	Aantal huishoudens
2018	18,6%	15,7%	65,7%	100%	368.600
2021	15,2%	19,0%	65,8%	100%	509.000
2024	15,8%	21,6%	62,6%	100%	654.000

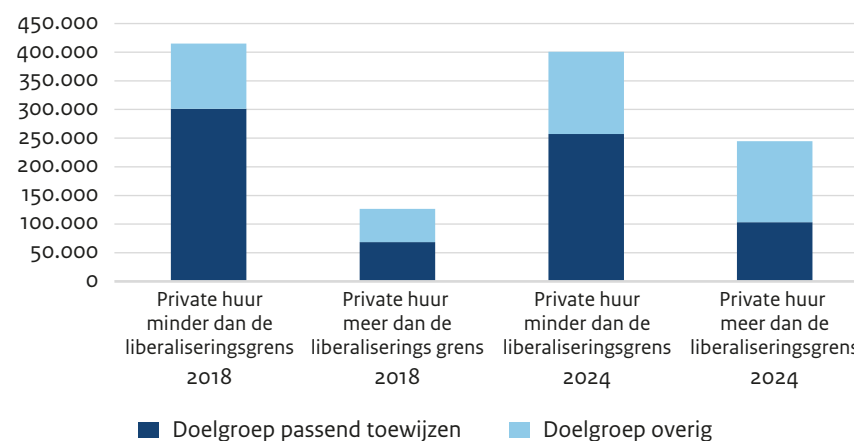
Bron: WoON-bestanden, bewerking Aw

Figuur 8 vat deze ontwikkeling samen. Kort gezegd komt het erop neer dat de 104.000 huishoudens uit de corporatiedoelgroep die tussen 2018 en 2024 in een private huurwoning gingen wonen, allemaal terecht zijn gekomen in het segment met een huur boven de liberalisatiegrens. Voor de doelgroep voor passend toewijzen is een huur boven de liberalisatiegrens erg duur.

- In 2024 woonden 257.100 huishoudens uit de doelgroep passend toewijzen in een private huurwoning met een prijs onder de liberalisatiegrens. Dit zijn ruim 44.000 huishoudens minder dan in 2018.
- In 2024 woonden 103.400 huishoudens uit de doelgroep passend toewijzen in een private huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens. Dit zijn ruim 34.000 huishoudens meer dan in 2018.

In de private huursector wonen huishoudens uit de doelgroep passend toewijzen dus nu minder vaak in een woning met een huur onder de liberalisatiegrens en vaker in een woning met een huur daarboven.

Figuur 8: Huishoudens corporatiedoelgroep (doelgroep passend toewijzen en overige doelgroep) in private huurwoningen (tot en boven de liberalisatiegrens) in 2018 en 2024



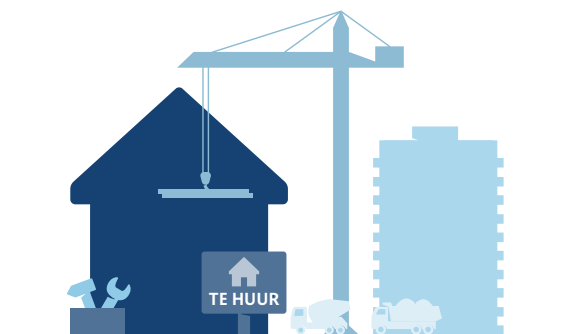
Bron: WoON-bestanden, bewerking Aw

Krimp private huur zorgt voor groter tekort aan corporatiewoningen

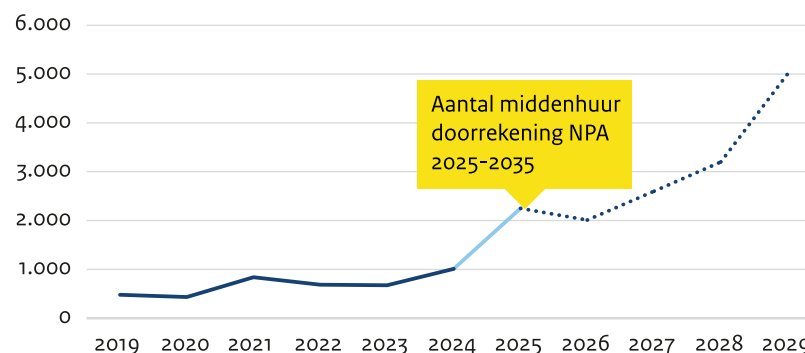
Het is niet te voorspellen of en in welke mate de krimp in de private huursector de komende jaren doorzet. Een scenario waarin de private huursector met 10% krimpt, dus afneemt met ruim 100.000 woningen, is niet geheel denkbeeldig. Ruim de helft van de private huursector wordt bewoond door huishoudens die qua inkomen in de corporatiedoelgroep vallen. Dit ging om 645.500 van de 1.156.000 private huurwoningen in 2024. Door een krimp van de private huursector met ruim 100.000 woningen moeten dus naar verwachting 50.000 huishoudens uit de corporatiedoelgroep op zoek naar een alternatief. Dat is er niet, want een koopwoning is voor het merendeel niet haalbaar en het aantal corporatiewoningen inclusief middenhuur stijgt de komende 3 jaar met maximaal 40.000 woningen (zie paragraaf 1.1).

Groei middenhuursegment corporaties voorlopig bescheiden

De aanwas van middenhuurwoningen van corporaties is niet genoeg om het teruglopen van de aanbod in de private sector te compenseren. In 2022 is afgesproken dat corporaties zich naast sociale nieuwbouw ook inzetten voor de bouw van middenhuurwoningen (NPA, 2022 en 2024). Het lukt corporaties echter nog niet om de gewenste aantallen te bouwen, mede door de lastige financiering van de commerciële tak. Het vraagt veel van corporaties om ongeborgde commerciële financieringen te krijgen, maar ook om deze te behouden en te herfinancieren. Daarnaast is commerciële financiering ook een stuk duurder ([Staat van de corporatiesector 2025](#), bladzijde 19). Figuur 9 laat zien dat corporaties in de commerciële tak tot op heden minder dan 1.000 woningen per jaar bouwen. Dit moeten er volgens de doorrekening van de NPA vanaf 2025 veel meer worden. De voorlopige cijfers laten een verdubbeling zien van de nieuwbouw van het aantal commerciële (niet-DAEB) woningen (dPi 2025, forecast 2025).



Figuur 9: Nieuwbouw zelfstandige woningen niet-DAEB door corporaties



Bron: dVi 2024, dPi 2025 (forecast 2025) en doorrekening NPA 2025-2035

Om de bouw van meer middenhuurwoningen mogelijk te maken is in de NPA afgesproken in te zetten op geborgde financiering voor deze woningen. De Europese Commissie komt met een nieuwe mogelijkheid om staatssteun te geven voor de woningbehoefte van middeninkomens. Deze regeling maakt geborgde financiering voor middenhuurwoningen mogelijk. Dit vraagt nog wel een aanpassing van de Woningwet, die op zijn vroegst in 2027 van kracht kan worden. De doelstelling is dat corporaties vanaf 2029 per jaar 5.000 middenhuurwoningen gaan opleveren (zie figuur 9).

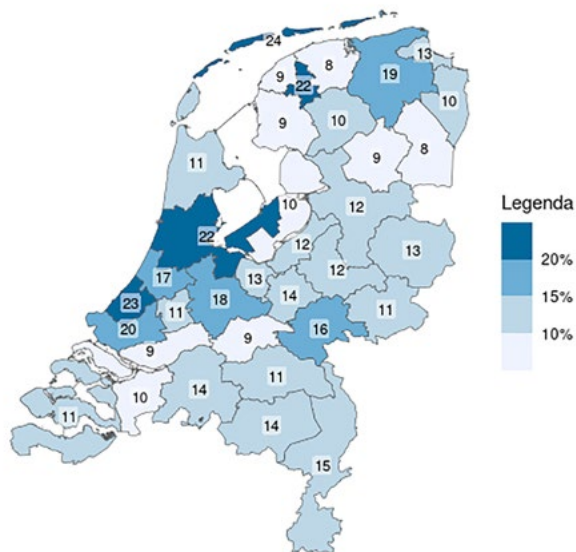
Krimp private huursector heeft vooral lokaal effect

De meeste huurwoningen, zowel met een sociale als marktconforme huur, zijn te vinden in de 4 grote stedelijke regio's: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Ook de meeste commerciële woningen van corporaties bevinden zich in deze regio's: 60%. Ruim 50% van de woningen in de 4 grote stedelijke regio's bestaat uit huurwoningen, waarvan ruim de helft sociale huur en de rest marktconforme huur. Voor de regio Utrecht ligt dit percentage net iets lager dan 50%. Andere regio's met relatief veel commerciële huurwoningen zijn Leeuwarden, Groningen-Assen en Arnhem-Nijmegen.

De krimp van de private huursector wordt het eerst en relatief het hardst gevoeld in de regio's met een groot aandeel huurwoningen: deze regio's trekken doelgroepen aan die zijn aangewezen op huren, zoals studenten, starters op de woningmarkt, expats, gescheiden huishoudens, statushouders en arbeidsmigranten. De private huurwoningen in de

grote steden die nu verkocht worden, gaan veelal naar koopstarters. Deze doelgroep is geholpen door het ruimere aanbod. Voor huishoudens die qua inkomen en vermogen op de huursector zijn aangewezen, neemt het aanbod af en zijn er voorlopig maar beperkt alternatieven, waaronder woningdelen of huren bij een hospita.

Figuur 10: Marktaandeel marktconforme verhuur per woondealregio in 2025



Bron: CBS 2025, eigen bewerking, zie ook [Datawonen](#)

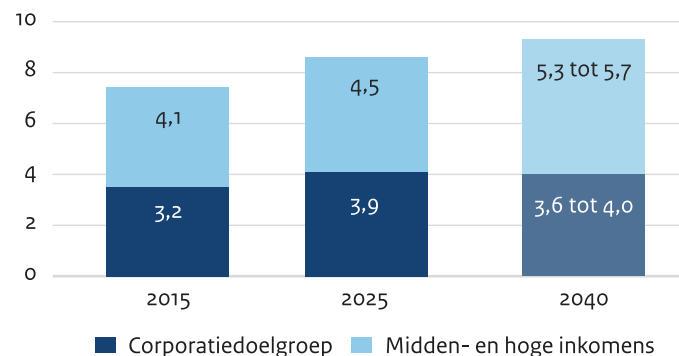
1.6 Onduidelijkheid over behoefte sociale huurwoningen in de toekomst

Met het aanhoudende tekort aan sociale huurwoningen ligt de focus sterk op nieuwbouw en kortetermijnoplossingen. Het is nog onduidelijk wat op lange termijn de behoefte aan sociale huurwoningen zal zijn. De Aw vindt het belangrijk om hier scherper zicht op te krijgen: dit is een belangrijk strategisch vraagstuk voor de sector nu de balans tussen opgaven en middelen in de corporatiesector opnieuw verstoord lijkt, met een mogelijke heroriëntatie op de opgaven tot gevolg.

Huidige inschattingen behoefte sociale huur op langere termijn onzeker

De Primos-prognose stelt vast dat het aantal huishoudens in Nederland verder zal toenemen van 8,4 miljoen in 2025 tot 9,3 miljoen in 2040. De ontwikkeling van de corporatiedoelgroep is daarbij sterk afhankelijk van de economische ontwikkeling. Inschattingen van de omvang van deze doelgroep lopen uiteen van bijna 3,6 tot bijna 4,0 miljoen huishoudens, een verschil van bijna 385.000 huishoudens ([ABF Woningmarktverkenning 2025](#), bladzijde 59).

Figuur 11: Omvang corporatiedoelgroep in miljoenen huishoudens in 2015, 2025 en 2040



Bron: WoON2024 en ABF Woningmarktverkenning 2025

De nieuwbouwopgave en nettogroei van het aantal sociale huurwoningen in de NPA 2025-2035 sluiten aan op het economische middenscenario. Dat ging uit van een toename van de corporatiedoelgroep met minder dan 100.000 huishoudens tot 2039 ([ABF Woningmarktverkenning 2024](#)). Gezien de bandbreedte tussen de scenario's is nog onzeker of de aantallen in de NPA 2025-2035 toereikend zijn om de groei van het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep bij te houden.

Zijn effecten veranderende woningmarkt voldoende in beeld?

De grootste onzekerheid zit echter misschien in de sterk veranderende woningmarkt. Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens, terwijl de woningvoorraad voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat. Het aandeel huurwoningen neemt voorlopig af ten gunste van koopwoningen, terwijl deze steeds lastiger toegankelijk zijn voor eenpersoonshuishoudens zonder hoog inkomen of vermogen. Ook de vergrijzing neemt sterk toe. Deze ouderen wonen vooral in koopwoningen en sociale huurwoningen, met als uitgangspunt dat zij zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dat betekent ook dat ouderen in hun huidige woning blijven wonen, zolang er een tekort is aan aantrekkelijke woningen specifiek voor ouderen. Gelet op deze ontwikkelingen is het de vraag in hoeverre het traditionele wooncarrièremodel nog opgaat en een goede voorspeller is voor de toekomstige opgave.

De Aw vindt het belangrijk om inzicht te krijgen in de eisen die de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen stelt aan de omvang en samenstelling van de corporatievoorraad. Nu de balans tussen opgaven en middelen in de corporatiesector opnieuw verstoord is, met een mogelijke heroriëntatie op de opgaven tot gevolg, is dit een belangrijk strategisch vraagstuk voor de sector. De huidige modellen zijn met uitgebreide expertise en ervaring ontwikkeld. Het lijkt vooral nodig om de aannames die aan die modellen ten grondslag liggen kritisch tegen het licht te houden.



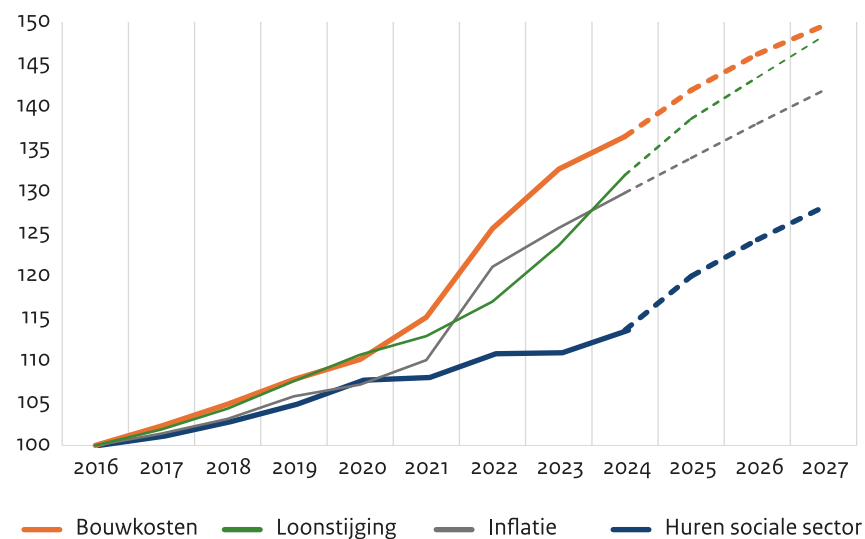
2. Huurbeleid en betaalbaarheid



2.1 Corporatiehuren blijven achter bij kostenstijgingen

Vooraf in de jaren 2021, 2022 en 2023 zijn de corporatiehuren sterk achtergebleven op de kostenontwikkelingen bij corporaties. In 2024 en 2025 is een huurstijging gerealiseerd die meer in lijn is met de kostenontwikkelingen, maar de opgelopen achterstand wordt niet ingelopen.

Figuur 12: Indexering stijging van de huren in de sociale sector en de bouwkosten



Bron: CBS en LEP

Sinds 2021 blijven de huren fors achter op de inflatie en prijsstijgingen. In 2024 en 2025 is die achterstand gelijk gebleven.

Corporaties hebben beperkte ruimte om eigen huurbeleid te voeren

De laatste 10 jaar kregen corporaties steeds minder ruimte om hun eigen huurbeleid te voeren en heeft de politiek regelmatig ingegrepen. Hierdoor hebben corporaties minder ruimte om de huren af te stemmen op de kwaliteit van de woningen en kan de huurontwikkeling geen gelijke tred houden met de kostenstijgingen bij corporaties. De corporaties hebben die ruimte voor eigen huurbeleid wel nodig, onder meer om de stijgende bouwkosten en onderhoudskosten op te kunnen vangen.

In de [Staat van de corporatiesector 2025](#) en het [bijbehorende onderzoeksrapport](#) staat een overzicht van de politieke maatregelen sinds 2015 en een toelichting daarop. Elke maatregel heeft invloed op het huurbeleid, maar 2 maatregelen beperken de ruimte van corporaties in het bijzonder:

1. Huursomstijging op inflatieniveau

Voor corporaties geldt sinds 1999 een maximum op de gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen in hun bezit: de maximale huursomstijging. Sinds 2020 is de maximale huursomstijging vastgesteld op het niveau van de inflatie van het voorgaande jaar, waardoor deze achterblijft op de kostenontwikkelingen waar corporaties mee te maken hebben.

2. Passend toewijzen

Sinds 2016 gelden voor corporaties de regels van passend toewijzen. De aanleiding hiervoor was dat corporaties na het invoeren van de verhuurderheffing een veel hogere huur vroegen aan nieuwe huurders, ook bij een laag inkomen. Voor de laagste inkomens (met in 2025 een bruto belastbaar jaarinkomen van maximaal € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens en € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens) moet tenminste 95% van de huren onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag liggen. De aftoppingsgrens was in 2025 € 682,96 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 731,93 voor meerpersoonshuishoudens. Passend toewijzen is vooral een beperking bij woningen met een hoge kwaliteit, bijvoorbeeld omdat ze zeer energiezuinig zijn.

Vanuit de NPA ligt nu het voorstel de maximale huurverhoging wettelijk vast te leggen op de gemiddelde inflatie van de voorgaande 3 jaar. Dit geeft stabiliteit en zekerheid. Maar de prijsstijging van bouwkosten en onderhoudskosten liggen structureel boven de inflatie. Met dit voorstel lopen de kostenstijging en de opbrengsten dus structureel uit de pas.



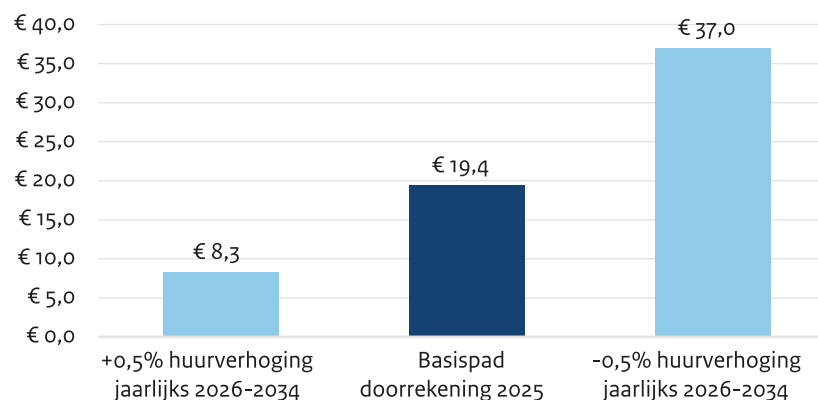
Signaal

De voorgestelde koppeling van de huurverhoging aan de inflatie zorgt voor corporaties voor het structureel uit de pas lopen van kosten en opbrengsten.

> **Rijk, Aedes en Woonbond**, ga het gesprek aan over een structurele oplossing hiervoor, die recht doet aan zowel het verdienmodel van corporaties als de betaalbaarheid voor de huurder.

Een hogere of lagere huurverhoging heeft een enorm effect op de uitkomsten van de financiële doorrekening. In de recente doorrekening van de NPA komt het financiële tekort uit op € 19,4 miljard (zie paragraaf 4.2). Met een huurverhoging die vanaf 2026 tot en met 2034 (de resterende periode van de huidige NPA) elk jaar 0,5% hoger ligt dan wat nu is ingerekend, neemt het tekort af tot € 8,3 miljard. Als in plaats daarvan jaarlijks een huurverhoging van 0,5% lager wordt ingerekend, neemt het tekort toe tot € 37 miljard.

Figuur 13: Effect 0,5% meer of minder huurverhoging jaarlijks op tekort in miljarden euro's financiële doorrekening NPA.



Bron: Ortec Finance & ABF (2026) NPA-herijking

2.2 Betaalbaarheid in corporatiesector is verbeterd, in private sector verslechterd

Ongeveer 20% van de huishoudens in corporatiewoningen geeft aan dat ze moeite hebben om de woonlasten te betalen. Deze groep is niet goed te bereiken met generieke huurmaatregelen.

Tabel 4 laat aan de hand van de huurquote zien hoe de betaalbaarheid van huren zich heeft ontwikkeld tussen 2021 en 2024. De huurquote geeft weer welk percentage van het huishoudinkomen aan de huur wordt besteed. Voor de doelgroep voor passend toewijzen daalde de huurquote in die jaren van 24,4 naar 20,5%. Ook de overige huurders bij corporaties zagen hun huurquote verbeteren, maar minder sterk. In de private huursector, waarnaar steeds meer huishoudens zijn uitgeweken, steeg de woonquote juist van 34,2 naar 43,0%. In de corporatiesector hebben vooral de huurverlagingen in 2021 en 2023 voor de laagste inkomens bijgedragen aan de verbetering van de huurquotes. In de private huursector steeg de gemiddelde huur in deze periode juist met bijna 25%.

Tabel 4: Ontwikkeling betaalbaarheid huren aan de hand van huurquote, 2021-2024

		2021	2024	Ontwikkeling
Corporatie-huur	Doelgroep passend toewijzen	24,4%	20,5%	-3,9%
	Overige corporatie-doelgroep	25,3%	22,3%	-3,0%
	Midden- en hoge inkomens	18,1%	16,5%	-1,6%
Private huur	Doelgroep passend toewijzen	34,2%	43,0%	8,8%
	Overige corporatie-doelgroep	32,2%	33,4%	1,1%
	Midden- en hoge inkomens	24,9%	25,3%	0,4%

Bron: WoON 2024

De woonquote (de huur plus bijkomende woonlasten ten opzichte van het netto-inkomen) is minder sterk verbeterd. Dit komt omdat de bijkomende woonlasten niet zijn gedifferentieerd. Dat betekent dat de bijkomende woonlasten voor huurders met een laag inkomen een relatief groot deel uitmaken van de totale woonlasten. Het grootste deel van de bijkomende woonlasten bestaat uit de kosten voor gas, elektra en water. Die lasten zijn voor iedereen de afgelopen jaren gestegen, maar voor huurders met een laag inkomen komt daar nog bij dat zij vaker in minder goed geïsoleerde woningen wonen ([WoON, 2024](#)).

De verbetering van huur- en woonquotes betekent niet dat alle huurders zonder moeite hun huur kunnen betalen. Tabel 5 laat zien dat iets minder dan een kwart van de huurders in zowel de corporatiesector als de private huursector de woonlasten moeilijk of heel moeilijk kan betalen.

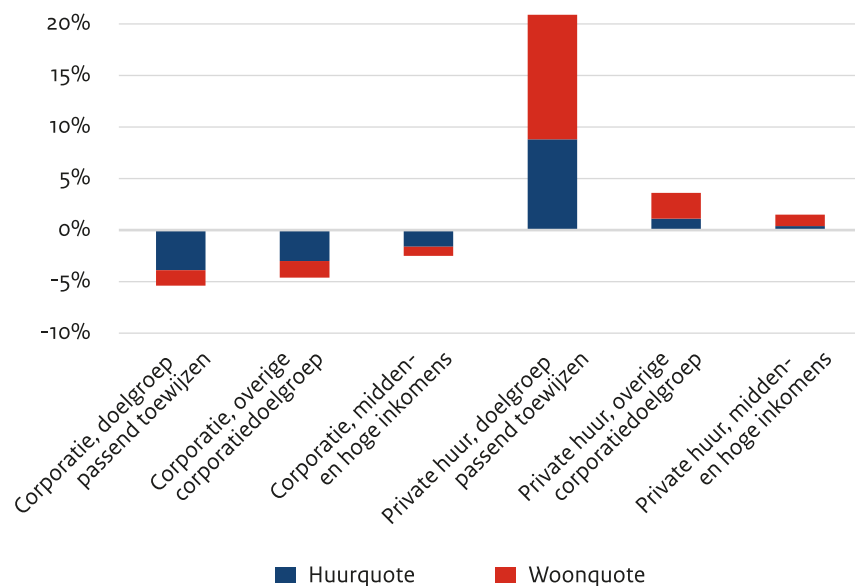
Tabel 5: Betaalbaarheid woonlasten naar bewonerstype

	Eigenaar-bewoner	Corporatiehuur	Private huur
Heel makkelijk	21%	4%	7%
Makkelijk	41%	25%	27%
Niet moeilijk en niet makkelijk	33%	47%	44%
Moeilijk	4%	19%	18%
Heel moeilijk	1%	5%	4%

Bron: WoON 2024

Uit [onderzoek van het Nibud](#) blijkt dat bij huurverhoging de huur voor veel huurders betaalbaar blijft, omdat de gemiddelde huurquote daalt. Dat komt omdat de inkomens gemiddeld harder zijn gestegen dan de huurverhoging.

Figuur 14: Toe- en afname huur- en woonquote in 2024 ten opzichte van 2021.



Bron: Data WoON met bewerking Aw

Signaal

De betaalbaarheidsmaatregelen van 2021 tot en met 2023 hebben een grote impact gehad op de investeringsruimte van corporaties. Door afschaffing van de verhuurderheffing was daar dekking voor. Met het voorstel voor 2 jaar huurbevrozing van april 2025 dreigde een nieuwe, maar nu ongedekte ingreep ten dienste van de betaalbaarheid.

> **Rijk**, onderzoek goed hoe betaalbaarheidsproblemen bij hurende huishoudens opgelost kunnen worden. Betrek hierbij ook het effect op de investeringsruimte van corporaties en vergeet de huurders in de private sector niet.

Verschillende mogelijkheden om de betaalbaarheid te verbeteren

De betaalbaarheid van huren kan op verschillende manieren worden beïnvloed. De maatregelen verschillen in mate van gerichtheid, budgettaire gevolgen en effecten op de financiële positie van woningcorporaties.

Huurmatiging of huurbevrozing

Een lagere huurverhoging of een tijdelijke bevrozing van de huren verlaagt de huurlasten voor zittende huurders. Deze maatregel werkt generiek en is niet specifiek gericht op huishoudens met betaalbaarheidsproblemen. Bij structurele toepassing heeft dit effect op de huurinkomsten van corporaties.

Gerichte huurverlaging

Huurverlagingen kunnen ook worden toegepast voor specifieke inkomensgroepen of huishoudens met relatief hoge woonlasten. Deze maatregel is direct gericht op betaalbaarheidsproblemen. Wel leidt het tot lagere huuropbrengsten.

Verruiming van de huurtoeslag

Door het aanpassen van de huurtoeslag kan voor huishoudens met lage inkomens de betaalbaarheid worden verbeterd. Dit instrument is gericht en werkt voor zowel corporatiehuurders als huurders in de private huursektor. De kosten komen terecht op de Rijksbegroting.

Verhoging van minimumloon en uitkeringen

Een hogere inkomenspositie aan de onderkant van de inkomensverdeling verbetert de betaalbaarheid van wonen structureel. Deze maatregel staat los van het huurbeleid en werkt breder door in de bestaanszekerheid van huishoudens.

Tijdelijke compensatie van energielasten

Tijdelijke tegemoetkomingen, zoals een energietoeslag, kunnen huurders ondersteunen bij stijgende energiekosten. Deze maatregelen werken vooral op de korte termijn.

3. Kwaliteit van de corporatievoorraad



3.1 Uitgaven voor onderhoud zijn sterk gestegen

De onderhoudsuitgaven van corporaties zijn de afgelopen 7 jaar 2 keer zo snel gestegen als de bouwkosteninflatie. Corporaties hebben deze stijging in hun meerjarenbegroting niet zien aankomen. Voor de toekomst schatten corporaties de onderhoudskosten verschillend in en het is onduidelijk waarop deze verschillen zijn gebaseerd. Dit roept de vraag op of de onderhoudsopgave en de benodigde middelen daarvoor voor het corporatiebezit voldoende scherp in beeld is. De Aw is van mening dat het Rijk en corporaties meer moeten doen om inzicht te krijgen in de oorzaak van de stijging van de onderhoudsuitgaven en in de verwachte ontwikkeling in de toekomst. Zelf gaat de Aw in 2026 meer aandacht besteden aan de kwaliteit van de onderhoudsbegroting van corporaties.

Corporaties geven meer uit aan onderhoud en verbetering

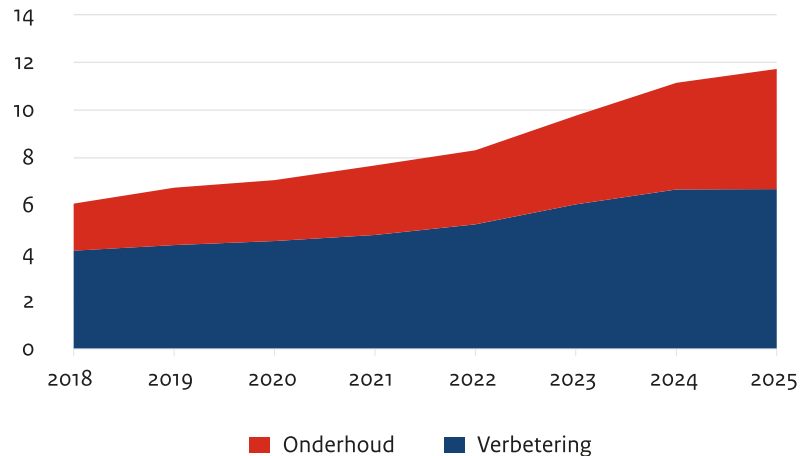
Onder onderhoud vallen alle uitgaven die noodzakelijk zijn om een woning in stand te houden (Aw-memo [Onderhoud verbetering en beheer, 2020](#)). Onderhoud heeft een cyclisch karakter: het schilderwerk moet eens in de zoveel jaar worden gedaan en de keuken eens in de zoveel jaar vervangen. De afgelopen 7 jaar (2018 tot en met 2024) zijn de uitgaven van corporaties aan onderhoud met meer dan 60% toegenomen, van € 4,1 miljard in 2018 naar ruim € 6,7 miljard in 2024 en naar verwachting ook € 6,7 miljard in 2025. De bouwkostenstijging bedroeg in dezelfde periode bijna 30% (CBS-inputprijs-index bouwkosten). De stijging in de uitgaven van corporaties was dus groter dan de reguliere bouwkostenstijging. Het CBS houdt de bouwkostenstijging bij voor de kosten van loon en materiaal voor de bouw van nieuwe woningen; de kosten voor onderhoud en verbetering houden hiermee naar verwachting gelijke tred. Een groot punt van zorg is dat niet scherp in beeld is waarom de uitgaven zo sterk zijn gestegen en of dit tijdelijk is of zich doorzet in de toekomst.

Onder verbetering worden alle werkzaamheden verstaan die leiden tot een wijziging van de inrichting, aard of omvang van de woning (Aw-memo [Onderhoud verbetering en beheer, 2020](#)), zoals verduurzamingsmaatregelen, comfortverbeteringen, aanpassingen aan de functionaliteit van de woning en ingrijpende verbouwingen. Woningverbetering om in te lopen op achterstallig onderhoud valt hier ook deels onder. De uitgaven aan woningverbetering zijn in de afgelopen 7 jaar meer dan verdubbeld, van bijna € 2 miljard in 2018 naar bijna € 4,5 miljard in 2024 en naar verwachting € 5,0 miljard in 2025. Dit komt mede door de forse inspanningen van corporaties voor verduurzaming.

De toename van de uitgaven aan woningverbetering zijn een iets minder groot probleem dan die voor onderhoud, omdat:

- Woningverbetering eenmalig is, in tegenstelling tot onderhoud dat cyclisch is.
- Woningverbetering extra inkomsten oplevert en waarde toevoegt, hoewel dit vaak verwaarloosbaar is en bij verduurzaming hiervan nu nauwelijks sprake is, omdat is afgesproken dat corporaties voor isolatiemaatregelen de huur niet verhogen.
- Woningverbetering niet noodzakelijk is voor de instandhouding van het bezit. Zo nodig kan een corporatie hier dus mee stoppen, behalve als dit gebeurt om in te lopen op achterstallig onderhoud.

Figuur 15: Uitgaven onderhoud en verbetering DAEB-corporaties in miljarden, 2018-2025



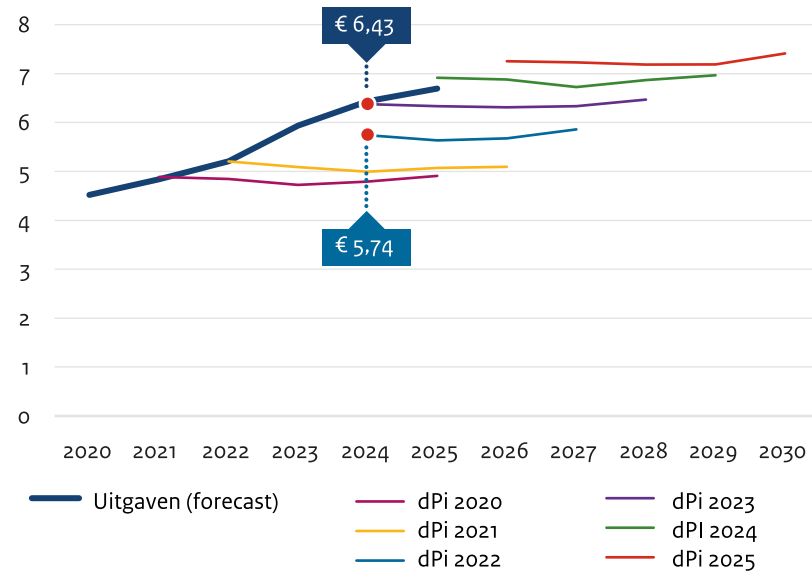
Bron: dVi 2024 en dPi 2025 (forecast 2025)

Corporaties zagen stijging onderhoudsuitgaven niet aankomen

De stijging in onderhoudsuitgaven hebben de corporaties in hun meerjarenbegroting keer op keer niet zien aankomen. Tegelijkertijd hebben ze de uitgaven aan woningverbetering overschat. Per saldo kwam de begroting daardoor redelijk overeen met de uiteindelijke realisatie. In de begroting van 2022 voor 2024 is bijvoorbeeld € 5,74 voor onderhoud + € 5,93 voor woningverbetering = in totaal € 11,67 miljard begroot en is uiteindelijk € 6,43 voor onderhoud + € 4,83 voor woningverbetering = in totaal € 11,26 miljard uitgegeven (zie figuur 16 en figuur 17).

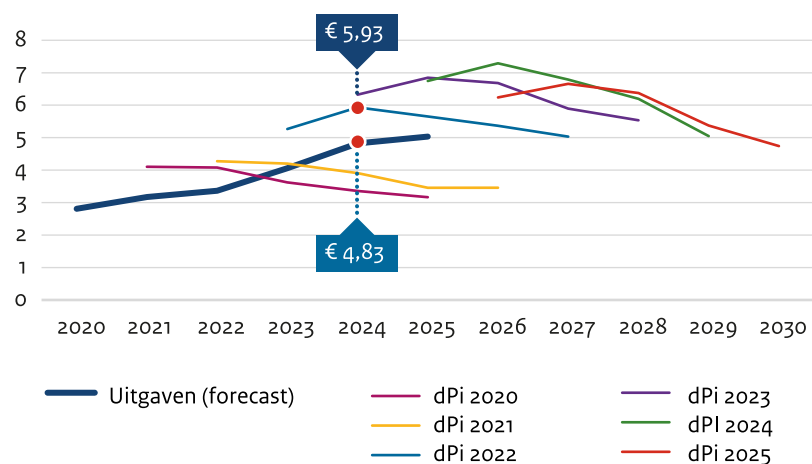
Figuur 16 laat de onderschatting van de onderhoudsuitgaven zien in de begroting van de afgelopen 5 jaar (2020 tot en met 2024). Corporaties gingen in hun begroting steeds uit van een eenmalige stijging in het 1^e begrotingsjaar en hielden in de opvolgende jaren de uitgaven constant. In werkelijkheid stegen de onderhoudsuitgaven elk jaar. De donkerblauwe lijn links laat de gerealiseerde uitgaven zien, de gekleurde lijnen rechts de inschattingen in de begroting. In 2024 hebben corporaties € 6,38 miljard aan onderhoud uitgegeven, terwijl ze daarvoor in de begroting van 2022 (de lichtblauwe lijn) € 5,74 miljard hadden begroot. In de begrotingen van eerdere jaren is deze onderschatting nog groter.

Figuur 16: Begroting en uitgaven onderhoud DAEB-bezit corporaties in miljarden euro, 2020-2025



Bron: dPi 2020-2025

Figuur 17: Begroting en uitgaven woningverbetering DAEB-bezit corporaties in miljarden euro, 2020-2025



Bron: dPi 2020-2025

Dat corporaties soms verrast werden door de uitgavenstijging blijkt bijvoorbeeld uit onderstaand citaat uit het [Casade visitatierapport](#), bladzijde 4:

“Punt van aandacht zijn de uitgaven voor het dagelijks onderhoud. We hebben de afgelopen jaren het budget enkele malen overschreden en we willen voorkomen dat dat opnieuw gebeurt. We zijn dan ook flink bezig om de uitgaven en het proces voor dagelijks onderhoud onder controle te krijgen.”

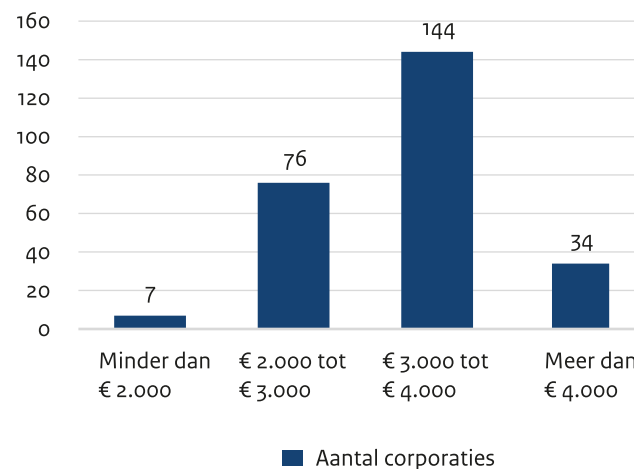
Het volgende citaat uit het [Woonkwartier visitatierapport](#), p. 10, illustreert dat aan een onverwachte stijging van onderhoudsuitgaven uiteenlopende factoren ten grondslag kunnen liggen:

“De oorlog in Oekraïne veroorzaakte een tekort aan grondstoffen en hogere materiaalkosten. Dat resulteerde in een aanzienlijke prijsstijging (8,5%) voor onderhoud en renovatie, en daardoor nam de nieuwbouw in 2022 af. In 2023 stabiliseerde de situatie enigszins, maar de impact bleef merkbaar.”

Corporaties verschillen in verwachte onderhoudskosten

De meerderheid van de corporaties verwacht dat de onderhoudskosten de komende 5 jaar gemiddeld tussen de € 2.000 en € 4.000 per verhuureenheid (vhe) per jaar bedragen (zie figuur 18). Maar er zijn ook verschillen te zien naar boven en naar onder.

Figuur 18: Gemiddelde onderhoudskosten per DAEB-vhe per jaar de komende 5 jaar



Bron: dPi 2025

De onderhoudskosten hangen samen met de kenmerken van het bezit van een corporatie. De kosten voor oudere woningen zijn in de regel hoger. In tabel 6 staat een overzicht van de relatie tussen de ouderdom van het bezit van corporaties en de onderhoudskosten die zij de komende 5 jaar verwachten. Deze analyse laat echter geen direct verband zien. Naast ouderdom spelen ook andere kenmerken een rol, zoals oppervlakte, woningtype of de aanwezigheid van een lift. Ook de huidige staat van onderhoud van de woningen en het kwaliteitsniveau dat corporaties beleidsmatig nastreven maken verschil. Een diepere analyse zou de verbanden kunnen laten zien tussen de kenmerken van het bezit, de staat van het onderhoud, het nagestreefde kwaliteitsniveau en de inschatting van de onderhoudskosten.

Tabel 6: Gemiddelde onderhoudskosten voor 5 jaar begroting per vhe DAEB per jaar en aandeel bezit 50 jaar of ouder

Aandeel bezit 50 jaar of ouder	Aantal corporaties	Aandeel bezit	Gewogen gemiddelde per vhe 5 jr MJB
< 30%*	23	5%	€ 3.348
30 tot 40%	30	6%	€ 2.581
40 tot 50%	89	40%	€ 2.650
50 tot 60%	81	35%	€ 2.697
60 tot 70%	27	12%	€ 2.665
> 70%	11	2%	€ 2.853
Totaal	261	100%	€ 2.701

Bron: dPi 2024

* In deze categorie zitten 6 categoriale corporaties: 3 gericht op studentenhuisvesting en 3 op ouderenhuysvesting

De Aw gaf eerder het signaal dat eenduidig meten van de woon- en bouwtechnische kwaliteit nodig is om afspraken te monitoren over de kwaliteit van woningen ([Staat van de corporatiesector 2022](#)). Een standaard hiervoor ontbreekt nog steeds. Om op sector-niveau een goede vergelijking en inschatting te kunnen maken van de ontwikkeling van de kosten, is inzicht nodig in de afwegingen en keuzes van corporaties bij het vaststellen van de onderhoudsbehoefte voor hun bezit. De Aw gaat op individueel corporatieniveau meer aandacht besteden aan de meerjarenbegrotingen voor onderhoud ([Leidraad meerjarenbegroting 2025](#)). Dit zal bijdragen aan de kwaliteit van de onderhoudsbegrotingen

en geeft inzicht in de afwegingen die corporaties maken in hun begroting en de oorzaken van een (onverwachte) stijging van onderhoudskosten. Voor de financiële doorrekening van de NPA is het in de tussentijd van belang dat er toegewerkt wordt naar een benadering van de onderhoudskosten die zo goed mogelijk aansluit bij de praktijk van corporaties, zodat nieuwe onderschatting van de kosten voorkomen wordt.



Signaal

Op dit moment is er geen volledig inzicht in de oorzaken van de sterke stijging van de onderhoudsuitgaven voor het bestaand bezit, terwijl de toekomstige ontwikkeling hiervan aanzienlijke invloed heeft op de balans tussen opgaven en middelen.

> **Rijk en corporaties**, onderzoek de oorzaken van de stijging van de uitgaven om inzicht te krijgen in de toekomstige onderhoudskosten voor het bestaand bezit.

3.2 Andere belangrijke ontwikkelingen in de corporatiesector

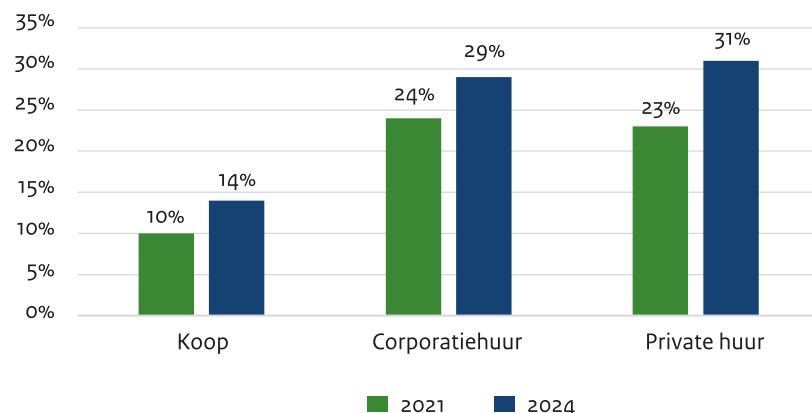
Deze paragraaf staat kort stil bij 2 ontwikkelingen waarmee de corporatiesector de laatste jaren kampt. Steeds meer bewoners hebben last van schimmel, zowel in corporatie-, private huur- als koopwoningen. Daarnaast zijn er aanhoudende signalen dat private-equitybedrijven onderhoudsbedrijven opkopen die werken voor de corporatiesector.

Meer schimmel in corporatiewoningen

Schimmel in corporatiewoningen is een hardnekkig probleem. Het [Woononderzoek Nederland 2024](#) (WoON2024) laat zien dat een aanzienlijk deel van de corporatiehuurders hier last van heeft. Schimmel in woningen kan grote negatieve gezondheidseffecten hebben, in het bijzonder bij kinderen. In de [NPA 2025-2035](#) heeft de aanpak van schimmel daarom prioriteit gekregen. Die aanpak is complex en hangt samen met zowel de ventilatiemogelijkheden van een woning als het gebruik van de woning.

In 2024 was zowel bij corporatiewoningen als bij private huurwoningen en koopwoningen een sterke toename van schimmel te zien ten opzichte van 3 jaar daarvoor. Voor corporatiehuurders nam dit toe van 24% in 2021 naar 29% in 2024 (zie figuur 19). Voor huurders van private huurwoningen ging dit van 23% naar 31% en voor eigenaar-bewoners van 10% naar 14%. Deze scherpe toename wordt mogelijk verklaard doordat er in 2024 minder werd gestookt dan in 2021. 2021 was een coronajaar, waardoor huishoudens meer thuis waren en meer stookten. Vanaf 2022 stegen de energieprijzen fors, waardoor er minder wordt gestookt. Wat ook nog kan meespelen is dat 2023 een extreem nat jaar was met hoge grondwaterstanden ([WoON2024](#)).

Figuur 19: Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en/of schimmel in woning naar type eigendom, 2021 en 2024



Bron: WoON2024

In de NPA is afgesproken dat corporaties bevorderen dat bewoners vocht- en schimmelproblematiek bij hen melden, zodat er snel actie kan worden genomen en er meer inzicht ontstaat over de omvang van de problematiek.

Onderhoudsbedrijven worden overgenomen door private equity

Eerder heeft de Aw aandacht gevraagd voor bedrijven in private equity (privé-investeringen) die onderhoudsbedrijven overnemen die werken voor de corporatiesector ([Staat van de corporatiesector 2023](#), bladzijde 60). De grote uitgaven van corporaties aan onderhoud, verbetering en verduurzaming en de opgave die er nog ligt maken die onderhoudsbedrijven erg aantrekkelijk. Signalen over deze overnames houden aan, zowel van-



uit de pers ([artikel Nul20, 2024](#)) als van corporaties. Deze ontwikkeling biedt corporaties zowel kansen als risico's voor continuïteit en marktconformiteit. Als meerdere ketenpartners van een corporatie onder dezelfde holding vallen zorgt dit voor een sterke afhankelijkheid. Afhankelijkheid van enkele partijen kan bovendien een prijsopdrijvend effect hebben. Of dit een rol heeft gespeeld bij de sterke stijging van de onderhoudsuitgaven van corporaties in de afgelopen jaren, is niet vast te stellen en zou nader onderzocht moeten worden.

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft nog geen signalen ontvangen over een sterke consolidatie (financieel samenvoegen) van onderhoudsbedrijven. Door meerdere kleinere, elkaar opvolgende overnames door dezelfde holding kan dit buiten het blikveld van de ACM vallen: alleen overnames met een gezamenlijke jaaromzet van boven de € 150 miljoen moeten bij de ACM worden gemeld. De ACM staat open voor meldingen van corporaties. De Aw moedigt corporaties aan dit te doen als ze te afhankelijk dreigen te worden van 1 of enkele onderhoudsbedrijven en de marktconformiteit hierbij in het geding lijkt te komen.

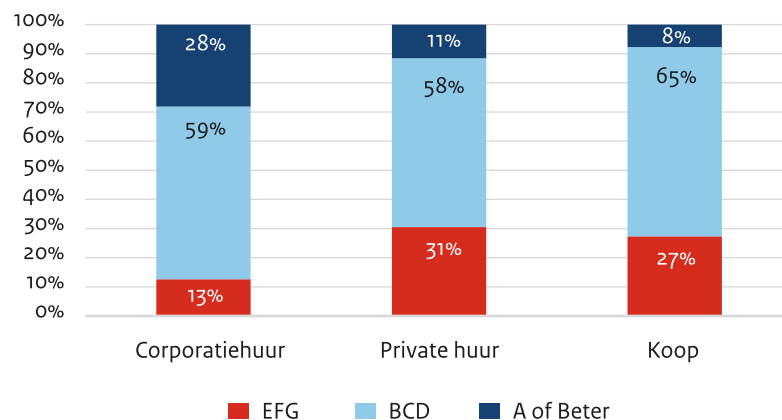
3.3 Het corporatiebezit verduurzaamt

Corporaties werken hard aan de verbetering van de energieprestaties van hun woningen. Zij lopen hierin voor op de koop- en de private huursector. De transitie naar aardgasvrij verloopt echter moeizaam. Door de impasse bij de uitrol van warmtenetten blijft er bovendien onduidelijkheid over het isolatieniveau dat nodig is om 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij te maken.

Oudere corporatiewoningen vaker verduurzaamd dan koop en private huur

Op basis van data uit het WoON2024 is de duurzaamheid vergeleken van corporatiehuur-, private huur- en koopwoningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1975 (zie figuur 20). Voor deze bouwperiode is gekozen omdat deze woningen 50 jaar of ouder zijn en het relatief veel koop-, corporatie- en private huurwoningen betreffen. De analyse is uitgevoerd op de woningen die een energielabel hebben. Bij koopwoningen is dit de helft van het totaal aantal, bij corporatiewoningen 88% en bij private huurwoningen 71%. Hiervan heeft 25% van de koopwoningen, iets minder dan 40% van de corporatiewoningen en 20% van de private huurwoningen een bouwjaar tussen 1945 en 1975.

Figuur 20: Woningen met bouwjaar 1945 tot en met 1975 naar eigendom en energielabel



Bron: WoON 2024 (eigen bewerking Aw)



Wat opvalt is dat corporatiewoningen uit de onderzochte periode 3 keer zo vaak een A-label hebben (28%) en maar half zo vaak een E-, F-, of G-label (13%) dan koop- en private huurwoningen uit dezelfde periode. Voor huurwoningen is regelgeving in de maak met minimeisen aan woningisolatie vanaf 2029 ([minimaal energielabel D voor huurwoningen](#)). Dit verplicht straks alle eigenaren van huurwoningen om E-, F- en G-labels uit te faseren. Enkele uitzonderingen daargelaten, zoals monumenten.



Signaal

Corporatiewoningen zijn vaker verduurzaamd dan vergelijkbare private huur- en koopwoningen. De inspanningen van corporaties om hun bezit te verduurzamen moeten niet worden onderschat.

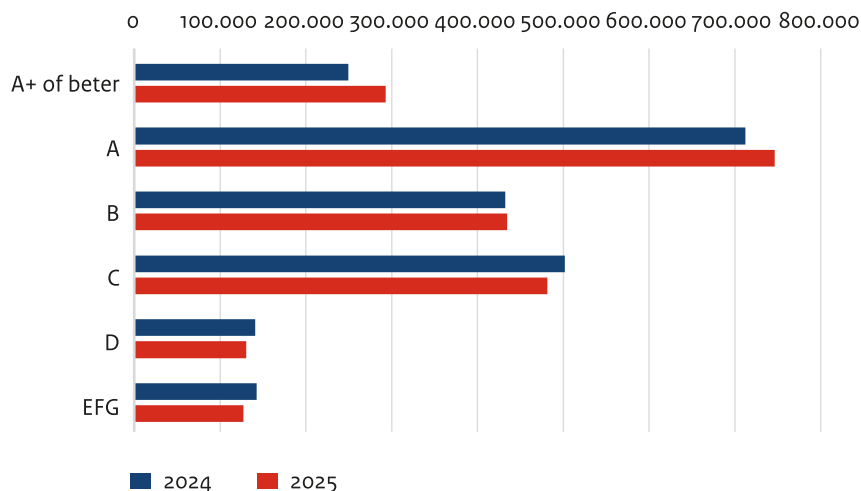
> **Rijk**, houd bij de resterende verduurzamingsopgave voor corporatiebezit scherp voor ogen wat nog van de sector gevraagd mag worden, gezien de huidige voorsprong in verduurzaming.

Energieprestaties corporatiebezit zijn verder verbeterd

De energieprestaties van corporatiewoningen zijn in 2025 verder verbeterd. Het aantal woningen met een A-label nam ten opzichte van 2024 met ruim 34.000 toe en dat met een label A+ of beter met ruim 43.000, waarvan meer dan de helft door nieuwbouw. Het aantal woningen met een E-, F- of G-label nam af met 15.400. De gemiddelde warmtevraag van corporatiewoningen daalde verder van 108,2 KWh/m² midden 2024 naar 106,3 KWh/m² midden 2025.

De verbetering van de energieprestaties is goed nieuws voor corporatiehuurders: het betekent lagere energielasten. Onder meer door de bijmengverplichting voor groen gas kan vanaf 2027 de energierekening van de gemiddelde corporatiehuurder 12% stijgen ([Atrienis 2025](#), en [Onderzoeksrapport bij de Staat van de corporatiesector 2025](#), pagina 13). De verbetering van de energieprestaties van gasgestookte corporatiewoningen zorgt voor minder gasverbruik, wat bijdraagt aan een lagere energierekening voor huurders.

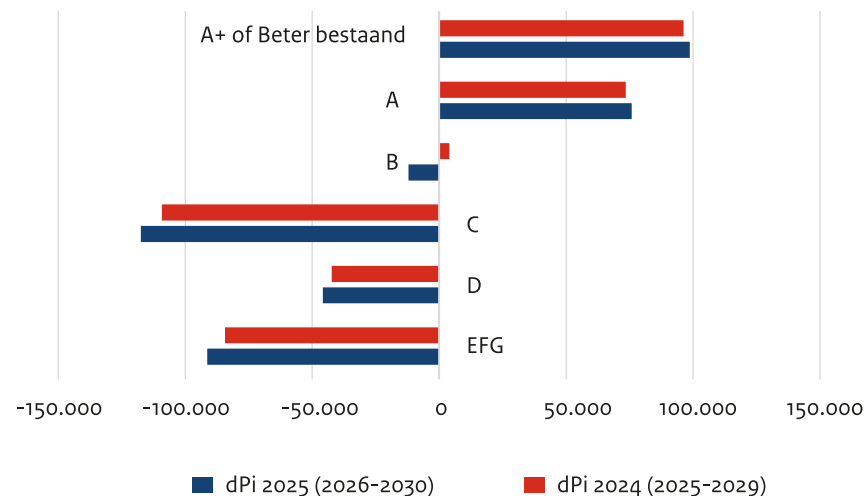
Figuur 21: Sociale huurwoningen naar energielabel, 2024 en 2025



Bron: Aedes benchmark 2024 en 2025

Voor de toekomst hebben corporaties hun voornemens om bestaande woningen te isoleren tot label A+ of beter in de dPi 2025 nauwelijks naar boven toe bijgesteld.

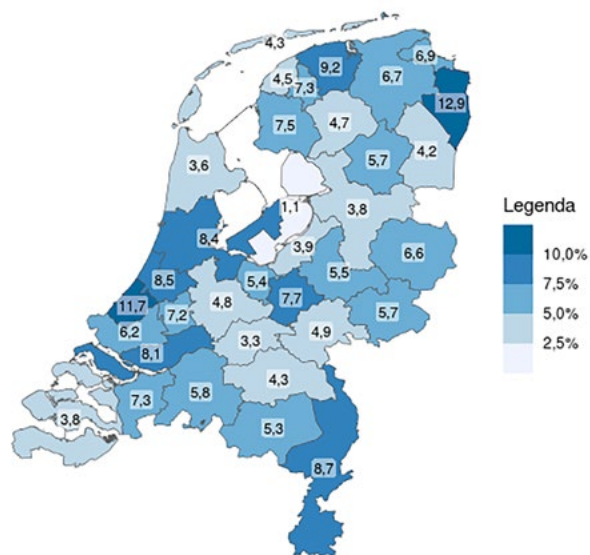
Figuur 22: Ontwikkeling aantal woningen per energielabel op basis van voornemens voor 2026 tot 2030, zonder effect nieuwbouw



Bron: dPi 2024, 2025

Uiterlijk eind 2028 moeten alle corporatiewoningen met een E-, F- of G-label verbeterd zijn, met uitzondering van monumenten en woningen die worden gesloopt. De omvang van de resterende opgave tot eind 2028 verschilt sterk per corporatie en woondealregio. Figuur 23 op de volgende pagina laat het aandeel woningen met een E-, F- of G-label zien op het totaal aantal corporatiewoningen per woondealregio. In een aantal regio's resteert nog een forse opgave, onder meer in Haaglanden, Metropoolregio Amsterdam, Oost-Groningen en Limburg.

Figuur 23: Aandeel corporatievoorraad met energielabel E, F en G in woondealregio's in 2024



Bron: dVi 2024

Aardgasvrij maken corporatiewoningen komt nog niet op gang

Corporaties spraken in de NPA af om vóór 2034 in totaal 450.000 woningen aardgasvrij te maken. In de vorige NPA (2022-2030) was dit doel nog gesteld voor 2030. Tot nu toe gaat het aardgasvrij maken van bestaande corporatiewoningen niet snel genoeg om de doelstelling te halen. Tussen midden 2024 en midden 2025 zijn 10.500 bestaande corporatiewoningen overgegaan op een aardgasvrije warmtebron. Tussen midden 2023 en midden 2024 ongeveer hetzelfde aantal. In dat tempo lukt het niet om op tijd 450.000 te halen.

Corporaties hebben last van de vertraging in de uitrol van warmtenetten. Ook is het lastig om huurders over te halen over te stappen op een warmtenet, omdat het niet altijd duidelijk is of dit een besparing oplevert. Het alternatief is een volledig elektrische of, als tussenstap, hybride warmtepomp. Dit passen corporaties in de bestaande voorraad nog beperkt toe. Voor huurders is een elektrische warmtepomp goed nieuws: die levert een aanzienlijke besparing op van gemiddeld € 70 per maand ten opzichte van een vergelijkbaar geïsoleerde (A+ of beter) gasgestookte woning (Aw, 2025).

Streefniveau isolatie moeilijk te bepalen

De NPA 2025-2035 stellen de reductie van de warmtevraag centraal in plaats van het isolatieniveau. Hierdoor is integrale kostenefficiënte sturing op isolatieaanpak mogelijk en zijn de tussenstappen beter in beeld. Er ontbreekt nog een streefbeeld van het isolatieniveau dat nodig is om klaar te zijn voor CO₂-neutrale verwarming. Wel is een uitspraak gedaan over de interpretatie van de Europese richtlijn voor 2050 voor het isolatieniveau voor bestaande bouw ([Kamerbrief EPBD juli 2025](#)). De Aw gaf in de [Staat van de corporatiesector 2025](#) het signaal dat er een duidelijk streefniveau voor isolatie nodig is.

Het isolatieniveau voor een toekomstbestendige woning hangt sterk af van het type aardgasvrije warmtebron waarop wordt overgestapt en hier is veel onduidelijkheid over. De overheid heeft in 2024 een standaard voor woningisolatie vastgesteld, die in 2025 samen met de sector is geëvalueerd. Deze standaard gaat uit van een isolatieniveau dat geschikt is voor lageretemperatuurverwarming, met een temperatuur van 55 graden of lager voor vooroorlogse woningen en een middentemperatuur voor naoorlogse woningen. Niet alle aardgasvrije warmtebronnen werken op lage temperatuur. De meeste warmtenetten leveren aan op middentemperatuur (75 graden of lager). Voor het verwarmen van woningen volstaat dan een lager isolatieniveau dan de standaard voor vooroorlogse woningen (zie PBL-rapport [Actualisatie startanalyse aardgasvrije buurten, 2025](#), bladzijde 12).

Corporaties werken al geruime tijd mee aan de uitrol van warmtenetten, bijvoorbeeld in het [Startmotorkader](#). Op veel plekken loopt die uitrol vertraging op. Of er warmtenetten komen en waar is onder meer afhankelijk van gemeentelijk beleid. In de NPA is opgenomen dat er uiterlijk in 2027 uitgewerkte gemeentelijke plannen liggen om het aantal van 450.000 aardgasvrije huurwoningen in 2034 te realiseren. Dan moet dus bekend zijn voor welke wijken een warmtenet de voorkeur heeft. Vervolgens moet blijken of de realisatie van dat warmtenet financieel haalbaar is.



Die financiële haalbaarheid staat mede onder druk door:

- **Onduidelijkheid over toekomstige tarieven voor warmtenetten, waardoor overstappen niet populair is**

De Wet collectieve warmte (Wcw) maakt de overgang mogelijk naar op kosten gebaseerde tarieven voor warmtenetten. Maar dit geeft geen garantie op betaalbare tarieven voor warmtenetten en maakt deze ook niet automatisch het meest aantrekkelijke alternatief voor gas ([ACM, 2025](#)). De ING stelt zelfs dat warmtenetten nu voor veel corporatiehuurders te duur zijn ([ING, 2025](#)). Wel wordt er gewerkt aan maatregelen om de betaalbaarheid van warmtenetten te verbeteren via onder meer subsidies, een garantieregeling om financieringskosten te verlagen en mogelijk een prijsgarantie voor huishoudens (zie [Kamerbrief collectieve warmte oktober 2025](#)).

- **Onduidelijkheid of iedereen in een wijk overstapt op het warmtenet**

In wijken met gemengde bouw en eigendom zet de overheidsstimulering van warmtepompen een mogelijke rem op de uitrol van warmtenetten. Bewoners met een warmtepomp zullen niet overstappen op een warmtenet, met als risico dat er te weinig aansluitingen worden behaald en het warmtenet financieel onhaalbaar wordt. Of dat de tarieven omhooggaan waardoor de overstap minder aantrekkelijk wordt, met nog minder aansluitingen als gevolg en nog hogere tarieven ([rapport Rekenkamer, 2025](#)).

Het is nog onduidelijk of en in hoeverre de uitrol van warmtenetten verder vertraging oploopt. Hierdoor blijft er voorlopig onduidelijkheid over het benodigde isolatieniveau van de 450.000 corporatiewoningen die aardgasvrij gemaakt moeten worden. De overheidsstandaard voor woningisolatie geeft alleen houvast voor woningen met lage-temperatuurverwarming.

3.4 Leefbaarheid

In een (klein) aantal buurten met veel corporatiebezit is al langere tijd een concentratie van kwetsbare groepen te zien. Deze buurten scoren slecht op leefbaarheid. Corporaties besteden de laatste jaren nog meer aandacht aan leefbaarheid, onder meer op het gebied van veiligheid, sociale problematiek en op het platteland met voorzieningen in kleine kernen. De Wet versterking regie volkshuisvesting moet straks gaan zorgen voor een betere spreiding van kwetsbare groepen over gemeenten. Een ander deel van de oplossing zit in extra aandacht voor de problemen van de laagste inkomensgroepen en kwetsbare huishoudens. Hiervoor is intensieve samenwerking nodig tussen de verschillende domeinen.

Prettig wonen in een leefbare wijk hangt af van de kwaliteit van de woning en de omgeving: deze moeten schoon, heel en veilig zijn. Leefbaarheid behoort tot de taken van corporaties ([Woningwet, artikel 45](#)) Zij geven hier invulling aan via prestatieafspraken met de gemeente. De volkshuisvestelijke prioriteiten en de NPA geven hierbij richting ([Volkshuisvestelijke prioriteiten](#) en [NPA 2025-2035](#), bladzijde 19 tot en met 22). Corporaties zetten onder meer in op leefbaarheid door het verbeteren van:

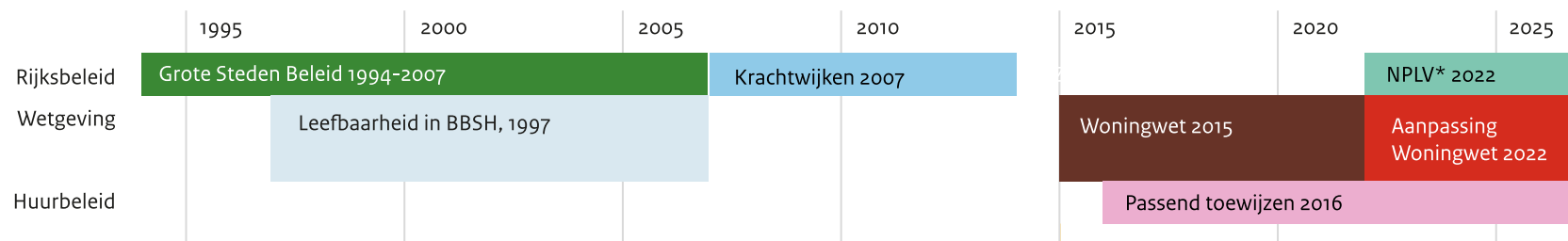
- De kwaliteit van de woningvoorraad, bijvoorbeeld door schimmel en achterstallig onderhoud tegen te gaan.
- De sociale leefbaarheid door wijk- en sociaal beheer.
- De veiligheid door met gemeenten en andere partijen (zware) overlast aan te pakken van (doorgaans een kleine groep) huurders die veel problemen veroorzaken.

De Aw krijgt regelmatig signalen van corporaties die zich zorgen maken over de ontwikkeling van de leefbaarheid in bepaalde buurten van hun woningbezit. Dit is vaak gerelateerd aan ernstige incidenten, zoals aanslagen met vuurwerk en explosieven waarbij corporatiewoningen worden getroffen. Ook worden medewerkers van corporaties geconfronteerd met overlast door bewoners uit de geestelijke gezondheidszorg (ggz).

Ontwikkeling aanpak leefbaarheid door corporaties en overheid

Leefbaarheid is al langere tijd een onderwerp van aandacht voor corporaties. In 1997 werd in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) leefbaarheid vastgelegd als prestatieveld. Figuur 24 op de volgende pagina laat een tijdlijn zien met het beleid, de wetgeving en de middelen die van invloed zijn geweest op het leefbaarheidsbeleid van corporaties. Het gaat hierbij vooral om beleid voor het tegengaan van achterstandsproblematiek.

Figuur 24: Tijdslijn van beleid, wetgeving en middelen met invloed op leefbaarheidsbeleid corporaties



* Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid

Grotestedenbeleid en krachtwijken, 1994-2007

Het Grotestedenbeleid (GSB) uit 1994 was gericht op het verbeteren van de sociale en economische positie van steden. Voor wijken met achterstandsproblematiek kwam er vanaf 2000 het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Dit budget werd ingezet voor stedelijke vernieuwing in wijken met veel corporatiebezit, waaronder Amsterdam-West, Den Haag Zuidwest, Rotterdam-Zuid, Utrecht Overvecht en Heerlen-Noord. In 2007 volgde de krachtwijkenaanpak.

De middelen uit het ISV liepen door tot en met 2014. In de jaren erna trok de Rijksoverheid zich op meerdere terreinen terug, waaronder ruimtelijke ordening en volkshuisvesting; het betreffende ministerie werd in 2010 opgeheven. Een uitzondering was het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ), hier was de ernst van de problematiek zodanig dat het bemoeienis van de Rijksoverheid vroeg.

Woningwet en passend toewijzen, 2015-2022

Vanaf 2015 werden taken in het sociaal domein gedecentraliseerd naar gemeenten. Met als doel een 'participatiesamenleving', waarin bewoners zelf initiatieven nemen ([Platform 31, 2024](#)). In 2015 werden in de Woningwet de taken en de bestedingsvrijheid van corporaties voor leefbaarheid ingeperkt. Het laatste met een wettelijk maximum van € 125 per woning voor investeringen in leefbaarheid. Tegelijkertijd kregen corporaties in deze periode te maken met een groeiende instroom van de laagste inkomensgroepen en kwetsbare huishoudens. Dit zijn huishoudens die om verschillende redenen beperkt zelfredzaam zijn en zorg, ondersteuning of begeleiding nodig hebben. De instroom van kwetsbare huishoudens kwam voort uit de extramuralisering van de zorg, uitstroom

vanuit de ggz en maatschappelijke opvang, en uitstroom van statushouders uit de azc's. Sinds 2016 zijn corporaties verplicht om [passend toe te wijzen](#), wat leidde tot een grotere instroom van de laagste inkomensgroepen in corporatiewoningen.

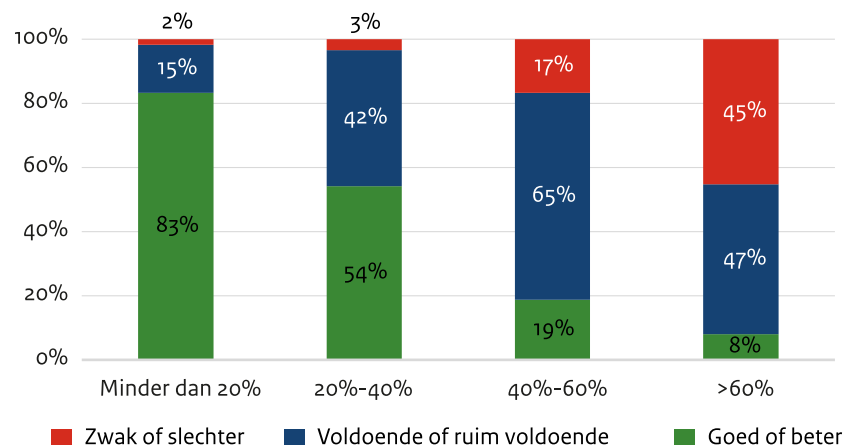
Aanpassingen Woningwet en NPLV, vanaf 2022

Sinds 2022 heeft de Rijksoverheid weer meer aandacht voor leefbaarheid. In dat jaar startte het [Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid \(NPLV\)](#), gericht op 20 gebieden in Nederland waar de leefbaarheid zwaar onder druk staat. Daarnaast kregen corporaties weer meer ruimte voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. In 2022 verviel het wettelijk maximum van € 125 per woning voor investeringen in leefbaarheid; daarna stegen de uitgaven voor leefbaarheid naar gemiddeld € 177 per woning in 2024 ([Aedes benchmark, 2024](#)). Ook vroeg het Rijk meer aandacht van corporaties voor leefbaarheid in de NPA en met de volkshuisvestelijke prioriteiten. Een bedreiging voor de aanpak van de leefbaarheid is het zogenoemde '[ravijnjaar](#)': gemeenten zullen hierdoor vanaf 2028 onder meer moeten bezuinigen op jeugdzorg, woningbouw en armoedebeleid.

Buurt met veel corporatiewoningen scoren vaker laag op leefbaarheid

Sinds 2002 wordt leefbaarheid gemonitord met de [Leefbaarometer](#). Deze laat zien dat de leefbaarheid in de meeste buurten verbeterd, maar in een aantal buurten al jaren onder druk staat. In Nederland wonen 1,3 miljoen mensen in een buurt die zwak of slechter scoort op leefbaarheid. Van deze 1,3 miljoen mensen woont driekwart in een buurt met 40% of meer corporatiewoningen. Figuur 25 op de volgende pagina laat zien dat 45% van de buurten met 60% of meer corporatiebezit zwak of slechter scoort op leefbaarheid.

Figuur 25: Score Leefbaarometer naar aandeel corporatiebezit in de wijk

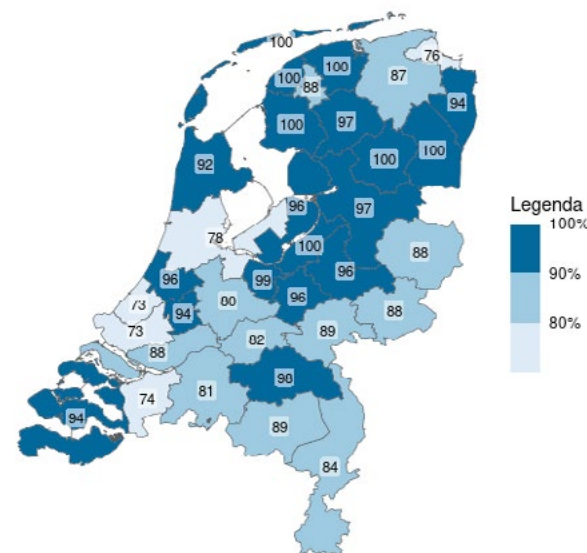


Bron: Leefbaarometer 2024 en CBS 2025

Leefbaarheidsproblematiek concentreert zich in een aantal buurten

De buurten die zwak of slechter scoren op leefbaarheid zijn geconcentreerd op een aantal plekken in Nederland. Dit zijn onder meer de 20 gebieden in het NPLV. Figuur 26 laat zien dat in een aantal woondealregio's een groot deel van het corporatiebezit in buurten ligt met een slechte score op leefbaarheid. In Haaglanden en de regio Rotterdam ligt bijvoorbeeld rond de 27% van het corporatiebezit in zo'n buurt, 73% lag in een buurt met een score voldoende of beter. De opgave op het gebied van leefbaarheid is binnen deze woondealregio's dus groot.

Figuur 26: Percentage corporatiebezit met score voldoende of beter in Leefbaarometer 2024 per woondealregio



Bron: Leefbaarometer 2024 en CBS 2025

Concentratie kwetsbare groepen wordt steeds groter probleem

De ontwikkeling van de leefbaarheid binnen de corporatievoorraad wordt sinds 2018 gemonitord. Uit deze monitor, die gebruikmaakt van de Leefbaarometer, blijkt dat in wijken waar corporaties minstens twee derde van de woningen bezitten, de leefbaarheid sinds 2012 afneemt. Dit is te lezen in de [1e rapportage Veerkracht in het corporatiebezit, 2018](#) en [2e rapportage Veerkracht in corporatiebezit, 2020](#). Uit de laatste update van de monitor blijkt dat in deze buurten het aandeel huishoudens uit de laagste inkomensgroepen en kwetsbare huishoudens blijft toenemen. Ook is de ontwikkeling van overlast en onveiligheid in deze buurten veel ongunstiger dan in andere buurten ([3e rapportage Veerkracht in het corporatiebezit, 2023](#)).

De Wet versterking regie volkshuisvesting moet gaan zorgen voor een evenwichtiger verdeling van aandachtsgroepen. Alle gemeenten moeten een huisvestingsverordening opstellen, inclusief een urgentieregeling waarmee zij de (wettelijk bepaalde) aandachtsgroepen met voorrang gaan huisvesten en verdelen binnen de regio. De verplichting van 30% sociale nieuwbouw per gemeente moet daarnaast gaan zorgen voor een evenwichtiger verdeling van corporatiewoningen over het land.

Een ander deel van de oplossing zit in extra aandacht voor de problemen van de laagste inkomensgroepen en kwetsbare huishoudens. De bezuinigen bij gemeenten vanaf 2028 op onder meer jeugdzorg en armoedebelid zullen hier niet bij gaan helpen. Hetzelfde geldt voor de lange wachtlijsten in de ggz. Er is een intensieve samenwerking tussen verschillende domeinen nodig, zoals binnen het NPLV, om de leefbaarheidsproblematiek het hoofd te bieden.

Domeinoverstijgende samenwerking in het toezicht

De consequenties van deze domeinoverstijgende samenwerking voor het toezicht worden verkend in het programma [Vernieuwing van Toezicht](#). Hierin worden 2 leefbaarheidscasussen van corporaties onderzocht. Dit onderzoek moet inzicht geven in de rol die toezicht (zowel intern door de Raad van Commissarissen, als extern door de Aw) kan hebben bij domeinoverstijgende samenwerking. De Aw zoekt op het onderwerp leefbaarheid verbinding met de Rijksinspecties in het sociale domein, zorg, onderwijs en veiligheid.



4. Financiële ontwikkelingen



4.1 Financiële positie corporatiesector nog solide, maar kosten nemen toe

De financiële positie van de corporatiesector blijft in 2025 over het geheel genomen goed. Na een achteruitgang in 2024 blijven alle kernratio's in 2025 stabiel en ruim binnen de normen van de Aw en WSW. De Interest Coverage Ratio (ICR) daalde ten opzichte van 2023 doordat kosten, vooral voor onderhoud, sterker stegen dan huurinkomsten. De loan-to-value (LTV) nam licht toe door hogere leningen bij een stabiele beleidswaarde. De solvabiliteit daalde iets en de dekkingsratio bleef stabiel. Ondanks regionale verschillen staan alle regio's er op dit moment financieel goed voor. Wel stijgen de kosten structureel sneller dan de inkomsten.

Sociale tak (DAEB)

Om de financiële gezondheid van de corporaties te beoordelen, kijkt de Aw naar 4 kernratio's:

- Interest Coverage Ratio (ICR)
- Loan-to-value (LTV)
- Solvabiliteit
- Dekkingsratio

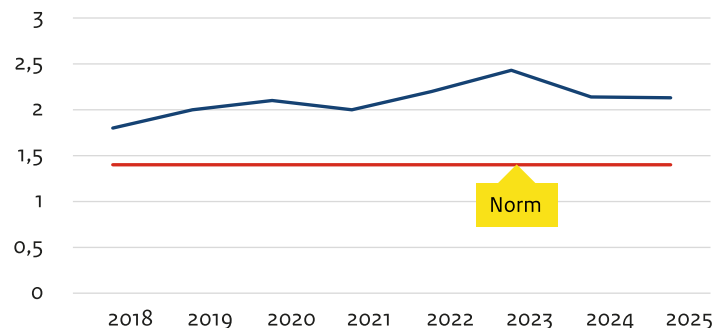
Met ingang van deze Staat publiceert de Aw ook voorlopige cijfers over 2025, op basis van de prognose-informatie van midden december. Meestal wijken de definitieve cijfers daar slechts zeer beperkt van af.

ICR

De ICR laat zien in hoeverre corporaties hun rentelasten kunnen betalen uit hun operationele kasstroom. Als de ICR een waarde van 1 heeft, is de kasstroom precies toereikend om de rente te betalen. De gezamenlijke norm die de Aw en WSW aanhouden is 1,4.

In 2025 en 2024 bedroeg de gemiddelde ICR 2,1, tegenover 2,4 in 2023. Die daling komt doordat in 2024 de kosten en met name de onderhoudskosten sneller stegen dan de huurontvangsten.

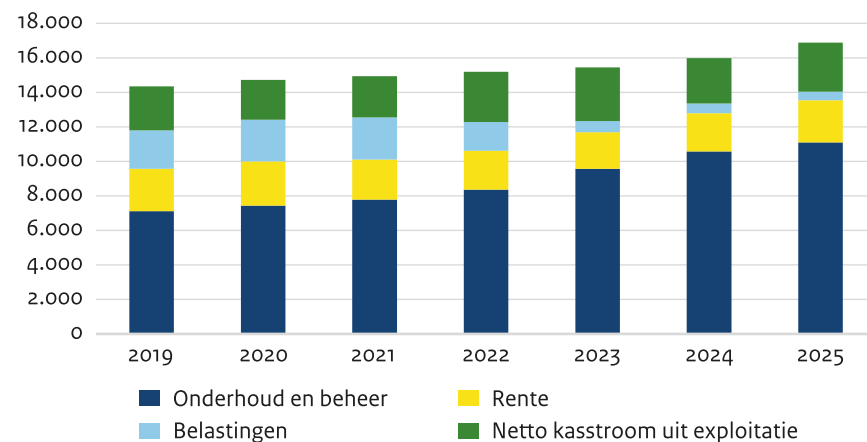
Figuur 27: Ontwikkeling ICR sociale tak corporaties, 2018-2025



Bron: dVi en dPi (forecast 2025)

Hoewel de ICR nog steeds op een gezond niveau ligt, laat de ontwikkeling in de afgelopen jaren een wisselend beeld zien. Vanaf 2021 steeg de operationele kasstroom door eerst de verlaging en daarna de afschaffing van de verhuurderheffing. Tegelijkertijd zijn de kosten voor onderhoud en beheer in dezelfde periode veel sterker gestegen dan de huren. Hierdoor is de nettokasstroom uit exploitatie (de huurinkomsten minus de kosten) nauwelijks toegenomen en, gecorrigeerd voor inflatie, zelfs gedaald met 12% ten opzichte van 2019. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft dus niet geleid tot een blijvende verbetering van de kasstromen van corporaties.

Figuur 28: Ontwikkeling operationele kosten en nettokasstroom sociale tak corporaties, 2018-2025



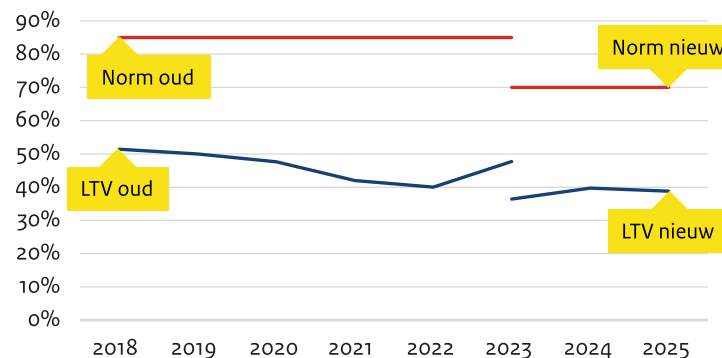
Bron: dVi en dPi (forecast 2025)

LTV

De LTV geeft aan hoeveel corporaties lenen ten opzichte van de beleidswaarde van hun bezit. De beleidswaarde geeft aan wat de woningen waard zijn als de corporatie ze blijft gebruiken voor sociale huur, volgens haar beleid. Deze wijkt af van de marktwaarde, de prijs die een belegger zou willen betalen voor een woning in verhuurde staat. In 2023 zijn de regels voor het bepalen van de beleidswaarde aangepast. De norm voor de LTV die de Aw en WSW hanteren is toen omlaag gebracht van 85% naar 70%.

In 2025 was de LTV 39%, ruim onder de norm van 70%. Ten opzichte van 2023 steeg de LTV met 3 procentpunt, vooral door een toename van de leningen (+17% in 2 jaar). De beleidswaarde steeg met 9% minder snel in die periode. De stijging van de beleidswaarde komt voornamelijk door een optimistischere inschatting van de stijging van de huren vanaf 2026 in de dPi 2025 ten opzichte van de voorgaande jaren. Ook de streefhuren zijn hoger ingeschat, maar dat wordt gecompenseerd door een hogere inschatting van de onderhoudskosten.

Figuur 29: Ontwikkeling LTV sociale tak corporaties, 2018-2025

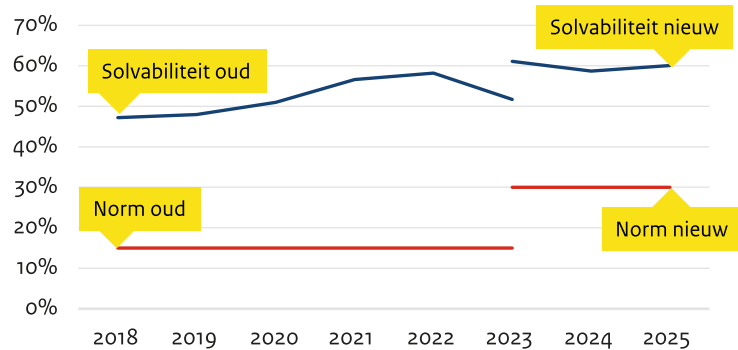


Bron: dVi en dPi (forecast 2025)

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan welk deel van het vermogen van de corporatie eigen vermogen is. Volgens de norm die de Aw en WSW hiervoor hanteren, moet dat minstens 30% van het vermogen zijn. In 2025 was de solvabiliteit 60%, ruim boven de norm.

Figuur 30: Ontwikkeling solvabiliteit sociale tak corporaties, 2018-2025



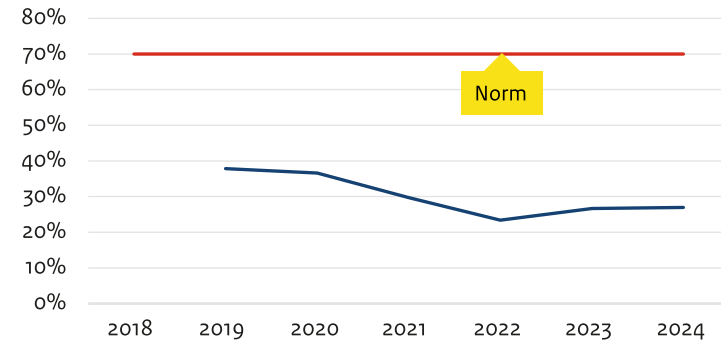
Bron: dVi en dPi (forecast 2025)

Dekkingsratio

De dekkingsratio vergelijkt de marktwaarde van de schuld met de marktwaarde van het vastgoedbezit. Daarmee wordt zichtbaar in hoeverre corporaties hun schulden kunnen aflossen bij verkoop van hun vastgoedbezit. De marktwaarde van de schuld mag maximaal 70% bedragen van de marktwaarde van het bezit.

In 2024 bleef de dekkingsratio stabiel op 27%. De Aw heeft nog geen voorlopig cijfer voor 2025. Doorgaans schommelt deze ratio sterker dan de hiervoor besproken kernratio's, omdat zowel de vastgoedprijzen als rentestanden er invloed op hebben. Zo daalde de marktwaarde van de schuld tussen 2021 en 2022 vanwege de sterkte rentestijging met € 25 miljard en steeg de marktwaarde van het vastgoed tussen 2018 en 2021 met bijna 40%. In 2024 bleef de dekkingsratio gelijk, doordat zowel de marktwaarde van de schuld als de marktwaarde van het bezit in 2024 toenamen met 9%. Volgens de [portefeuille-rapportage van WSW](#) (2024) steeg de marktwaarde van de schuld door kasstroommutaties, zoals aflossingen, afkopen en nieuwe leningen (ongeveer € 8,5 miljard), en een lichte daling van de marktrente (ongeveer € 0,9 miljard). De marktwaarde van het bezit nam toe door hogere huizenprijzen en een positievere inschatting van de huizenprijsontwikkeling en ondanks een stijgende disconteringsvoet.

Figuur 31: Ontwikkeling dekkingsratio sociale tak corporaties, 2018-2024

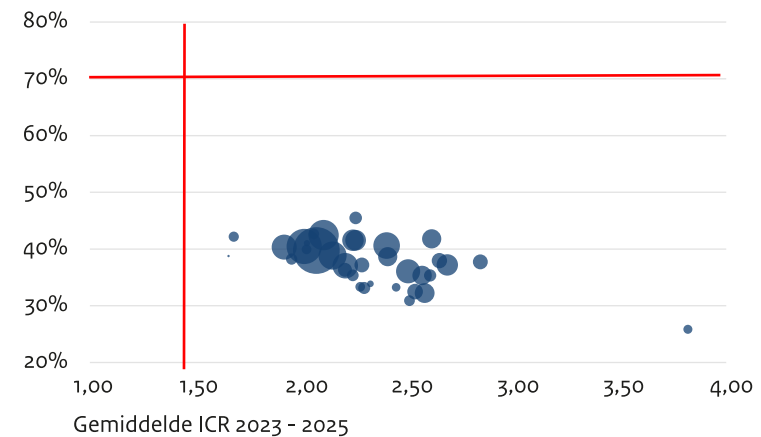


Bron: dVi en dPi (forecast 2025)

Financiële positie per woondealregio

De kernratio's geven een beeld van de gemiddelde financiële positie van alle woningcorporaties. Hoewel de uitkomsten per corporatie en regio verschillen, blijven alle regio's ruim binnen de normen.

Figuur 32: Financiële positie sociale tak per woondealregio in 2025



Bron: dVi en dPi (forecast 2025)

Omdat de ICR in kleinere regio's sterk kan schommelen, is hiervoor een gemiddelde over 3 jaar gebruikt.

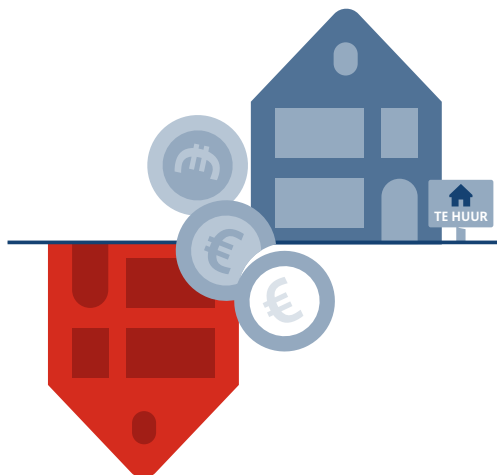
Commerciële tak (niet-DAEB)

De ratio's voor de beoordeling van de sociale tak past de Aw ook toe bij de beoordeling van de commerciële tak. Ook de normen zijn hetzelfde, alleen voor de ICR geldt een hogere norm van 1,8 omdat de risico's in de niet-DAEB groter zijn en deze risico's niet ten koste mogen gaan van de sociale tak. Ook in de commerciële tak blijft de financiële positie ruim binnen de normen.

Tabel 7: Financiële positie commerciële tak ten opzichte van de norm

Aandeel bezit 50 jaar of ouder	Commerciële takken binnen toegelaten instellingen	Commerciële takken in verbindingen	Norm
ICR (2025)	3,35	2,54	1,8
LTV (2025)	23,0%	30,1%	70%
Solvabiliteit (2025)	60,0%	70,8%	30%
Dekkingsratio (2024)	20,2%	23,2%	70%
Aantal woongelegen- heden (2024)	127.500	9.900	Niet van toepassing

Bron: dVi en dPi (forecast 2025)



4.2 Financiële vooruitzichten verslechteren sterk

Hoewel de huidige financiële positie stabiel is, zijn de financiële vooruitzichten voor de corporatiesector ten opzichte van een jaar geleden sterk verslechterd. Dit komt vooral door een hogere rente en hogere uitgaven aan onderhoud en beheer.

Met het duurzaam prestatiemodel (DPM) is een proces gecreëerd om de balans tussen opgaven en middelen te bewaken

Bij de NPA van 2022 was de verwachting dat het verdienmodel van corporaties na 2030 in de knel zou komen. Daarom is toen afgesproken dat bij de herijking in 2024 gekeken zou worden naar waarborging van de financiële continuïteit en de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave voor de lange termijn. Hiervoor hebben Aedes en het ministerie van VRO in 2024 het duurzaam prestatiemodel (DPM) ontwikkeld. WSW en de Aw waren hierbij betrokken en onderschrijven de hoofdlijnen van het model. [De Staat van de corporatiesector 2025](#) ging in op het gedachtengoed achter het DPM (bladzijde 41). Kort gezegd komt het erop neer dat met het DPM een proces is gecreëerd om de balans te bewaken tussen de opgaven voor de corporatiesector en de beschikbare middelen.

Het model berust op 4 pijlers:

- **Het DPM gaat uit van balans in zekerheid**
Het uitgangspunt van het DPM is dat corporaties op basis van de huidige vooruitzichten de opgaven voor de komende 10 jaar binnen de financiële normen kunnen uitvoeren.
- **Het DPM kijkt naar de volkshuisvestelijke continuïteit op de langere termijn**
In de doorrekeningen gaat het DPM ervan uit dat corporaties na de realisatie van de opgave uit de NPA 2025-2035 nog 5 jaar alle uitgaven kunnen doen om de voorraad kwantitatief en kwalitatief in stand te houden.
- **De afspraken hebben een voortrollend karakter**
Met het DPM wordt de doorrekening jaarlijks herijkt en de NPA eens per 2 jaar. In 2024 was de 1e doorrekening voor de NPA 2025-2035.
- **Het DPM doet een beroep op de onderlinge solidariteit van corporaties**
Corporaties hebben de bereidheid uitgesproken om financiële tekorten in eerste instantie binnen de sector op te lossen volgens het principe van regionale solidariteit.

In 2024 liet de doorrekening van de NPA 2025-2035 op basis van het DPM zien dat deze afspraken haalbaar waren, ondanks een landelijk tekort. Wel dreigde er in een aantal woondealregio's al een groot tekort. Belangrijk onderdeel van het DPM is dat er elke 2 à 3 jaar opnieuw een herijking is, waarbij de horizon weer wordt verlegd.

Nieuwe balans nodig tussen opgaven en middelen

De recente doorrekening van de NPA laat zien dat het financiële tekort in de corporatiesector ruim € 19 miljard bedraagt. Vrijwel alle woondealregio's zouden dan een financieel tekort hebben (Hoofdrapport doorrekening NPA, januari 2026). Dit is een enorm verschil met het tekort van ruim € 5 miljard dat in 2024 berekend is voor de herijkte NPA 2025-2035 en het tekort van ruim € 3 miljard uit de oorspronkelijke doorrekening voor de NPA in 2022. Toen was de conclusie dat de opgaven uit de NPA financieel haalbaar waren, omdat het landelijke tekort afgedekt kon worden door regio's waar niet alle investeringsruimte benut moest worden. Dat is met deze nieuwe uitkomst onhoudbaar.

De enorme toename van het tekort van ruim € 5 miljard in 2024 tot ruim € 19 miljard in 2025 kan verklaard worden door de veranderde omstandigheden. Vooral hogere onderhoudskosten en de te verwachten stijging van de rente verklaren veel. Doordat de leningenportefeuille van de corporaties fors groeit met de realisatie van de NPA, is de doorrekening gevoelig voor alles wat effect heeft op de operationele kasstroom van corporaties. De analyse in paragraaf 2.1 liet zien dat een relatief klein verschil in de huurverhoging sterk kan doorwerken. 10 jaar lang 0,5% huurverhoging meer of minder scheelt een investeringsruimte van ruim € 28 miljard. De essentie van het DPM – gelet op deze gevoeligheid, die op individueel corporatieniveau net zo groot is als het gaat om de financiële ratio's waar corporaties aan moeten voldoen – is dat er vertrouwen is dat er bijgestuurd wordt op condities en/of ambities als de financiële grenzen in zicht zijn. Dat moment is nu aangebroken.

De opgaven en middelen van corporaties zijn niet meer in evenwicht. Om de balans te herstellen moeten of de ambities of de condities aanzienlijk worden aangepast. In de aanloop naar de eerstvolgende herijking van de NPA en een nieuw kabinet in 2026 is dat het belangrijkste vraagstuk voor de corporatiesector: hoe kan er een nieuwe balans gevonden worden?



Hoofdsignaal:

Rijk en corporaties, tref robuuste, structurele maatregelen om te komen tot een nieuwe balans tussen opgaven en middelen. Houd er rekening mee dat er ingrijpende maatregelen nodig zijn om het evenwicht te herstellen.

De balans tussen opgaven en middelen kan op verschillende manieren worden hersteld:

- Corporaties kunnen meer ruimte krijgen om de huren in lijn te brengen met de kosten en de kwaliteit van de woningen. Waar nodig kunnen groepen huishoudens dan gecompenseerd worden voor het koopkrachtverlies.
- Corporaties kunnen geholpen worden met fiscale maatregelen of subsidies.
- De ambities kunnen worden bijgesteld.

De Aw is van mening dat de nadruk vooral moet liggen op het komen tot robuuste, structurele maatregelen die tegemoetkomen aan de gevoeligheid van het stelsel voor gewijzigde omstandigheden. Dit is essentieel voor corporaties om door te kunnen blijven gaan met investeren en plannen maken. De afgelopen jaren hebben laten zien dat financieel bijsturen door projecten te stoppen of uit te stellen veel gemakkelijker is dan het weer op gang krijgen van investeringen in nieuwbouw en verduurzamingen. Als robuuste maatregelen rond huur of financiële condities vanuit het Rijk uitblijven, zullen corporaties een veiliger koers varen en hun ambities eerder naar beneden toe bijstellen.

Nationaal tekort moet eerst worden opgelost

In de laatste doorrekening van de NPA is het tekort in de woondealregio's enorm opgelopen. Daardoor heeft nu de meerderheid van de 35 woondealregio's een fors tekort. In de doorrekening van 2024 hadden slechts een paar woondealregio's een fors tekort. Bovendien waren er ook regio's die wel financiële ruimte hadden. Hierdoor lag het in de lijn der verwachting dat corporaties tekorten onderling konden oplossen. Dit is op basis van de laatste doorrekening geen reële optie meer. Hiervoor moet eerst nationaal het tekort worden opgelost.

Niet stoppen met investeren

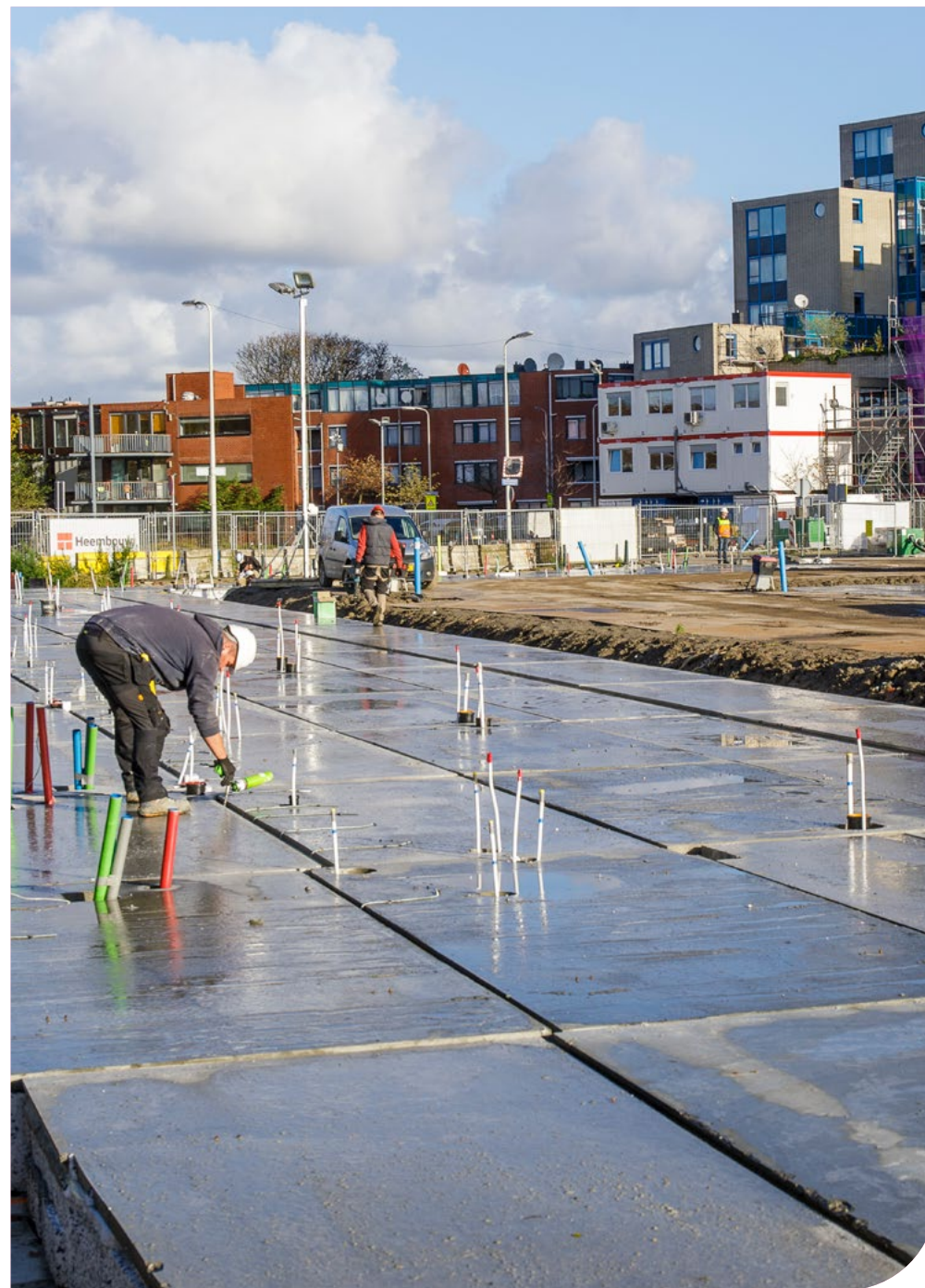
De Aw roept corporaties op om niet te stoppen met investeren en plannen maken, en om niet op voorhand extra financiële marges aan te houden. De komende jaren is er nog financiële ruimte voor investeringen en de maatschappelijke opgaven blijven urgent.



Signaal

Nu is er nog financiële ruimte bij corporaties en de maatschappelijke opgaven zijn groot.

> **Corporaties en gemeenten**, ga in afwachting van de komende herijking van de NPA door met plannen maken voor en werken aan de opgaven rond nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid.



Bijlage 1

Doorwerking signalen voorgaande Staten

lopen jaren doorwerken op ontwikkelingen in de sector. Maar er zijn ook signalen waarvan de Aw vindt dat de doelen nog onvoldoende zijn behaald. Welke doelen worden behaald en in welke mate, is het resultaat van het krachten spel rond de sector waarin de Aw en andere partijen als Aedes, WSW en de VNG hun rol in spelen. Beleidswijzigingen in het corporatiestelsel zijn het resultaat van een soms complexe dynamiek waarin uiteindelijk een politieke weging gemaakt wordt.

In de [Staat van de corporatiesector 2025](#) gaf de Aw 7 signalen af:

Signalen Staat 2025	Beleidsreactie (Kamerbrief over Staat van de corporatiesector 2025)	Ontwikkelingen in 2025
Zorg voor voldoende locaties voor corporatienieuwbouw.	In 2025 zullen de Woondeals geüpdatet worden. De afspraak is dat gemeenten, provincies, marktpartijen en corporaties met ondersteuning van het Rijk de woningbouwprogrammering concretiseren op locaties (...).	De Woondeals zijn in 2025 niet geüpdatet, dit wordt nu in de eerste helft van 2026 verwacht. De Aw heeft hier nog steeds zorgen over (zie hoofdstuk 1) en gaat er in 2026 onderzoek naar doen.
Maak redelijke grondprijzen mogelijk voor sociale huurwoningen.	Samen met Aedes en de VNG ga ik verkennen of het opstellen van algemene richtlijnen voor de bepaling van een sociale grondprijs wenselijk en uitvoerbaar is.	In het 1 ^e kwartaal van 2026 verschijnt een handreiking gemeentelijke sociale grondprijzen die is opgesteld in opdracht van het ministerie van VRO, Aedes en VNG.
	Ook kijken we naar de verwachte effecten van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en wat het vastleggen in de Woondeals van 30% sociale nieuwbouw betekent voor de grondprijzen.	Onbekend.
	Daarnaast streven we ernaar om mogelijkheden te identificeren om gronden die niet in eigendom van de gemeenten zijn naar een sociale grondprijs te leiden, wat met name gunstig kan zijn voor gemeenten met beperkte grondposities.	In het 1 ^e kwartaal van 2026 verschijnt een handreiking gemeentelijke sociale grondprijzen die is opgesteld in opdracht van het ministerie, Aedes en VNG.

Let op de samenhang tussen huurbeleid, huurtoeslagbeleid én woonlasten.	Zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zal ik in 2025 een wetsvoorstel bij uw Kamer indienen waarin ik voorstel een differentiatie te introduceren met betrekking tot passend toewijzen op basis van de energetische kwaliteiten van de woning: (...)	Wetsvoorstel is in voorbereiding. De Aw heeft de HUF-toets wijzigingen Woningwet NPA 2025-2035 gepubliceerd.
	Voor de ontwikkeling van beleid wordt in 2025 een interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) uitgevoerd naar de huursector.	Het IBO huurbeleid is in juli 2025 gepubliceerd.
Bepaal een duidelijk streefniveau voor isolatie.	De Standaard (de in 2021 vastgestelde isolatiestandaard) wordt in 2025 door VRO, Aedes en de Woonbond geëvalueerd, in lijn met de afspraak uit het Klimaatakkoord.	De evaluatie verschijnt naar verwachting in Q1 2026.
Maak projectsteun mogelijk voor regio's met tekorten.	Op dit moment heb ik een wijziging van het instrument van projectsteun in voorbereiding. Corporaties die te weinig investeringsruimte hebben om hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren en die geen of geen volledige oplossing kunnen vinden met een beroep op onderlinge solidariteit, worden met deze wijziging beter in staat gesteld om projectsteun aan te vragen.	Wetsvoorstel is in voorbereiding. De Aw heeft haar HUF-toets Btiv modernisering projectsteun gepubliceerd. Daarin constateert de Aw dat de projectsteun in de voorgestelde vorm maar beperkt kan bijdragen aan het oplossen van de grote regionale financiële tekorten.
Ga aan de slag met het duurzaam prestatie-model.	Concreet werk ik samen met Aedes aan het beschikbaar stellen van de gegevens waarmee corporaties zelf de volkshuisvestelijke opgaven van de NPA op regioniveau kunnen doorrekenen en ben ik voornemens die periodiek te updaten.	De input van de NPA is op corporatieniveau beschikbaar gesteld en kan worden opgevraagd via Aedes.
	Ook werk ik aan een handreiking voor het maken van een regionale doorrekening voor het verkennen van regionale solidariteit en projectsteun.	Deze handreiking is in januari 2026 gepubliceerd.
	Daarnaast zal ik de onderlinge samenwerking tussen woningcorporaties faciliteren en stimuleren. Hiervoor wordt onder meer een pilot gedraaid met de regio Haaglanden over onderlinge solidariteit en ook wordt, zoals eerder aangegeven, het instrument projectsteun verder uitgewerkt.	De pilot met de regio Haaglanden loopt nog door tot de eerste helft van 2026 en levert veel relevante inzichten op over onderlinge solidariteit. Het wettelijke traject voor aanpassing van het instrument projectsteun is vergesloopt, de wijzigingen zullen begin 2026 in voorhang gaan bij de Tweede Kamer.
Geef meer aandacht aan het kunnen en willen van gemeenten.	Als stok achter de deur om tot lokale prestatieafspraken te komen wordt in de Wet versterking regie volkshuisvesting de mogelijkheid voor geschilbehandeling over lokale prestatieafspraken uitgebreid. Daarin wordt geschilbehandeling ook mogelijk gemaakt voor geschillen over de nakoming van de prestatieafspraken.	Behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting door de Eerste Kamer is aangehouden tot de behandeling van de novelle in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden. De wet zal daarom niet per 1 januari 2026 in werking treden, maar naar verwachting op 1 juli 2026.



Colofon

De Staat van de corporatiesector is een uitgave van:

Inspectie Leefomgeving en Transport
Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
T 088 - 489 00 00 (ma t/m vrij 8.30 – 17.00 uur)

www.ilent.nl/onderwerpen/themas/autoriteit-woningcorporaties

29 januari 2026