

Presteren en prioriteren

Corporatierapportage Aedes-benchmark 2026

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Overzicht	5
Huurdersoordeel	10
Financiën	17
Onderhoud & Verbetering	25
Duurzaamheid	34
Verdieping Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	42
Verdieping Leefbaarheid	49
Definities en berekeningen	54

Inleiding



Deze rapportage geeft voor Beveland Wonen een eerste analyse van de cijfers die verzameld zijn in het kader van de Aedes-benchmark. De hoofdstukken per prestatieveld kunnen gebruikt worden om de prestaties te beoordelen en ook in samenhang te analyseren. Meer over de sectorprestaties is te lezen in de benchmarkrapportage 2026.

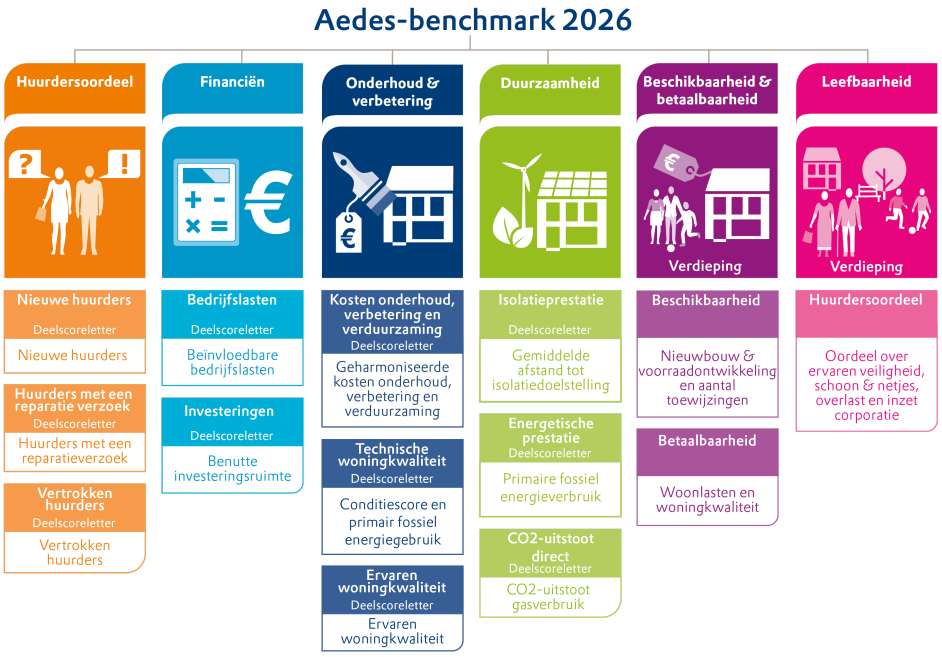
Voor deelnemende corporaties is er ook een factsheet (infographic) met daarin de individuele resultaten van hun corporatie in één oogopslag.

Het benchmark-analysemodel bestaat uit 4 prestatievelden en de 2 verdiepingen Beschikbaarheid & betaalbaarheid en Leefbaarheid:

1. Huurdersoordeel: geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie. Dit zijn het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
2. Financiën: gaat over de kosten (personeel, kantoor, ICT) die corporaties maken om hun doelen te behalen. Hierbij gaat het alleen om kosten die corporaties daadwerkelijk kunnen beïnvloeden. Ook geeft dit veld uitgebreider inzicht in het huishoudboekje van de corporatie, en inzicht in de investeringen en financiële ruimte.
3. Onderhoud & verbetering: geeft inzicht in de onderhoudsuitgaven en -prestaties van corporaties. We kijken in dit prestatieveld naar de kwaliteit (door de huurder ervaren en de technische) en naar de uitgaven aan het onderhoud, verbeteren en verduurzamen van het vastgoed.
4. Duurzaamheid: beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO2-uitstoot.
5. Verdieping Beschikbaarheid & betaalbaarheid: geeft inzicht in het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen, de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.
6. Verdieping Leefbaarheid: Geeft inzicht in hoe huurders de leefbaarheid van hun buurt ervaren. En in de investeringen van corporaties in leefbaarheid, zowel in geld als in personeel. De verdieping neemt vooral kwantitatieve aspecten mee.

In het hoofdstuk Definities & Berekeningen lees je hoe de indicatoren berekend worden en hoe hieruit de letters worden bepaald. Verder bevat dit hoofdstuk een toelichting op de verdieping Leefbaarheid en een lijst met definities van begrippen.

Voor vragen of opmerkingen zijn we bereikbaar via onderzoek@aedes.nl.

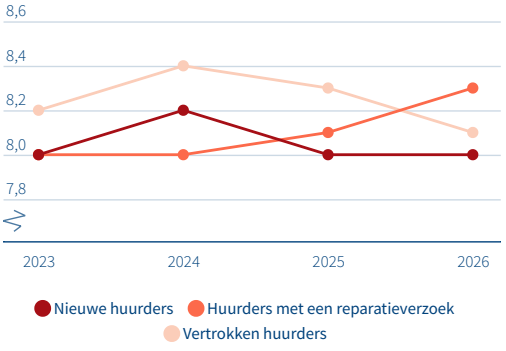


Overzicht

Huurdersoordeel, letter Beveland Wonen: A

		Beveland Wonen		Sector
	score	score	letter	score
	2025	**2026**		2026
Nieuwe huurders	8,0	8,0	A	7,9
Huurders met een reparatieverzoek	8,1	8,3	A	8,2
Vertrokken huurders	8,3	8,1	A	7,4

Deelscores
Beveland Wonen, score



Aedes-benchmark | **2023 - 2026**

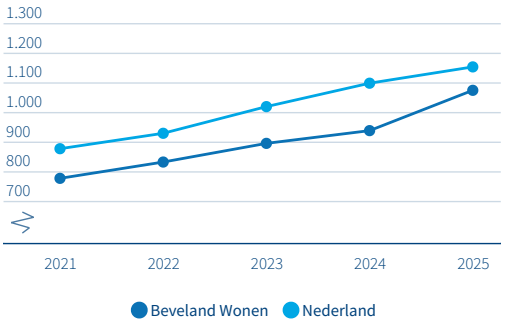
Verandering deelscores

Prestatieveld Huurdersoordeel	Ontwikkeling Beveland Wonen:	Ontwikkeling sector
Nieuwe huurders	gelijk gebleven	gelijk gebleven
Huurders met een reparatieverzoek	↑ 0,2 gestegen	↑ 0,1 gestegen
Vertrokken huurders	↓ 0,2 gedaald	gelijk gebleven

Financiën

		Beveland Wonen		Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2024	**2025**		2025
Beïnvloedbare bedrijfslasten [€/vhe/jaar]	€ 937	€ 1.073	A	€ 1.152
Ratio benutting investeringsruimte	-	1,038	B	1,000

Beïnvloedbare bedrijfslasten
€/vhe



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

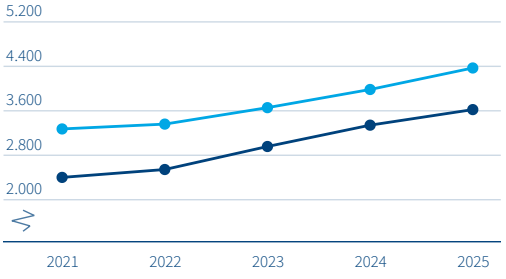
Verandering bedrijfslasten

	Ontwikkeling Beveland Wonen	Ontwikkeling sector
Beïnvloedbare bedrijfslasten	+ € 136,00	+ € 55,00
Procentueel	+ 14,51%	+ 5,01%

Onderhoud & Verbetering, letter Beveland Wonen: -

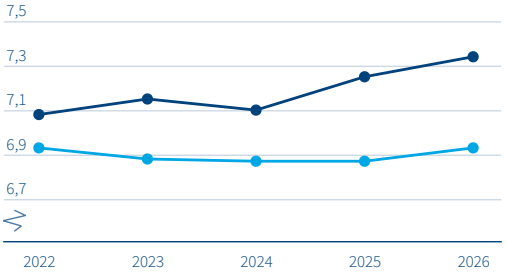
		Beveland Wonen		Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2025	**2026**		2026
Kosten totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming [€/vhe]	€ 4.018	€ 3.789		€ 5.041
Kosten totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming vijfjaarsgemiddelde* [€/vhe]	€ 3.329	€ 3.609	A	€ 4.340
Technische woningkwaliteit [rang]	-	-	-	-
Ervaren woningkwaliteit [score/rapportcijfer]	7,25	7,34	A	6,93

Kosten onderhoud, verbetering en verduurz...
Beveland Wonen, €/vhe



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Ervaren woningkwaliteit
score

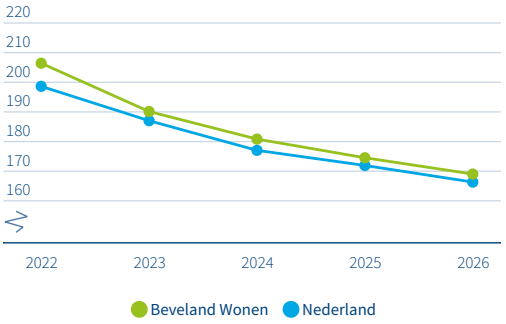


Aedes-benchmark | **2022 - 2026**

Duurzaamheid, letter Beveland Wonen: B

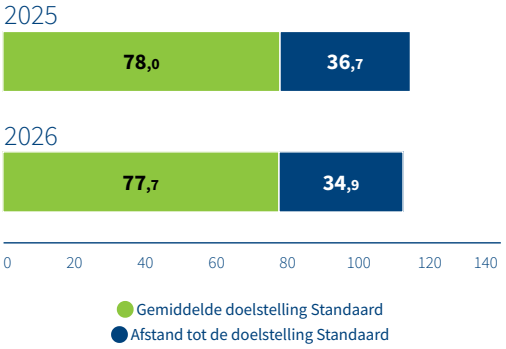
	Beveland Wonen		Sector
	waarde	letter	waarde
	2025	2026	2026
Afstand tot doelstelling Standaard (Isolatieprestatie) [kWh/m²]	36,7	C	30,9
Primair fossiel energieverbruik (EP2) [kWh/m²] (een lagere EP2 is een duurzamere woning)	174,3	B	166,1
CO_2-uitstoot gas* [kg/m²]	15,1	B	14,7

Primair fossiel energieverbruik (EP2)
kWh/m²



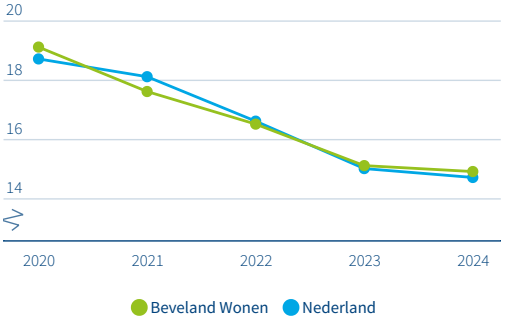
Shaere | **2022 - 2026**

Afstand tot doelstelling Standaard
Beveland Wonen, kWh/m²



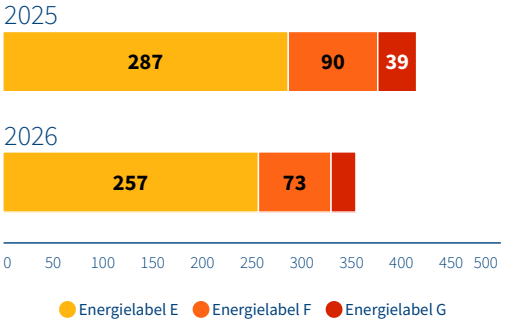
Shaere | **2025, 2026**

Gemiddelde CO_2-uitstoot gas
kg/m²



CBS, Shaere | **2020 - 2024**

E-F-G- labels
Beveland Wonen, aantal

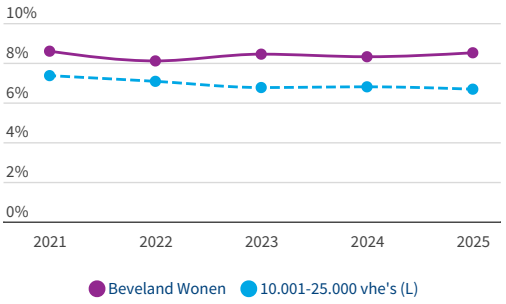


Shaere | **2025, 2026**

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

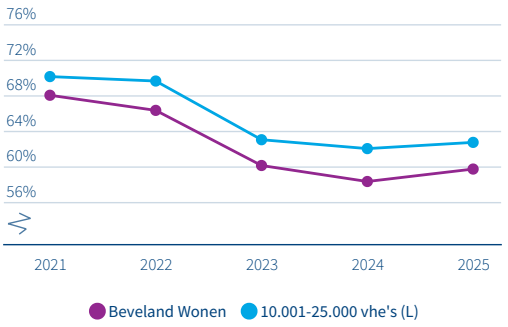
	Beveland Wonen		Sector
	waarde	waarde	waarde
	2024	**2025**	2025
Aantal nieuwbouw woongelegenheden (incl. onzelfstandig en intramuraal)	95	205	23.905
Aantal nieuwbouwwoningen zelfstandig	95	205	22.350
Aantal nieuwbouwwoningen (zelfstandig) als % van woningvoorraad begin jaar	0,4%	0,9%	0,9%
Gemiddelde stichtingskosten per vhe (incl. btw)	€ 168.300	€ 245.900	€ 258.800
Gemiddelde stichtingskosten per m2 (incl. btw)	€ 3.540	€ 3.330	€ 4.020
Netto ontwikkeling voorraad DAEB (zelfstandig)	0,2%	0,4%	0,6%
Netto ontwikkeling voorraad niet-DAEB (zelfstandig)	-4,8%	-0,8%	1,2%

Ontwikkeling mutatiegraad



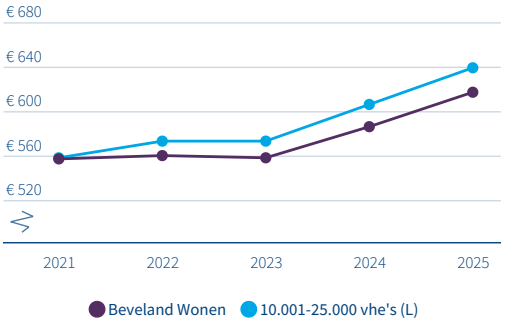
Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)



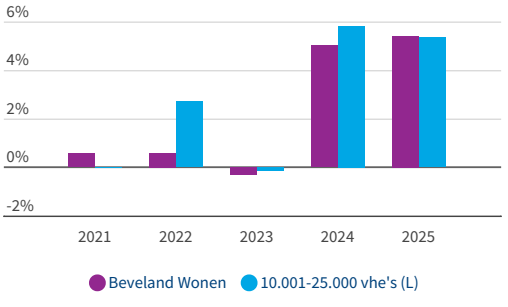
Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Gemiddelde huurprijs (DAEB)



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Verandering gemiddelde huur t.o.v. voorgaande jaar (DAEB)



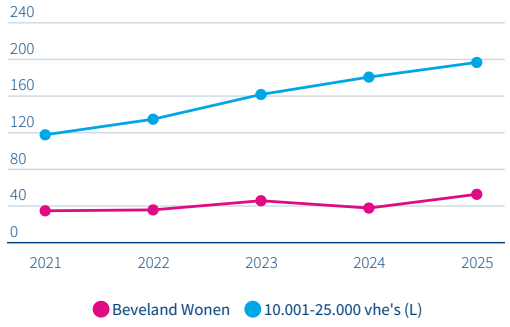
Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Leefbaarheid

		Beveland Wonen	Sector
	score	score	score
	2025	**2026**	2026
Veilig gevoel in de buurt	7,7	7,5	7,3
Ervaren overlast in de buurt	6,8	7,0	6,8
Tevredenheid over schone en nette buurt	7,0	7,0	6,3
Ervaren inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt	6,7	6,5	5,9

Leefbaarheidskosten

€/vhe



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Verandering scores

Verdieping leefbaarheid	Ontwikkeling Beveland Wonen:	Ontwikkeling sector
Veilig gevoel in de buurt	↓ 0,2 gedaald	gelijk gebleven
Ervaren overlast	↑ 0,2 gestegen	gelijk gebleven
Schone en nette buurt	gelijk gebleven	↓ 0,1 gedaald
Inzet van de corporatie	↓ 0,2 gedaald	↓ 0,1 gedaald

Huurdersoordeel

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van corporaties aan hun huurders. Het is opgebouwd uit 3 deelscores: de dienstverlening bij het betrekken van een woning, bij het uitvoeren van reparaties en bij het verlaten van een woning. De deelscores zijn representatief voor de belangrijkste contactmomenten tussen de corporatie en haar huurders.

Sectorbeeld

Dit jaar spraken circa 500.000 huurders zich uit over de dienstverlening van hun corporatie en de door hen ervaren woningkwaliteit. Bij Nieuwe huurders was sinds 2023 een voorzichtig stijgende trend zichtbaar waarbij de score per jaar met bijna 0,1 punt toenam naar een 7,9 in 2025. Dit jaar is de score stabiel gebleven op de 7,9. Bij Vertrokken huurders is de sectorscore met een 7,4 ook stabiel gebleven ten opzichte van 2025. De deelscore van Huurders met een reparatieverzoek stijgt in 2026 0,1 punt en is nu gemiddeld 8,2.

Benchmarkpositie

Beveland Wonen scoort voor Huurdersoordeel in benchmark 2026 een A.

Benchmarkresultaten Huurdersoordeel

		Beveland Wonen		Sector
	score	score	letter	score
	2025	**2026**		2026
Prestatieveld Huurdersoordeel			**A**	
Nieuwe huurders	8,0	8,0	A	7,9
Huurders met een reparatieverzoek	8,1	8,3	A	8,2
Vertrokken huurders	8,3	8,1	A	7,4

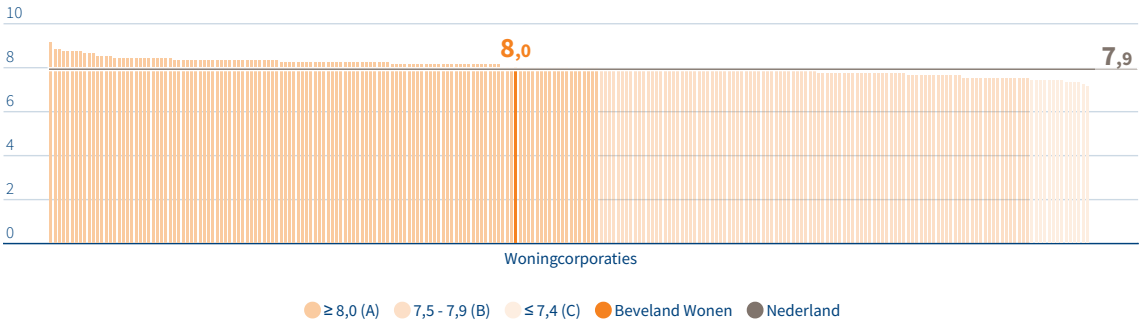
Nieuwe huurders

Huurders die een nieuwe woning betrekken, wordt gevraagd een rapportcijfer te geven voor de dienstverlening van de corporatie met de vraag: *'U heeft sinds kort een andere woning. Wat vindt u van wat Beveland Wonen voor u heeft gedaan vanaf het moment dat u op de woning reageerde? Geef een rapportcijfer.'*

De nieuwe huurders van corporatie Beveland Wonen waarderen de dienstverlening in 2026 gemiddeld met een 8,0. In 2025 was dit een 8,0.

Het is belangrijk om niet alleen naar het gemiddelde te kijken, maar ook naar de groep tevreden en ontevreden huurders. Bij corporatie Beveland Wonen is in 2026 71,9% van de nieuwe huurders tevreden over de dienstverlening van de corporatie (geeft een 8 of hoger). 6,2% van de nieuwe huurders is ontevreden (5 of lager).

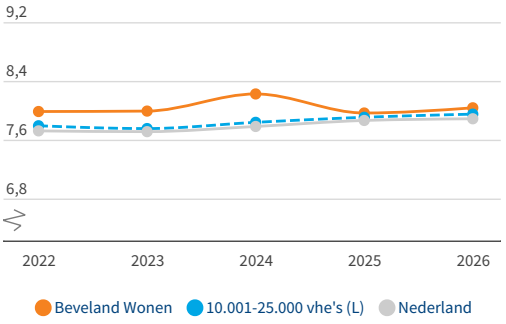
Deelscore Nieuwe huurders



Aedes-benchmark | **2026**

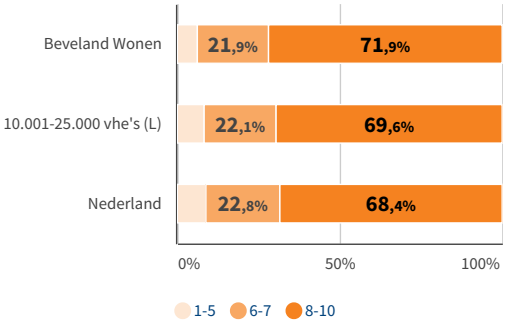
Nieuwe huurders

score



Aedes-benchmark | **2022 - 2026**

Spreiding scores Nieuwe huurders

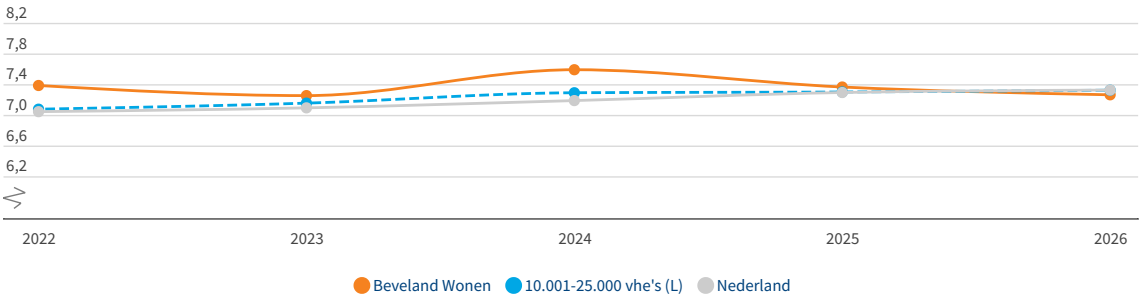


Aedes-benchmark | **2026**

Het totaaloordeel over de dienstverlening aan nieuwe huurders wordt het meest bepaald door het contact met de medewerkers. Maar ook de informatievoorziening vooraf zodat een huurder kan beslissen of hij de woning wil huren is een belangrijke factor.

Oordeel staat van de woning bij oplevering

score



Aedes-benchmark | **2022 - 2026**

Dankzij benchmarking en benchlearning in de afgelopen jaren en aanvullende analyses weten we welke onderdelen bepalend zijn voor de algemene tevredenheid van huurders:

- Zorg voor een vriendelijk en behulpzaam contact, waarbij goede afspraken worden gemaakt en de huurder zich gehoord voelt. Dit is doorslaggevend voor de totaalervaring van de dienstverlening. Bewaak dit prettige contact scherp en bekijk of dit nog verder verbeterd kan worden.
- Voorzie huurders van goede informatie zodat ze kunnen beslissen of zij de woning wel of niet willen huren: duidelijk, compleet, overzichtelijk. Naast contact is dit ook een aspect met een relatief grote impact op de totaalbeleving van de dienstverlening bij Nieuwe huurders.
- Zorg dat huurders de juiste verwachting hebben over hoe je de woning oplevert. Maak deze verwachting waar of stuur bij als deze onjuist blijkt.
- Maak duidelijke afspraken over welke werkzaamheden je na ontvangst van de sleutels uitvoert. Houd je strak aan deze afspraken.
- Plan een moment in met huurders als ze een paar weken in hun woning zitten, om ze op een rustig moment nogmaals welkom te heten. Dit is ook een goed moment om eventuele onvrede over het proces weg te nemen, niet afgehandelde zaken alsnog af te handelen en te controleren of ze voldoende weten over de woning (en de installaties) en de buurt.

Huurders met een reparatieverzoek

Aan huurders die een reparatieverzoek hebben gedaan wordt na afhandeling gevraagd om de dienstverlening te beoordelen met een cijfer: *'Iemand van [Beveland Wonen/aannemernaam] is pas bij u langs geweest voor een reparatie. Wat vindt u van wat [Beveland Wonen/aannemernaam] voor u heeft gedaan vanaf het moment dat u de reparatie heeft gemeld? Geef een rapportcijfer.'* Het gemiddelde van deze score bepaalt de deelscore: reparatieverzoek.

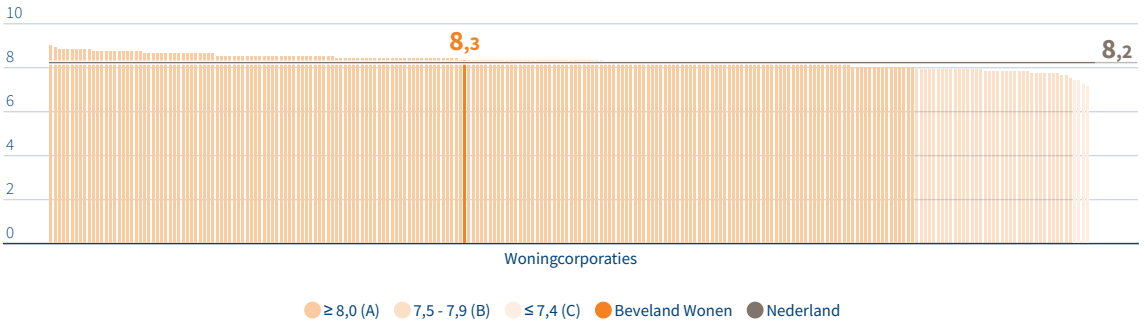
Huurders van corporatie Beveland Wonen met een reparatieverzoek waarderen de dienstverlening gemiddeld met een 8,3. Vorig jaar was de score een 8,1.

Zoomen we in op de tevreden en ontevreden huurders van Beveland Wonen dan zien we dat 79,8% van de huurders tevreden is over de dienstverlening: zij geven een 8 of hoger. Het percentage dat een onvoldoende geeft (5 of lager) is 6,2%.

Sinds het benchmarkjaar 2024 is een validatiecriterium aangepast bij het ondervragen van Huurders met een reparatieverzoek. Voordat een huurder de vragenlijst krijgt voorgelegd, mag eerst een zogenaamde ‘checkvraag’ worden gesteld. Op deze vraag antwoordt de huurder of de reparatie klaar is. Wanneer de reparatie (nog) niet klaar is ontvangt de corporatie een bericht. De huurder moet dan binnen zes weken opnieuw worden uitgenodigd voor het onderzoek zodat deze alsnog kan deelnemen.

De ‘checkvraag’ is optioneel. Het doel ervan is om zuiverder te meten en corporaties de mogelijkheid te geven om de reparatie (alsnog) uit te voeren/af te ronden.

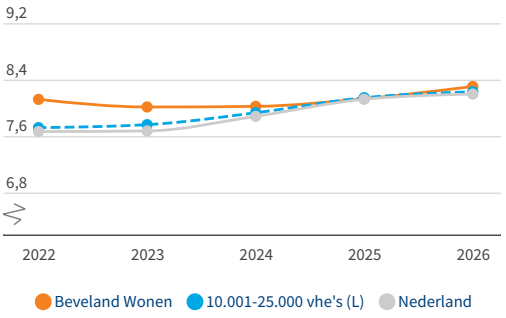
Deelscore Huurders met een reparatieverzoek



Aedes-benchmark | **2026**

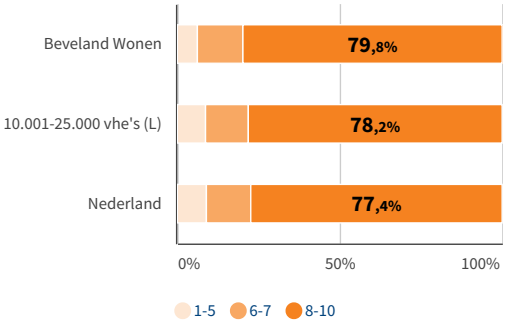
Huurders met een reparatieverzoek

score



Aedes-benchmark | **2022 - 2026**

Spreiding scores Reparatieverzoeken

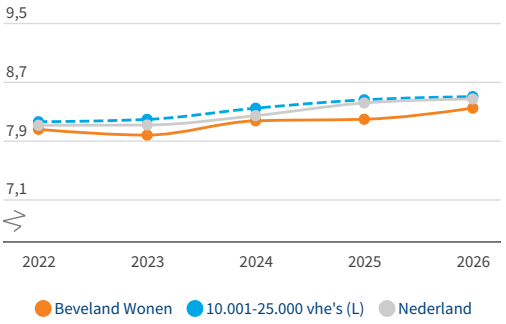


Aedes-benchmark | **2026**

Rondom reparatieverzoeken blijkt de uitdaging groter om het percentage ontevreden huurders laag te houden. Het startpunt van contact tussen huurder en corporatie is immers een klacht. Vervolgens is het proces van reparatie vaak omvangrijk en complex, is nauwe samenwerking met diverse partijen noodzakelijk en speelt de aard van de reparatie ook een rol in het huurdersoordeel. Als er meer dan 15% van de huurders ontevreden is dan is dat een indicatie voor het niet op orde hebben van het basisproces.

Oordeel resultaat reparatie

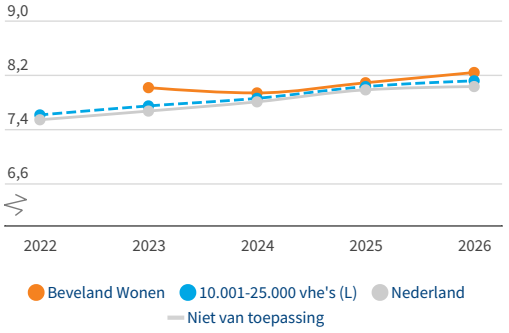
score



Aedes-benchmark | **2022 - 2026**

Oordeel snelheid reparatie

score



Aedes-benchmark | **2022 - 2026**

Uit benchlearning en aanvullende analyses blijkt dat het voor huurders met een reparatieverzoek belangrijk is dat:

- de huurder na melding weet waar hij aan toe is;
- het resultaat van de reparatie goed is;
- de uitvoerende medewerker netjes werkt en rekening houdt met de huurder;
- de reparatie na het melden snel en het liefst in één keer wordt uitgevoerd (first-time-fix).

Hoewel het streven naar een zo hoog mogelijk first-time-fix van belang is, is dit niet altijd haalbaar. Zorg in die gevallen dat het de huurder duidelijk is waarom de reparatie niet in een keer klaar is, en wat er na de eerste afspraak gaat gebeuren. Dankzij benchmarking en benchlearning in de afgelopen jaren weten we dat de deelscore dan 1,5 tot 2 punten hoger uitkomt dan als dit niet duidelijk is.

Bij corporaties die het overgrote deel van de reparaties door de eigen dienst laten uitvoeren, kostte het huurders minder moeite om de reparatie gedaan te krijgen en ervaren zij de dienstverlening als positiever. Vooral hebben zij een duidelijker beeld van wat zij kunnen verwachten tijdens het reparatieproces. Voor corporaties die reparaties uitbesteden, kan het lonen om het proces met de samenwerkingspartners verder te stroomlijnen.

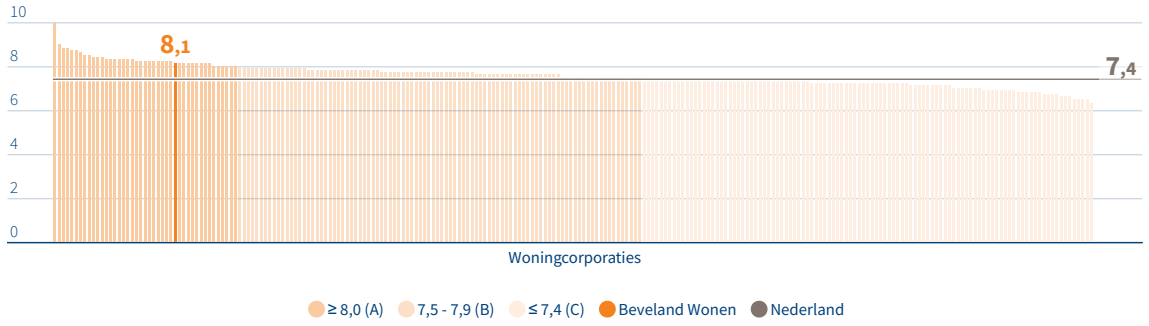
Vertrokken huurders

Het oordeel van huurders over de dienstverlening van de corporatie bij het vertrekken uit de woning wordt gemeten met de vraag: *'U bent pas verhuisd. Wat vindt u van wat* Beveland Wonen *voor u heeft gedaan vanaf het moment dat u de huur had opgezegd? Geef een rapportcijfer.'*

De vertrokken huurders van corporatie Beveland Wonen waarderen de dienstverlening in 2026 gemiddeld met een 8,1. Vorig jaar was de score 8,3.

Kijken we naar de groep tevreden en ontevreden huurders van corporatie Beveland Wonen 2026, dan is 76,1% tevreden. Zij geven een 8 of hoger voor de dienstverlening. De groep die een onvoldoende geeft (5 of lager) is 4,2%.

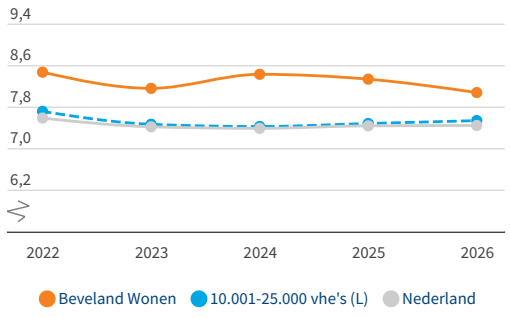
Deelscore Vertrokken huurders



Aedes-benchmark | **2026**

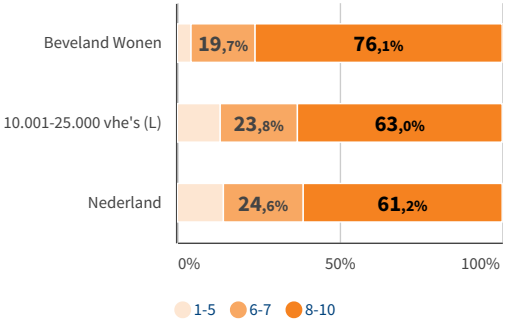
Vertrokken huurders

score



Aedes-benchmark | **2022 - 2026**

Spreiding scores Vertrokken huurders



Aedes-benchmark | **2026**

Uit benchlearning en aanvullende analyses blijkt dat het voor huurders die een woning verlaten belangrijk is dat:

- het duidelijk is hoe de woning opgeleverd moet worden. De voorinspectie speelt hierin een belangrijke rol. Als dit moment wegvalt, dan ontstaat er onduidelijkheid bij de vertrekkende huurder. Dit heeft grote invloed op de totaalervaring van de dienstverlening. Of de voorinspectie digitaal of fysiek in de woning plaatsvindt, maakt geen groot verschil in de waardering. Op het moment dat de voorinspectie telefonisch plaatsvindt, zijn huurders minder tevreden.
- de informatie vooraf duidelijk is;
- de inspectie goed verloopt.

Net als bij Nieuwe huurders maakt ook bij Vertrokken huurders het contact tussen de corporatiemedewerker en de huurder het verschil voor het totaaloordeel. Vertrokken huurders zijn daarbij minder tevreden over het contact dan Nieuwe huurders en ook minder tevreden dan over andere aspecten van de dienstverlening. Dus hier lijkt nog winst te behalen.

Financiën

Het prestatieveld Financiën meet de beïnvloedbare bedrijfslasten en kijkt naar investeringen die corporaties hebben gedaan. Hiervoor gebruiken we de jaarlijkse verantwoordingscijfers (dVi) en leveren corporaties aanvullende gegevens aan. Bij de beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de bedrijfslasten waar corporaties invloed op hebben. Dat gaat om verhuur- en beheeractiviteiten, leefbaarheid en de overige organisatiekosten. Tegelijkertijd kijken we ook naar de ontwikkelingen van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten.

Nieuw dit jaar is het benchmarkoordeel over de benutting van de investeringsruimte. Hierin wordt gekeken hoe corporaties de beschikbare financiële ruimte hebben ingezet in de afgelopen vier jaar, sinds het begin van de Nationale Prestatieafspraken.

Sectorbeeld

De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn in 2025 verder gestegen, van € 1.097 naar € 1.152, een stijging van 5%. Na correctie voor loon- en prijsontwikkelingen blijft de stijging beperkt. De personeelskosten nemen toe door hogere lonen en meer eigen personeel, terwijl de kosten voor externe inhuur dalen. Na een periode van daling stijgen de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten naar € 783, vooral door hogere belastingen en heffingen.

Benchmarkpositie

De beïnvloedbare bedrijfslasten worden voornamelijk uit de functionele winst- en verliesrekening van de dVi opgemaakt. Aanvullend hierop vragen we bij corporaties extra gegevens op om bepaalde kosten, met name lokale heffingen, uit de beïnvloedbare bedrijfslasten te halen. Zodat we meer inzicht krijgen in de opbouw van de bedrijfslasten.

Benchmarkresultaten Financiën

		Beveland Wonen		Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2024	**2025**		2025
Beïnvloedbare bedrijfslasten [€/vhe/jaar]	€ 937	€ 1.073	**A**	€ 1.152
Ratio benutting investeringsruimte	-	1,038	**B**	1,000

Beïnvloedbare bedrijfslasten

In 2025 bedroegen de beïnvloedbare bedrijfslasten van Beveland Wonen € 1.073. Dit levert in de benchmark de letter A op.

Beïnvloedbare bedrijfslasten
€/vhe/jaar

1.073
Beveland Wonen

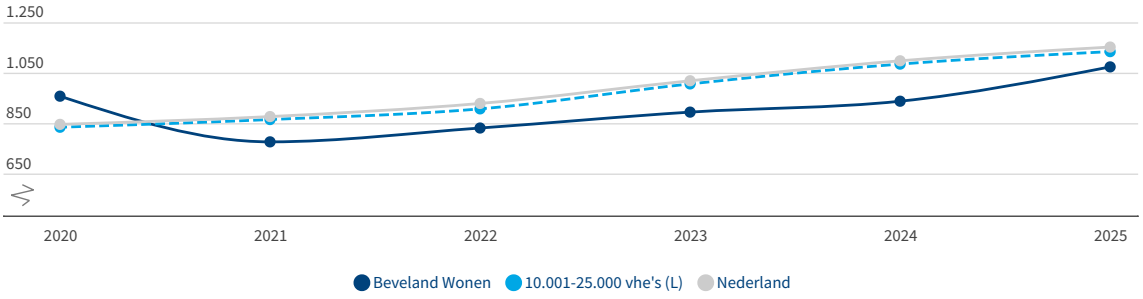
1.134
10.001-25.000 vhe'…

Aedes-benchmark | **2025**

Verandering bedrijfslasten

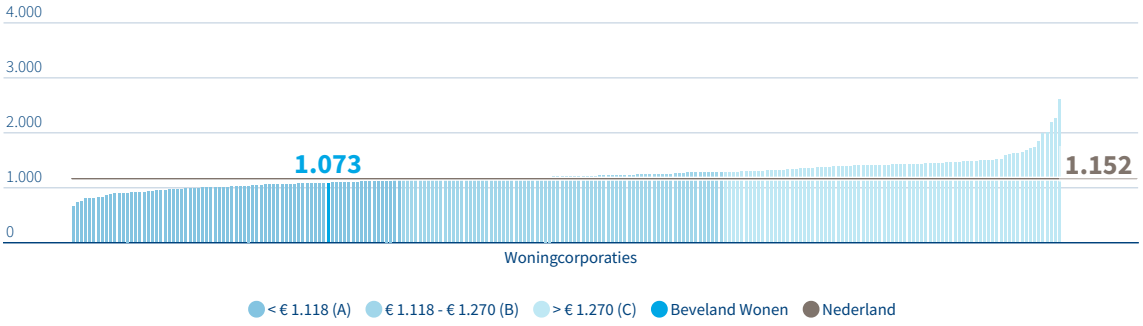
	Ontwikkeling Beveland Wonen	Ontwikkeling 10.001-25.000 vhe's (L)
Beïnvloedbare bedrijfslasten	+ €136,00	+ €50,00
Procentueel	+ 14,51%	+ 4,61%

Beïnvloedbare bedrijfslasten
€/vhe/jaar



Aedes-benchmark | **2020 - 2025**

Beïnvloedbare bedrijfslasten
€/vhe/jaar



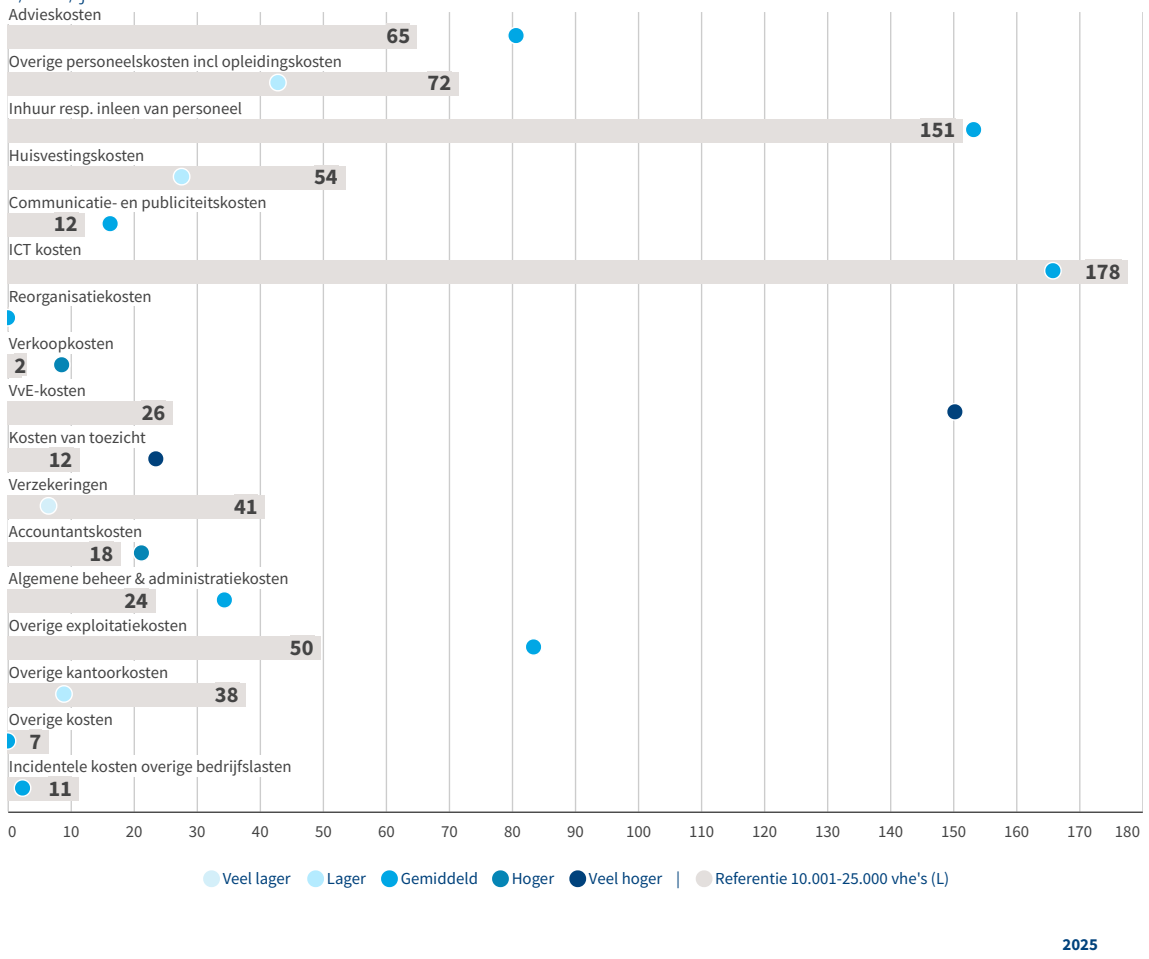
Aedes-benchmark | **2025**

Overige bedrijfslasten

Onderstaande grafiek toont hoe de onderliggende posten van de overige bedrijfslasten van Beveland Wonen zich verhouden tot de kosten bij andere corporaties. We zien de categorale kosten: dat wil zeggen dat niet al deze kosten onderdeel zijn van de beïnvloedbare bedrijfslasten. De kosten kunnen bijvoorbeeld ook gemaakt zijn voor onderhoud van de woningen.

Posten overige bedrijfslasten

€/vhe/jaar

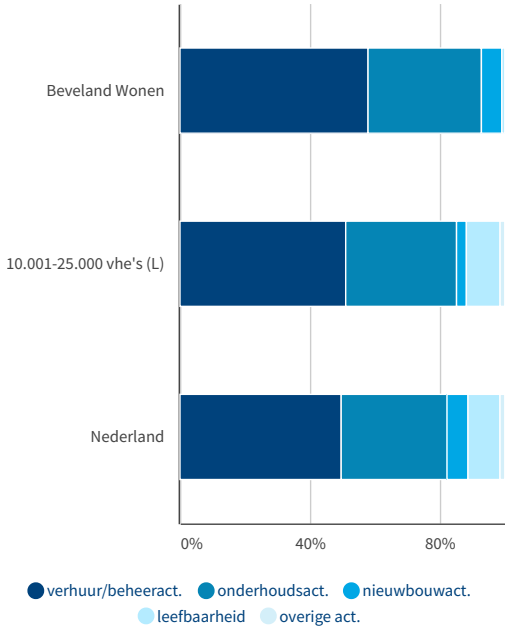


2025

Personeelslasten

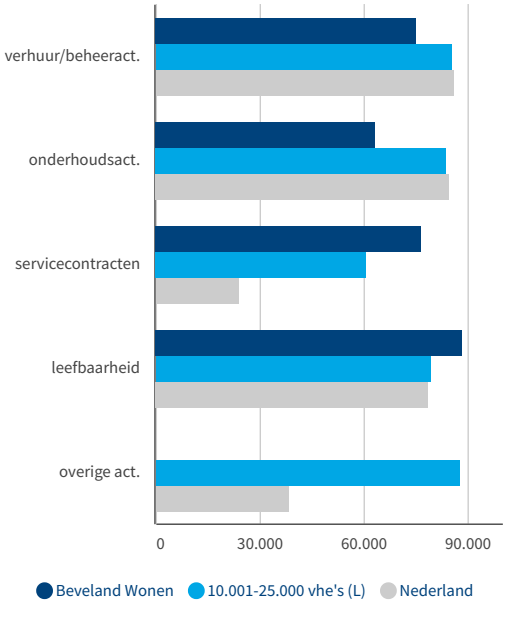
In de grafieken hieronder is te zien hoe de personeelslasten per functiegroep en de verdeling van fte over de functiegroepen zich verhouden tot andere corporaties.

Percentage fte
%



Aedes-benchmark | **2025**

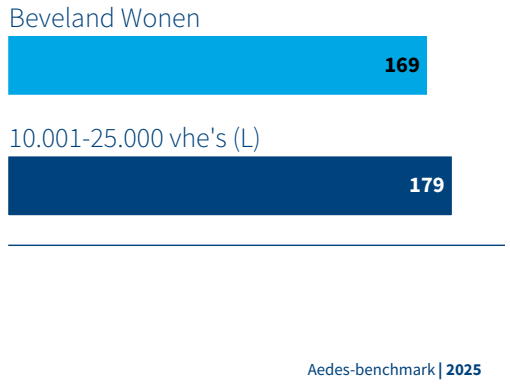
Personeelskosten per fte
€/fte/jaar



Aedes-benchmark | **2025**

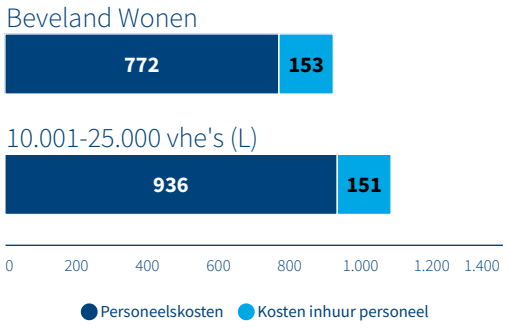
Hieronder aan de linkerkant staat het aantal vhe per fte. Dit kan iets zeggen over de efficiency van het verhuurproces. De grafiek rechtsonder geeft de totale personeelskosten en de kosten voor externe inhuur weer, inclusief personeelskosten die buiten de beïnvloedbare bedrijfslasten vallen.

Vhe per fte (verhuur/beheer)
aantal/fte



Aedes-benchmark | **2025**

Personeelskosten en kosten inhuur
€/vhe/jaar



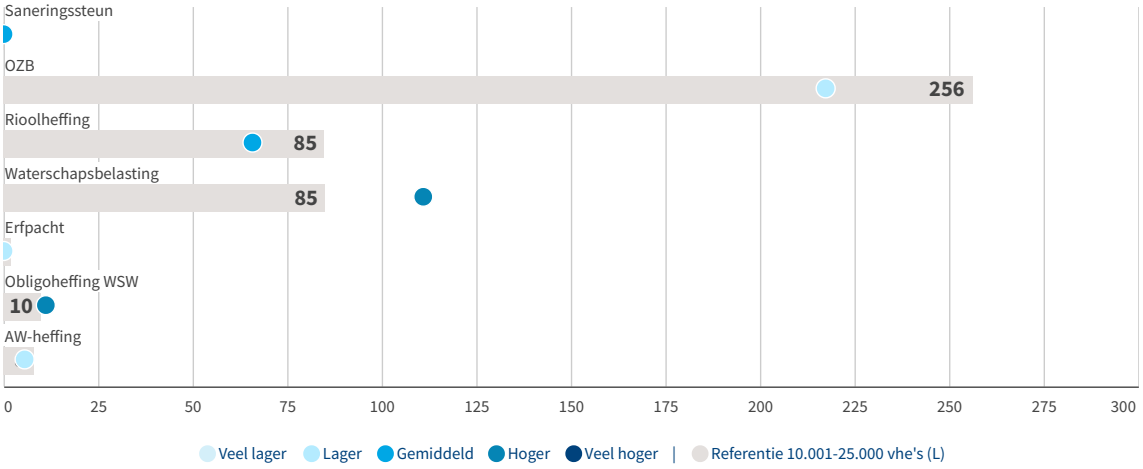
Aedes-benchmark | **2025**

Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten

Naast de beïnvloedbare bedrijfslasten zijn er ook kosten waar de corporatie geen invloed op heeft. In onderstaande grafiek wordt de hoogte van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten vergeleken met die van andere corporaties.

Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten

€/vhe/jaar

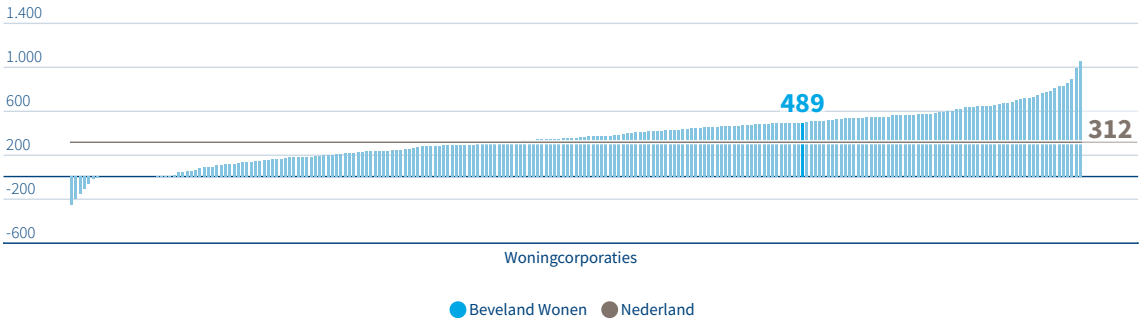


Veel lager | Lager | Gemiddeld | Hoger | Veel hoger | Referentie 10.001-25.000 vhe's (L)

2025

De vennootschapsbelasting is niet opgenomen bij de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten: die lasten zijn niet direct door te rekenen naar euro per vhe. Het zijn echter wel lasten die betaald moeten worden. De verschillen tussen corporaties zijn groot.

Vennootschapsbelasting
€/vhe/jaar

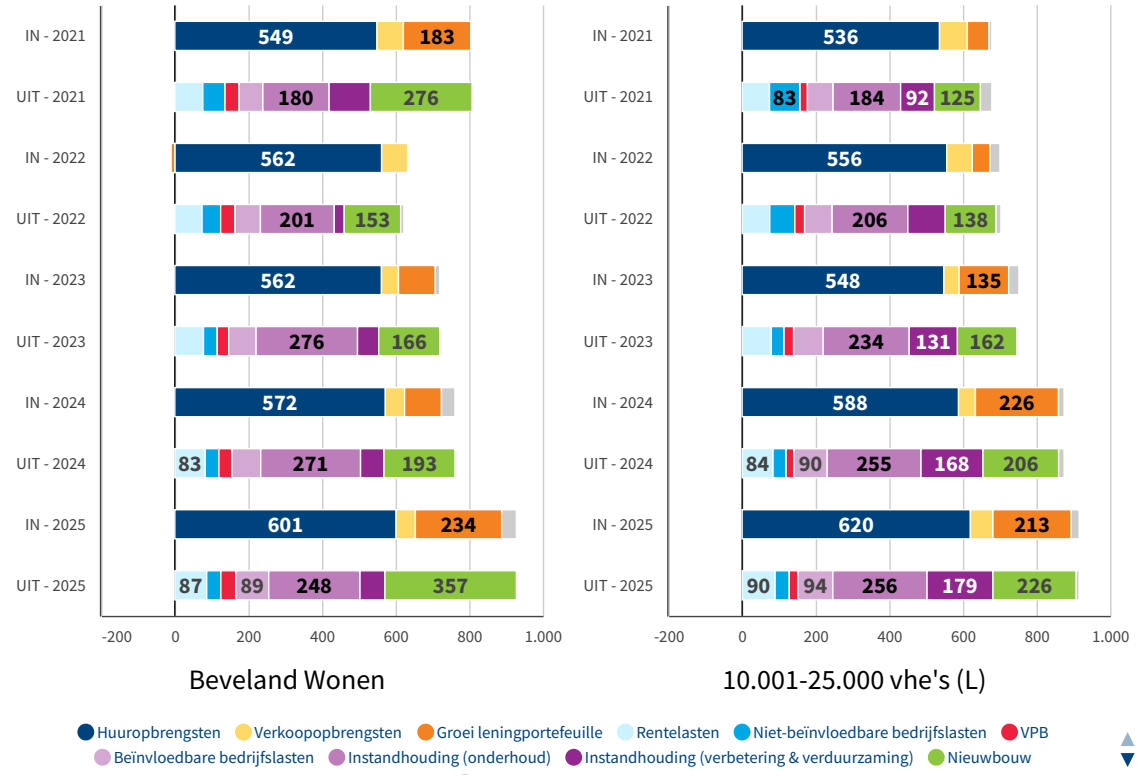


Aedes-benchmark | **2025**

Investeringen en financiële spankracht

Hieronder zie je het huishoudboekje. Die laat zien welke inkomsten corporaties hadden en welke uitgaven ze hebben gedaan, gedeeld door het aantal vhe van de corporatie en gedeeld door 12 maanden.

Huishoudboekje corporatie
€/vhe/maand, lopende prijzen

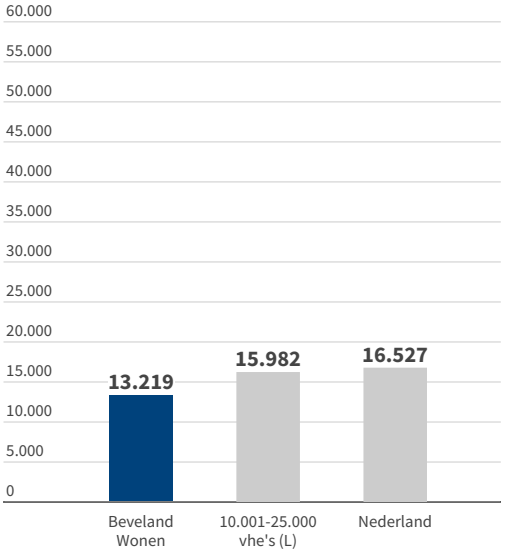


Aedes-benchmark | **IN - 2021 - UIT - 2025**

De nieuwe benchmarkletter zegt iets over de mate waarin corporaties de beschikbare investeringsruimte hebben gebruikt. Die wordt berekend door de gerealiseerde investeringsuitgaven te vergelijken met de totaal beschikbare investeringsruimte. De uitkomst van iedere corporatie wordt bepaald door de eigen uitkomst te vergelijken met de mediaan van de sector. De mediaan is weergegeven als 1. Een corporatie die net zoveel investeringsruimte heeft gebruikt als de mediane corporatie krijgt een cijfer 1. Heeft de corporatie een groter deel van de beschikbare investeringsruimte benut dan komt de score boven 1,0 en vice versa.

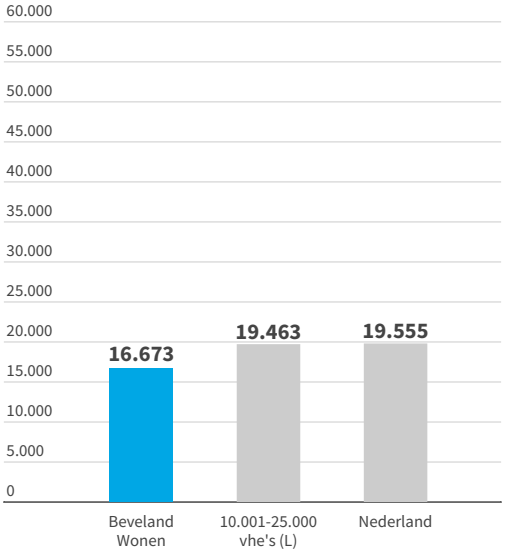
De mate waarin de beschikbare investeringsruimte is gebruikt hangt zowel af van de bestedingen (de teller) als van de totaal beschikbare investeringsruimte (de noemer). Daarom wordt hier onder eerst inzicht gegeven in de hoogte van de teller (de totale investeringsuitgaven) en de hoogte van de noemer (de investeringsruimte).

Teller - Gerealiseerde investeringen
€/vhe per Woningcorporatie



Aedes-benchmark | **2025**

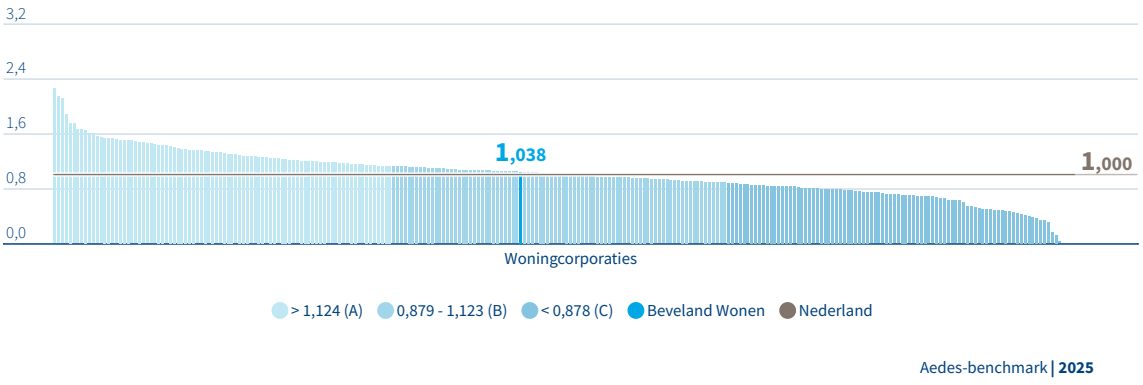
Noemer - Investeringsruimte
€/vhe per Woningcorporatie



Aedes-benchmark | **2025**

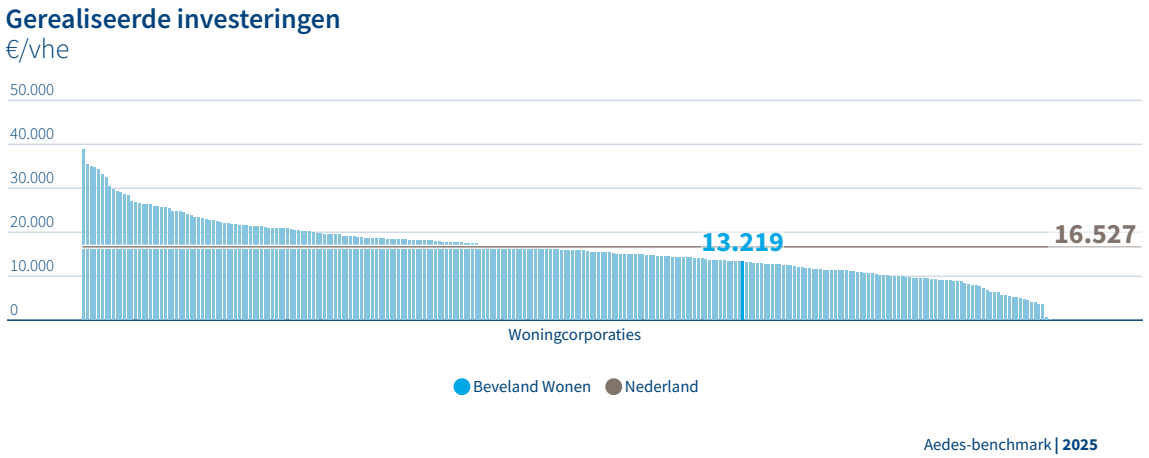
In de grafiek hieronder wordt als eerste de grafiek getoond van de nieuwe indicator.

Ratio benutting investeringsruimte
ratio

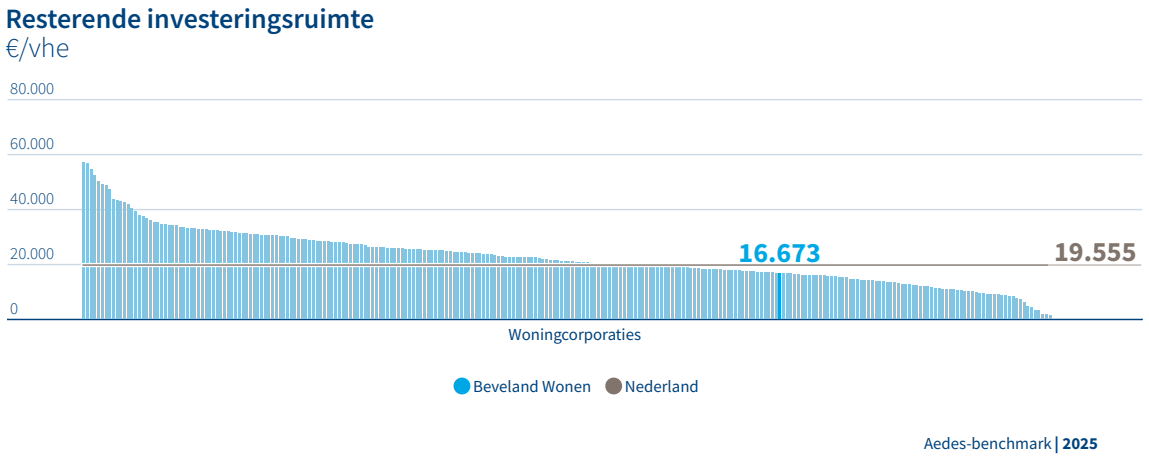


Aedes-benchmark | **2025**

Vervolgens wordt in onderstaande grafiek getoond waar de corporatie staat ten opzichte van andere corporaties op het gebied van gerealiseerde investeringen. Het gaat hier om het totaal van investeringsuitgaven in de jaren vanaf 2022 tot en met 2025.



Tot slot wordt hieronder getoond hoe de corporatie zich verhoudt tot andere corporaties op het gebied van resterende investeringsruimte. Het gaat hier om het gemiddelde van de resterende investeringsruimte gemeten in de jaren van 2022 tot en met 2024.



Onderhoud & Verbetering

Het prestatieveld Onderhoud & verbetering bestaat uit 3 subonderdelen. In dit prestatieveld worden de kosten voor onderhoud en verbetering, de technische woningkwaliteit en de door de huurder ervaren kwaliteit in beeld gebracht en vergeleken.

Sectorbeeld

In 2025 gaven woningcorporaties € 12,4 miljard uit aan onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun woningen. Dit is nominaal 2,5% meer dan in 2024, maar na correctie voor prijsstijgingen is sprake van een lichte daling. De technische kwaliteit van de woningvoorraad wordt jaar na jaar beter. De EP2-waarde daalt gestaag en ruim 73% van de woningen heeft een gemiddelde conditiescore van 1 of 2. Ook de ervaren woningkwaliteit verbetert licht: het gemiddelde cijfer stijgt van 6,87 naar 6,93 en het aandeel bewoners dat de woning een 8 of hoger geeft, neemt toe.

Benchmarkpositie

In het prestatieveld Onderhoud & Verbetering worden de kosten voor onderhoud en verbetering, de technische woningkwaliteit en de door de huurder ervaren kwaliteit in beeld gebracht en vergeleken. Onderstaande tabel laat de resultaten zien voor woningcorporatie Beveland Wonen. De tabel toont de waarden van 2025, de waarden van 2026, de scoreletter op het prestatieveld, deelscores en tot slot de gemiddelde waarde van de sector.

In 2025 werd de indicator voor technische kwaliteit gebaseerd op enkel de EP2 en geeft daarmee primair inzicht in de energieprestatie van de woningvoorraad. Sinds dit jaar wordt voor de beoordeling van de technische kwaliteit van de woning de conditiescore toegevoegd waarmee ook de bouwkundige staat van het vastgoed wordt meegenomen. Daarbij wordt voor beide sub-indicatoren gekeken naar het gemiddelde op portefeuilleniveau in plaats van een index op portefeuilleniveau. Deze wijzigingen kunnen letterverschuivingen ten opzichte van voorgaande jaren tot gevolg hebben.

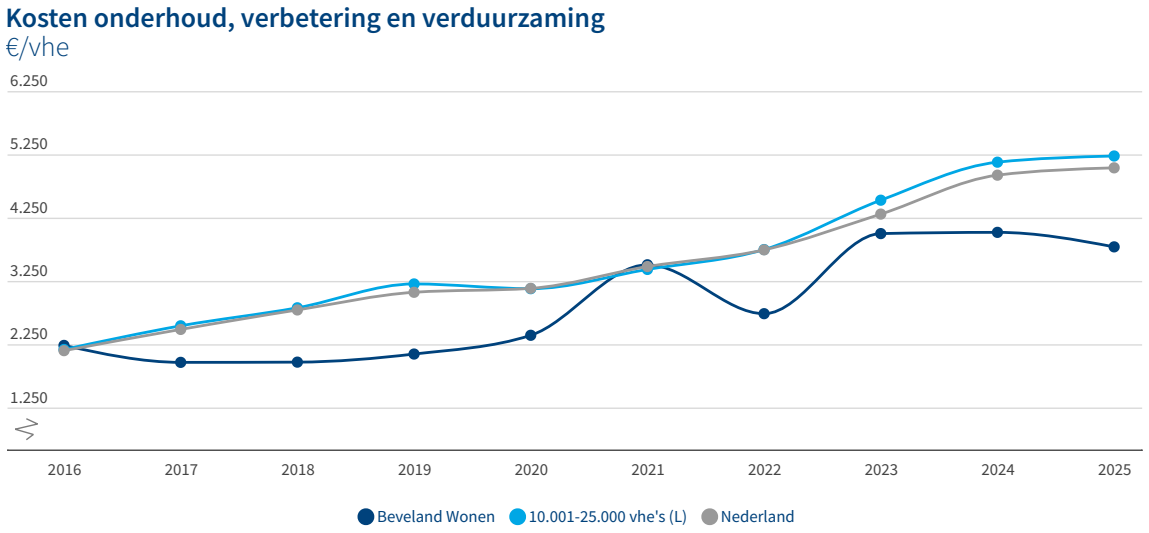
Benchmarkresultaat Onderhoud & Verbetering

		Beveland Wonen		Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2025	**2026**		2026
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			-	
Kosten totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming* [€/vhe]	4.018	3.789		5.041
Kosten totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming vijfjaarsgemiddelde* [€/vhe]	3.329	3.609		4.340
Kosten totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming referentiewaarde* [€/vhe]	3.971	4.358		
Index kosten totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming vijfjaarsgemiddelde*	83,8	**82,8**	**A**	
Primair fossiel energiegebruik (EP2) [kWh/m^2]	174,3	168,8		166,1
Conditiescore*	-	-		1,99
Technische woningkwaliteit rang	-	-	-	
Ervaren woningkwaliteit	7,25	7,34	**A**	6,93

* data heeft betrekking op het jaar 2024 en 2025

Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming

In de onderstaande grafiek worden de totale kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming per woning (€/vhe) weergegeven over de periode 2016 –2025. Naast de ontwikkeling van Beveland Wonen zijn ook het landelijk gemiddelde en het gemiddelde van corporaties van de gekozen referentiegroep (Grootteklasse: 10.001-25.000 vhe's (L)) opgenomen.



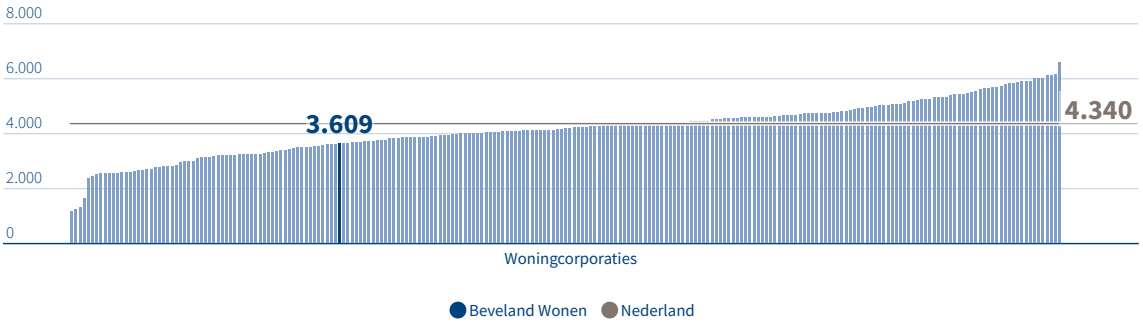
Aedes-benchmark | **2016 - 2025**

In de onderstaande grafiek is het vijfjaarsgemiddelde van de totale kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming per woning (€/vhe) van Beveland Wonen ten opzichte van de overige corporaties in Nederland weergegeven. Het vijfjaarsgemiddelde van Nederland komt uit op € 4.340 per vhe.

Als corporatie kan je uit deze grafiek meerdere inzichten halen. Bijvoorbeeld:

- **Vergelijkingspositie**: de grafiek maakt zichtbaar hoe de eigen kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming zich verhouden tot die van andere corporaties en het landelijk gemiddelde.
- **Efficiëntie vs. kwaliteit**: relatief lage kosten kunnen duiden op efficiënt werken, maar ook het risico van achterstallig onderhoud met zich meebrengen. Hoge kosten kunnen wijzen op intensiever onderhoud, kwaliteitsverbetering of verduurzaming, maar ook op hogere lasten.
- **Strategische keuzes**: de uitkomst kan aanleiding zijn om het onderhouds- en investeringsbeleid te evalueren. Moet er meer worden geïnvesteerd in woningkwaliteit of verduurzaming, of ligt de focus juist op kostenbeheersing?

Vijfjaarsgemiddelde onderhoud, verbetering en verduurzaming
€/vhe/jaar



Aedes-benchmark | **2025**

Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming naar type bezit

De referentiewaarden voor de kosten van onderhoud, verbetering en verduurzaming worden opgebouwd per type woning en bouwperiode. In onderstaande tabellen zijn de gemiddelde kosten (€/vhe) weergegeven, gesplitst naar het type bezit en bouwperiode. Hierin is te zien hoeveel is uitgegeven aan dit type in de afgelopen 5 jaar op landelijk niveau en door jouw corporatie.

Vijfjaarsgemiddelde kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming, 2021-2025
Referentiebedragen, €/vhe landelijke gemiddelde

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 en later
Eengezinswoningen	6.157	5.479	5.661	4.863	3.922	3.034	2.682	1.524	1.015
Meergezinswoningen zonder lift	5.946	5.140	4.785	4.736	3.870	3.146	2.855	1.726	879
Meergezinswoningen met lift	6.279	5.868	5.847	5.883	4.456	3.611	3.112	1.991	899
Overige woongelegenheden	3.498	1.916	1.810	2.992	2.643	2.407	2.308	1.425	751

Aedes-benchmark | **2025**

Vijfjaarsgemiddelde kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming, 2021-2025
Beveland Wonen, €/vhe

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 en later
Eengezinswoningen	3.321	3.261	4.117	4.822	3.852	3.067	3.062	1.308	168
Meergezinswoningen zonder lift	3.138	3.075	3.980	3.489	4.049	5.672	3.690	1.717	
Meergezinswoningen met lift			3.041	3.254	4.207	4.349	2.115	2.985	1.340
Overige woongelegenheden									130

Aedes-benchmark | **2025**

In de onderstaande tabel zijn de indexen, waarbij de gemiddelde kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming van de corporatie per type bezit en bouwperiode worden gedeeld door de landelijke referentiewaarden.

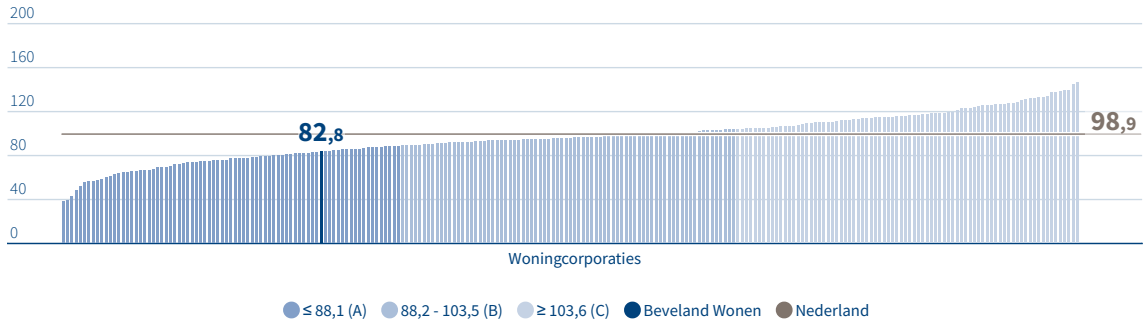
Indexen totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming
Beveland Wonen, ratio

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	2020 en later
Eengezinswoningen	54	60	73	99	98	101	114	86	17
Meergezinswoningen zonder lift	53	60	83	68	105	180	129	95	
Meergezinswoningen met lift			52	57	94	120	68	154	149
Overige woongelegenheden									17

Aedes-benchmark | **2025**

De index voor het totaal van onderhoud, verbetering en verduurzaming voor corporatie Beveland Wonen is in 2025 82,8, zoals in de onderstaande grafiek is af te lezen. Een waarde onder 100 geeft aan dat de gemaakte kosten lager waren dan gemiddeld in de sector, bij vergelijkbaar woningbezit.

Index totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming



Aedes-benchmark | **2025**

Aan de indexen is te zien waar de kosten hoger of lager zijn dan gemiddeld voor dat type corporatiebezit. Bij een index hoger dan 100 maakte de corporatie de afgelopen 5 jaar meer kosten dan gemiddeld voor dat type bezit. En bij een index lager dan 100 maakte de corporatie lagere kosten. De indexen zijn hieronder uitgesplitst naar soort kostenpost.

Als corporatie kan je uit deze tabel meerdere inzichten halen. Bijvoorbeeld:

- **Vergelijkingspositie**: inzicht in hoe de eigen kosten zich verhouden tot het gemiddelde van vergelijkbare corporaties.
- **Balans in kosten**: zien of de verdeling tussen reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud in lijn is met de strategie.
- **Investeringen woningverbetering**: beoordelen of er voldoende middelen worden ingezet voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming.
- **Efficiëntie en risicobeheersing**: lagere kosten kunnen wijzen op efficiënt werken, maar ook op risico's van achterstallig onderhoud.
- **Strategische keuzes**: input om te bepalen of de focus meer moet liggen op korte termijn onderhoud of juist op langetermijninvesteringen.

Indexen onderhoud, verbetering en verduurzaming, per kostensoort
Beveland Wonen, ratio

	Beveland Wonen
totaal onderhoud, verbetering en verduurzaming	82,8
investeringen woningverbetering	43,6
onderhoud totaal	110,3
reparatieonderhoud	85,7
mutatieonderhoud	62,1
planmatig onderhoud	137,0

Aedes-benchmark | **2025**

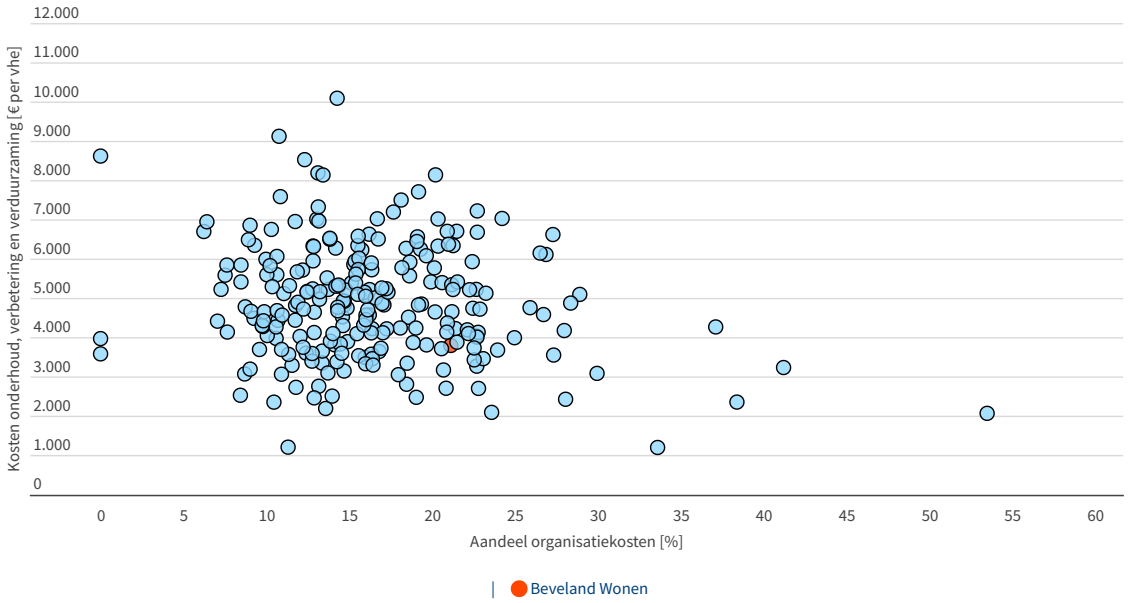
Verhouding tussen organisatiekosten en directe vastgoedkosten

Sinds dit jaar wordt ook inzicht gegeven in de samenstelling van de onderhoudskosten, uitgesplitst naar organisatiekosten en directe vastgoedkosten. Gemiddeld bestaat bijna 16% van de totale onderhoudskosten uit organisatiekosten. Op sectorniveau is deze verhouding over de tijd stabiel. Tussen corporaties bestaan echter aanzienlijke verschillen.

De figuur laat zien dat er geen duidelijk verband is tussen het aandeel organisatiekosten en de totale kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming per vhe. De meeste corporaties hebben een aandeel organisatiekosten tussen ongeveer 10% en 25%, maar enkele corporaties wijken hier sterk van af.

Deze verschillen kunnen onder meer samenhangen met de inrichting van de organisatie, de verdeling van werkzaamheden tussen eigen medewerkers en externe partijen en de manier waarop kosten worden toegerekend. Ook verschillen in woningbezit en de omvang en fase van onderhouds- en renovatieprojecten kunnen een rol spelen. De uitkomsten bieden corporaties vooral een aanleiding om de eigen kostenopbouw te vergelijken met die van andere corporaties en opvallende afwijkingen nader te onderzoeken.

Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming per vhe t.o.v. aandeel organisatiekosten
Beveland Wonen



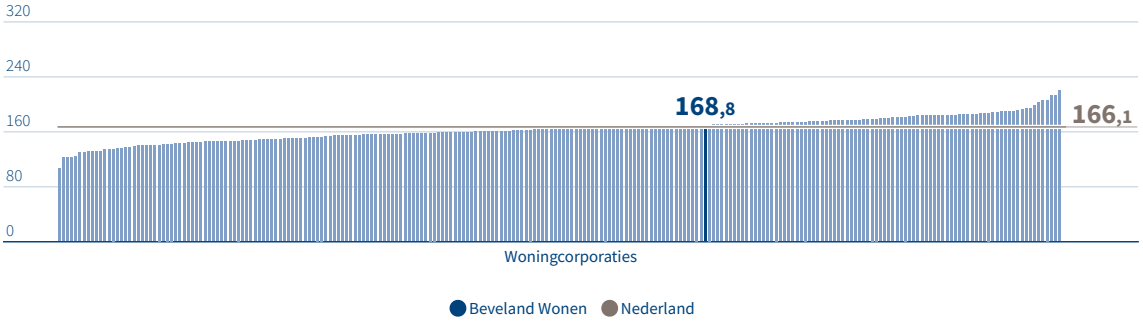
Aedes-benchmark | **2025**

Technische woningkwaliteit

De deelletter technische kwaliteit in de benchmark wordt sinds dit jaar bepaald op basis van twee indicatoren: de gemiddelde energieprestatie en de gemiddelde conditiescore van de woningvoorraad.

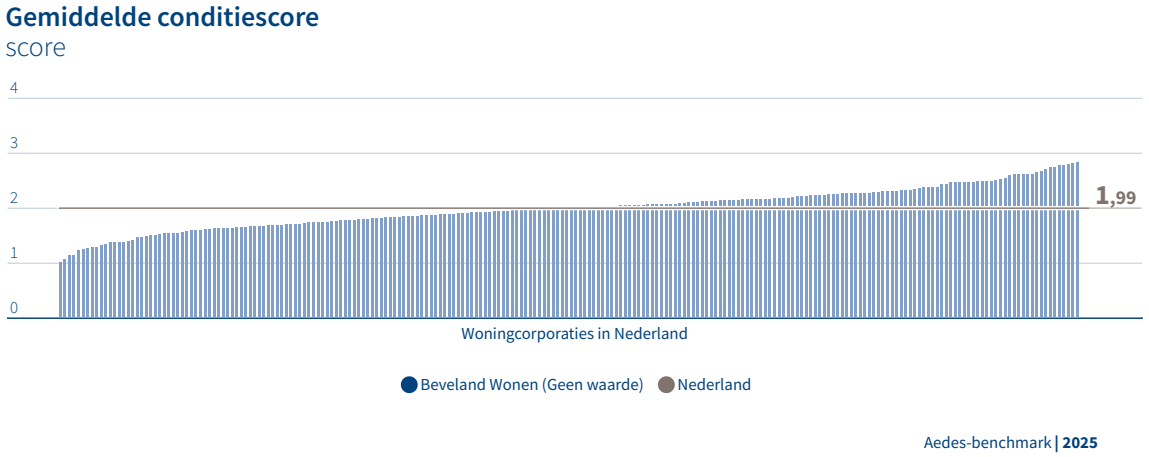
De energieprestatie van de woningvoorraad wordt gemeten met de energielabelwaarde (EP2 in kWh/m^2) volgens NTA 8800. Deze waarde geeft het berekende primair fossiel energiegebruik van een gebouw weer. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger de woning. In de onderstaande grafiek is de gemiddelde EP2 waarde van Beveland Wonen weergegeven ten opzichte van de overige corporaties en het gemiddelde in Nederland.

Energielabelwaarde (EP2)
kWh/m^2



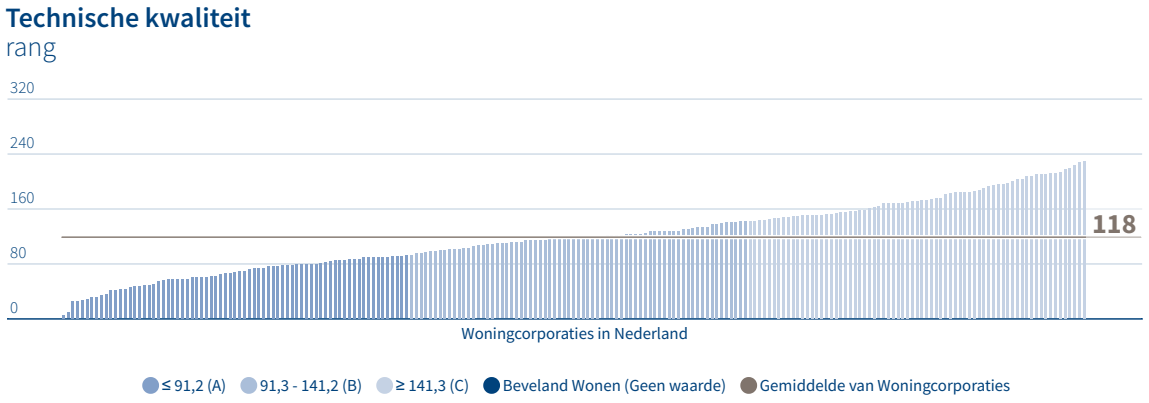
Aedes-benchmark | **2026**

Naast de energielabelwaarde geeft sinds dit jaar ook de conditiescore input aan de deelletter voor technische kwaliteit. De conditiescore is een objectieve maatstaf voor de technische staat van bouwdelen en installaties, uitgedrukt op een schaal van 1 tot 6. Hoe lager het getal, hoe beter de staat van het bouwdeel of de installatie. Deze scores zijn afkomstig uit de dPi. In de onderstaande grafiek is de gemiddelde conditiescore van Beveland Wonen weergegeven ten opzichte van de overige corporaties en het gemiddelde in Nederland. Vanaf 2027 zullen de conditiescores gekoppeld worden aan specifieke woningen waardoor inzicht verkregen kan worden in de conditiescores per bouwtijdvak en woningtype.



Aedes-benchmark | **2025**

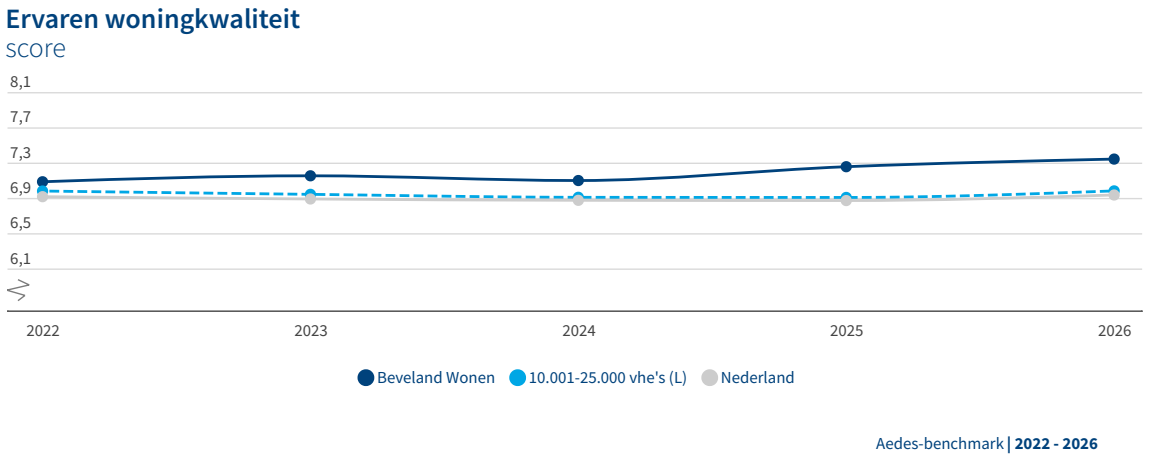
De energielabelwaarde en de conditiescore worden samengevoegd tot een deelscore voor technische kwaliteit. Hierbij wordt op basis van deze twee rangschikkingen bepaald wat de gemiddelde rang is per corporatie. Die gemiddelde rang is leidend voor de deelscore op dit onderdeel. Beveland Wonen scoort op technische kwaliteit een -.



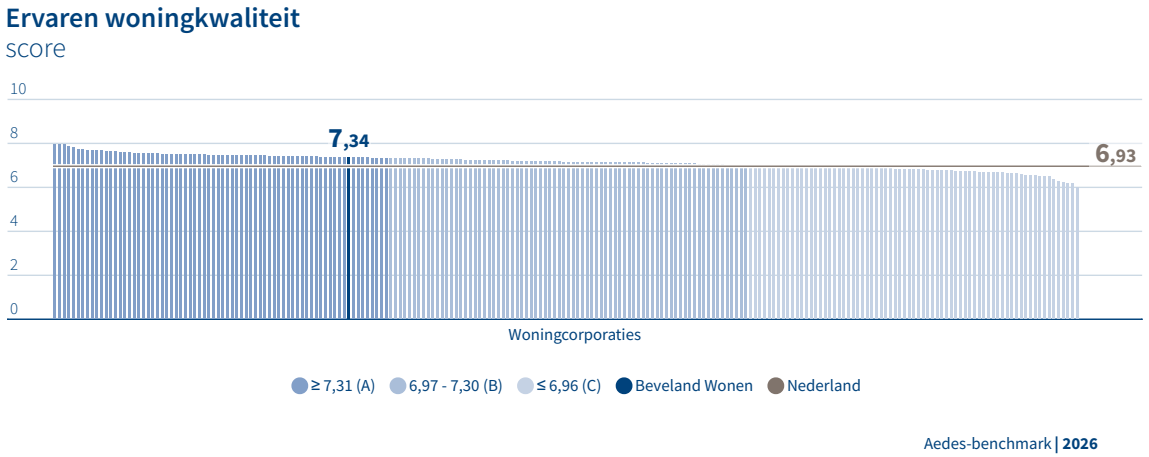
Aedes-benchmark | **2026**

Ervaren woningkwaliteit

De deelscore ervaren woningkwaliteit meet hoe de huurder de kwaliteit van de woning ervaart. Dit wordt gemeten via de huurdersraadpleging die voor het prestatieveld Huurdersoordeel wordt uitgevraagd, met een aselecte steekproef. In de onderstaande grafiek is het verloop van de ervaren woningkwaliteit over de jaren weergegeven voor Beveland Wonen, het gemiddelde van corporaties in de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.



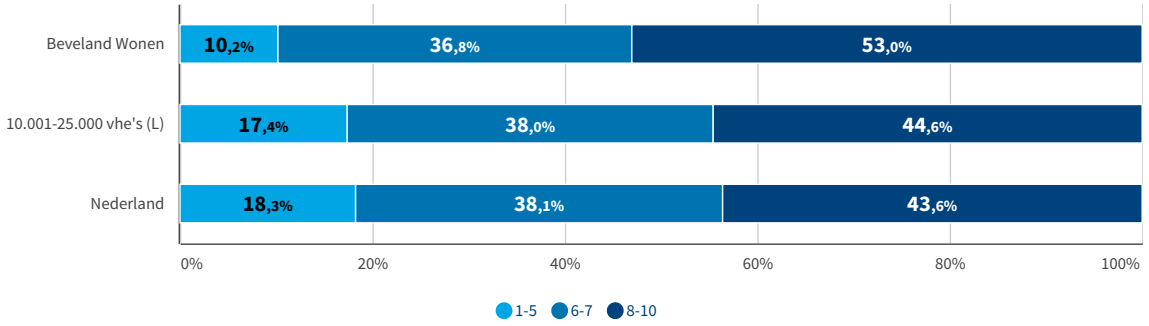
Indien voor jouw corporatie de ervaren woningkwaliteit bekend is, kun je in de onderstaande grafiek de score zien ten opzichte van de overige corporaties en het landelijke gemiddelde. De deelscore wordt sinds dit jaar toegekend aan het daadwerkelijke gemiddelde cijfer, zonder indexering naar type bezit.



In de onderstaande tabel is de spreiding van de gegeven scores zichtbaar. Als corporatie kan je uit deze grafiek meerdere inzichten halen. Bijvoorbeeld:

- **Vergelijking met landelijk beeld**: door de verdeling te vergelijken met het landelijke gemiddelde en de referentiegroep wordt zichtbaar of huurders de woningkwaliteit beter, gelijk of slechter ervaren.
- **Aandachtspunten**: een lager aandeel in de hoogste categorie of een hoger aandeel in de lagere categorieën (1–5 of 6–7) kan wijzen op verbeterpunten in de woningkwaliteit of de dienstverlening.
- **Sterke punten**: een groter aandeel in de hoogste scores kan bevestigen dat de corporatie goed aansluit bij de verwachtingen en behoeften van huurders.

Spreiding scores ervaren woningkwaliteit



Aedes-benchmark | **2026**

Duurzaamheid

Waar we in het vorige hoofdstuk keken naar de investeringen van corporaties in het vastgoed, kijken we in dit prestatieveld naar wat dit betekent voor de duurzaamheidsprestaties van corporaties. Sinds 2021 bestaat het prestatieveld uit de indicatoren: isolatieprestatie, energetische prestatie en CO_2-uitstoot uit gasverbruik. Voor alle 3 de indicatoren geldt: hoe lager de waarde, hoe beter de prestatie.

Sectorbeeld

De Aedes-benchmark laat zien dat de energieprestatie van corporatiewoningen verder is verbeterd, in lijn met de ontwikkeling in het voorgaande jaar. Inmiddels heeft 50% van de woningvoorraad energielabel A of beter. Dit komt neer op ruim 1,15 miljoen corporatiewoningen. Tussen 2025 en 2026 zijn opnieuw meer isolatiemaatregelen uitgevoerd dan in het jaar daarvoor. Ook is voorzichtig een verschuiving zichtbaar naar efficiëntere verwarmingsinstallaties en duurzame warmtebronnen.

Deze inspanningen zijn terug te zien in de resultaten. De gemiddelde netto warmtevraag daalde van 106,3 naar 103,9 kWh/m² en de gemiddelde EP2-waarde verbeterde van 171,7 naar 166,1 kWh/m². Ook het gasverbruik en de bijbehorende CO_2-uitstoot laten over een langere periode een dalende trend zien. Daarmee worden woningen energiezuiniger en neemt ook de gevoeligheid van huurders voor stijgende energieprijzen af.

De verduurzamingsopgave blijft echter groot. Verdere verbetering vraagt steeds vaker om verdergaande isolatie, aanpassingen aan installaties en de overstap naar duurzame warmtebronnen. Corporaties zijn daarbij mede afhankelijk van gemeentelijke warmteplannen, beschikbare infrastructuur, netcapaciteit en voldoende uitvoeringscapaciteit. Om de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken te behalen, is daarom de komende jaren een verdere versnelling nodig.

Benchmarkpositie

Onderstaande tabel laat de scores en letters van corporatie Beveland Wonen voor de drie indicatoren van het prestatieveld duurzaamheid zien. Ter referentie staan de nationale gemiddelden ernaast.

Benchmarkresultaat Duurzaamheid

		Beveland Wonen		Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2025	**2026**		2026
Prestatieveld Duurzaamheid			**B**	
Afstand tot doelstelling Standaard (Isolatieprestatie) [kWh/m²]	36,7	34,9	C	30,9
Primair fossiel energiegebruik (EP2) [kWh/m²]	174,3	168,8	B	166,1
CO_2-uitstoot gas* [kg/m²]	15,1	14,9	B	14,7

* data van CO_2-uitstoot gas heeft betrekking op de jaren 2023 en 2024

In onderstaande tabel staat aangegeven welke maatregelen/onderdelen van invloed zijn op welke indicatoren. De indicatoren "Isolatieprestatie" en "Energetische prestatie" zijn berekend op basis van de gegevens in Shaere. Voor het berekenen van de indicator "CO_2-uitstoot direct" is gebruikgemaakt van de werkelijke gasverbruiken. Deze gegevens zijn afkomstig van de netbeheerders en zijn beschikbaar gesteld door het CBS in een beveiligde werkomgeving.

Invloed op de indicatoren

	Isolatieprestatie	Energetische prestatie	CO_2-uitstoot direct
	Gemiddelde afstand tot isolatiedoelstelling in kWh/m^2	Energielabelwaarde - Primaire fossiel energieverbruik in kWh/m^2	CO_2-uitstoot gasverbruik in kg/m^2
Schil (isolatie, ventilatie, kierdichtheid)	ja	ja	ja
Warmteopwekker & tapwatersysteem	nee	ja	ja
Zonnepanelen	nee	ja	nee
Bewonersgedrag	nee	nee	ja

Duurzaamheid is uiteraard breder dan deze drie indicatoren alleen. Niet gemeten wordt bijvoorbeeld de inzet op het duurzaam gebruik van materialen en het verduurzamen van gemeenschappelijke ruimtes.

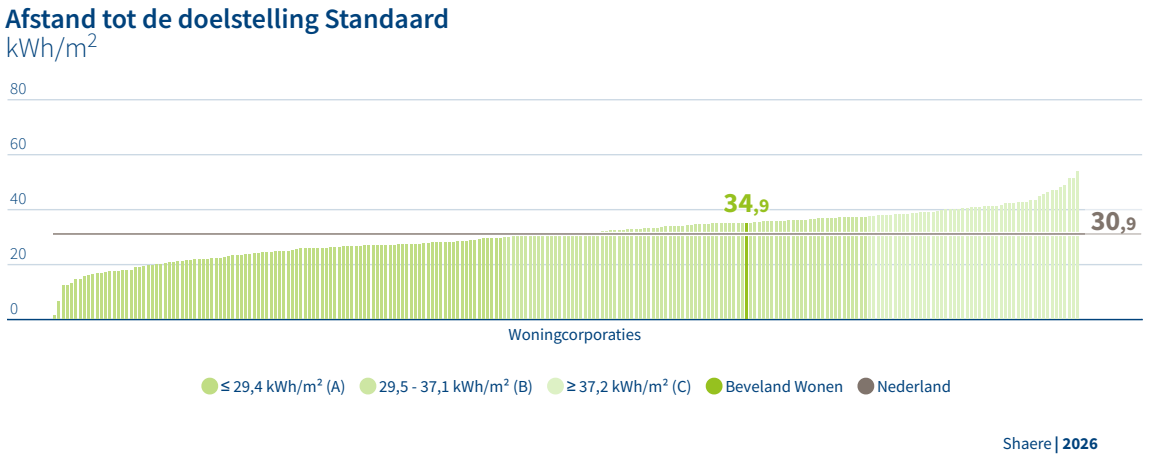
Isolatieprestatie

De standaard

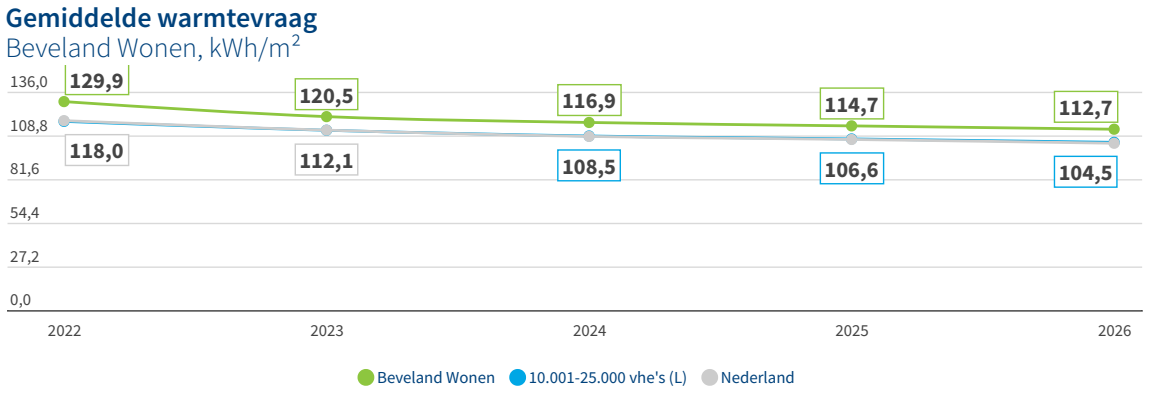
De indicator isolatieprestatie meet de gemiddelde afstand van de netto warmtebehoefte ten opzichte van de landelijk vastgestelde isolatiedoelstelling (de Standaard). De netto warmtebehoefte is een maatstaf voor het algehele isolatieniveau van de woning, de Standaard geeft de maximale netto warmtevraag voor woningen. Het niveau van de Standaard wordt op woningniveau bepaald en is afhankelijk van het type woning, de bouwperiode en de compactheid. Bij vooroorlogse woningen is de Standaard minder strikt (hoger) dan bij naoorlogse woningen, omdat de mogelijkheden voor isoleren beperkter zijn. Bijvoorbeeld door het ontbreken van een spouwmuur.

En hoe minder compact een woning is, hoe hoger het niveau van de Standaard. De compactheid gaat over de verhouding tussen dak- en geveloppervlak (verliesoppervlak) ten opzichte van het vloeroppervlak van de woning. Zo ligt het niveau van de Standaard bij een hoekwoning gemiddeld genomen hoger dan bij een rijtjeswoning.

Met isolatie, ventilatie en kierdichting kunnen corporaties de netto warmtevraag verbeteren. Onderstaande figuur toont de gemiddelde afstand tot de Standaard. De gemiddelde afstand tot de Standaard voor corporatie Beveland Wonen is 34,9 kWh/m^2. Het gemiddelde voor de gehele sector ligt op 30,9 kWh/m^2.



Onderstaande figuur laat de ontwikkeling van gemiddelde netto warmtevraag van Beveland Wonen ten opzichte van het vergelijkingsgebied (grootteklasse: 10.001-25.000 vhe's (L)) en de gehele sector zien. De gemiddelde netto warmtevraag van Beveland Wonen in 2026 is 112,7 kWh/m². Zoals hierboven beschreven, verschilt het niveau van de Standaard per woning. Bekeken over alle woningen van Beveland Wonen, ligt de netto warmtevraag van de Standaard gemiddeld op 77,7 kWh/m².

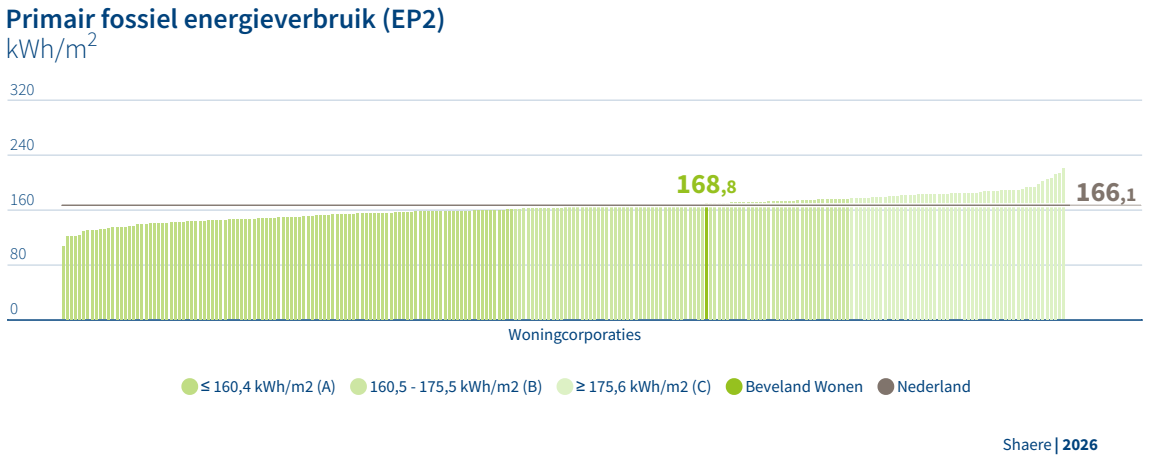


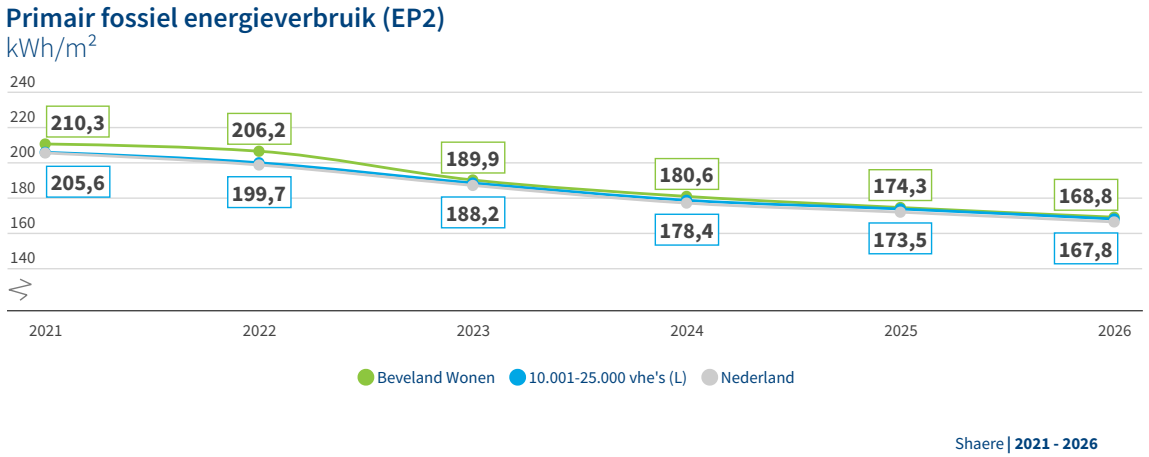
De netto warmtevraag van woningen is afhankelijk van de isolatie, ventilatie en kierdichtheid. Hoe beter de isolatiewaarden en hoe beter de kierdichtheid, hoe lager het warmteverlies en hoe lager de netto warmtevraag.

Energetische prestatie

Sinds de NTA8800 voor het meten van de energetische prestatie van woningen van kracht is, wordt het energielabel bepaald op basis van de energielabelwaarde (EP2). De EP2-waarde betreft het primair fossiel energiegebruik per vierkante meter (kWh/m^2) en is een maatstaf voor de gehele energetische prestatie van de woning. Niet alleen isolatiemaatregelen, maar bijvoorbeeld ook de plaatsing van zonnepanelen en de installatie van efficiëntere verwarmingsinstallaties leiden tot een verbetering van de EP2-waarde. Woningen met een zeer goede (lage) EP2-waarde kunnen energielabel A++++ bereiken. Woningen met een zeer slechte (hoge) EP2-waarde hebben energielabel G.

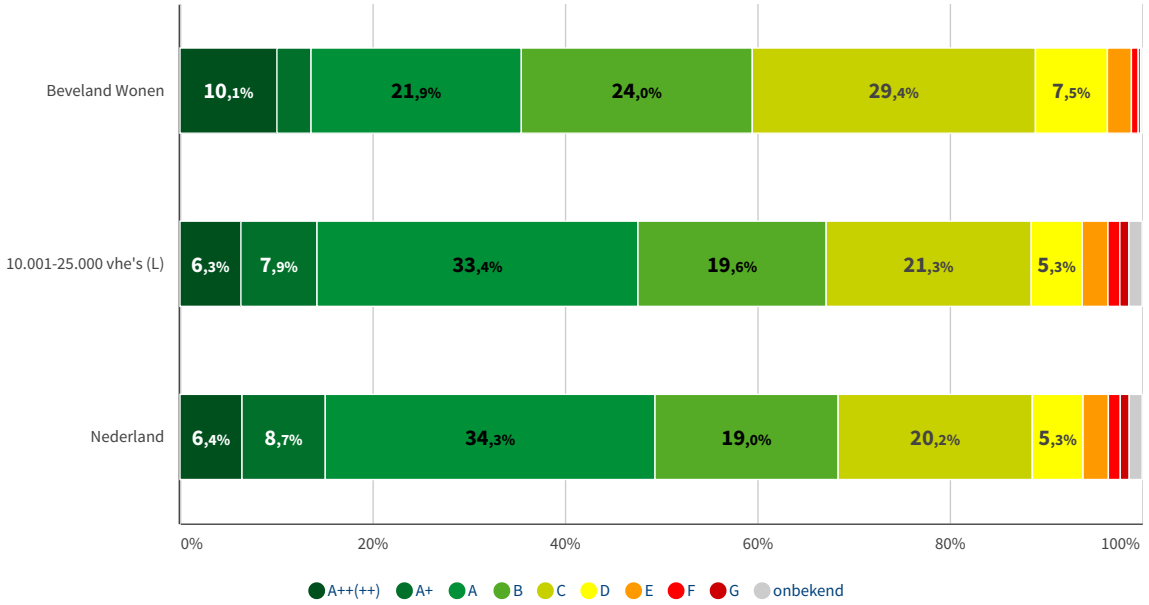
De gemiddelde EP2-waarde van corporatie Beveland Wonen is 168,8 kWh/m^2. De landelijk gemiddelde EP2-waarde is 166,1 kWh/m^2 en de gemiddelde waarde van corporaties in het gekozen vergelijkingsgebied (grootteklasse: 10.001-25.000 vhe's (L)) is 167,8 kWh/m^2.





De volgende figuur laat de verdeling van woningen naar energielabel zien voor corporatie Beveland Wonen, voor corporaties in het gekozen vergelijkingsgebied (Grootteklasse: 10.001-25.000 vhe's (L)) en voor de gehele sector. Van alle woningen van corporatie Beveland Wonen heeft 35 procent energielabel A of beter. Landelijk gaat het om 50 procent van de woningen. Het aandeel woningen met een slecht energielabel (E, F of G) ligt landelijk op 4,8%. Vergeleken met andere sectoren binnen de woningmarkt heeft een relatief klein deel van de corporatievoorraad energielabel E of slechter. In absolute zin gaat het (landelijk) echter nog steeds om een groot aantal woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld om alle corporatiewoningen met energielabel E, F en G uit te faseren in de periode tot en met 2028. Bij corporatie Beveland Wonen heeft 3,4% van de woningen energielabel E of slechter.

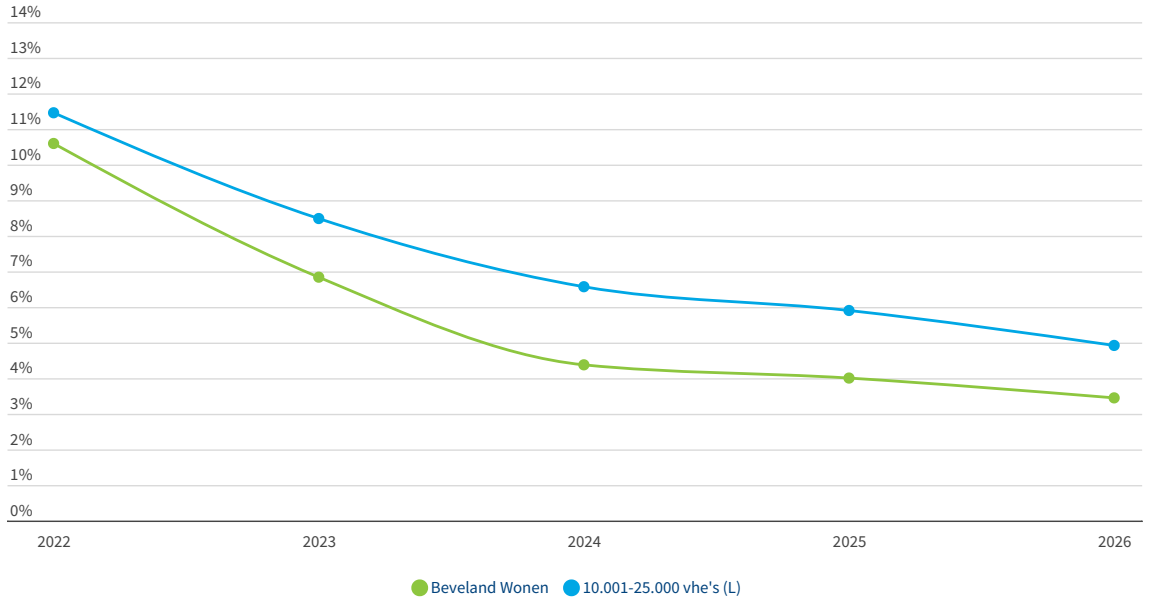
Energielabels



Shaere | **2026**

Aandeel EFG-woningen

Beveland Wonen



Shaere | **2022 - 2026**

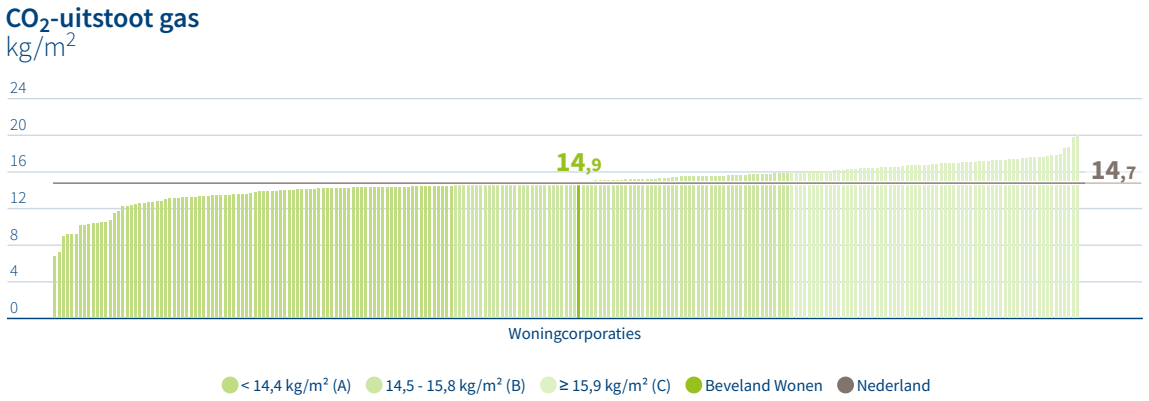
CO_2-uitstoot uit gasverbruik

De derde en laatste indicator van het prestatieveld Duurzaamheid is de CO_2-uitstoot uit gasverbruik. De gegevens over het geregistreerde gasverbruik zijn afkomstig van de netbeheerders en door het CBS beschikbaar gesteld. Door deze gegevens te koppelen aan de adressen van de deelnemende corporaties, worden het gemiddelde gasverbruik en de bijbehorende CO_2-uitstoot per corporatie bepaald. In tegenstelling tot de andere indicatoren hebben de meest recente gegevens betrekking op 2024.

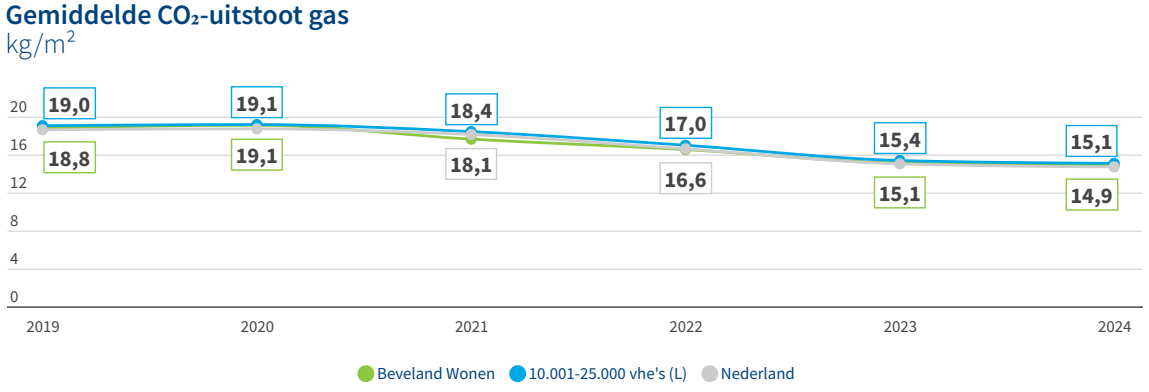
De CO_2-uitstoot uit gasverbruik laat over een langere periode een dalende ontwikkeling zien. In 2024 daalde de gemiddelde uitstoot licht ten opzichte van 2023. Isolatie, kierdichting en efficiëntere verwarmingsinstallaties kunnen bijdragen aan een lager gasverbruik en daarmee aan een lagere CO_2-uitstoot. Ook de overstap op andere warmtebronnen en veranderingen in de woningvoorraad hebben invloed op de uitkomsten.

De ontwikkeling is niet volledig toe te schrijven aan verduurzamingsmaatregelen maar ook afhankelijk van menselijk gedrag. Tijdens de coronaperiode waren mensen vaker thuis, waardoor het gasverbruik tijdelijk hoger kon uitvallen. In 2022 en 2023 zorgden de sterk gestegen energieprijzen er juist voor dat veel huishoudens minder gingen stoken. In 2024 lagen de energieprijzen weer lager. De daarmee samenhangende verandering in het stookgedrag kan mede verklaren waarom de daling van de CO_2-uitstoot in dat jaar beperkt was.

Voor corporatie Beveland Wonen is de gemiddelde CO_2-uitstoot uit gasverbruik in 2024 14,9 kg/m². Nationaal is het gemiddelde 14,7 kg/m².



CBS, Shaere | **2024**

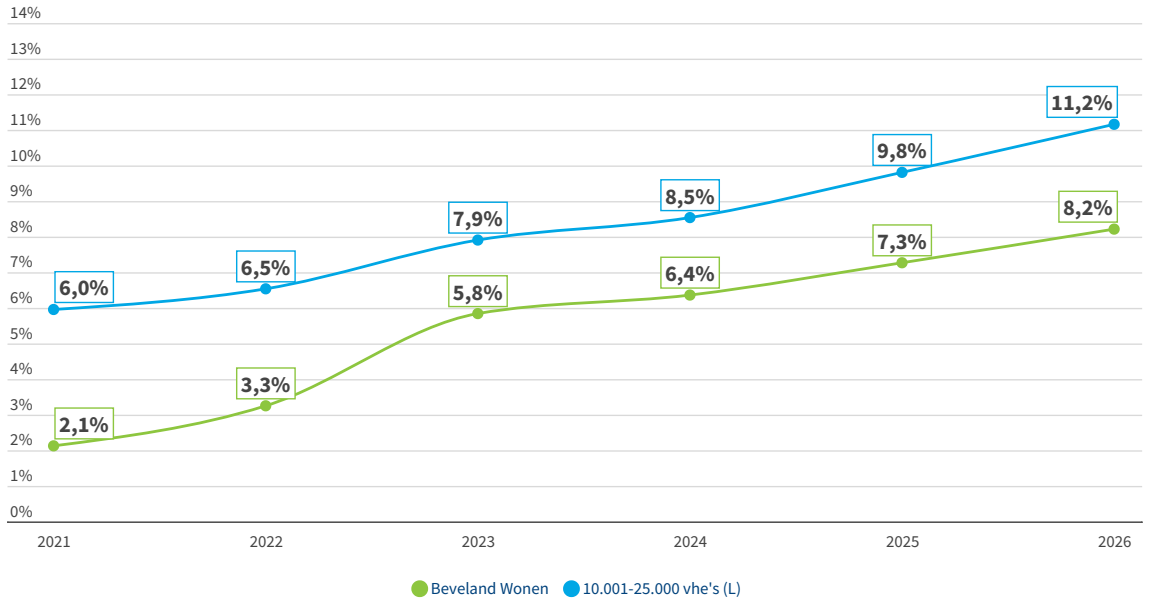


CBS, Shaere | **2019 - 2024**

Landelijk ligt het aandeel aardgasvrije corporatiewoningen momenteel op 14,5%. Bij corporatie Beveland Wonen is 8,2% van de woningen aardgasvrij.

Aandeel aardgasvrije woningen

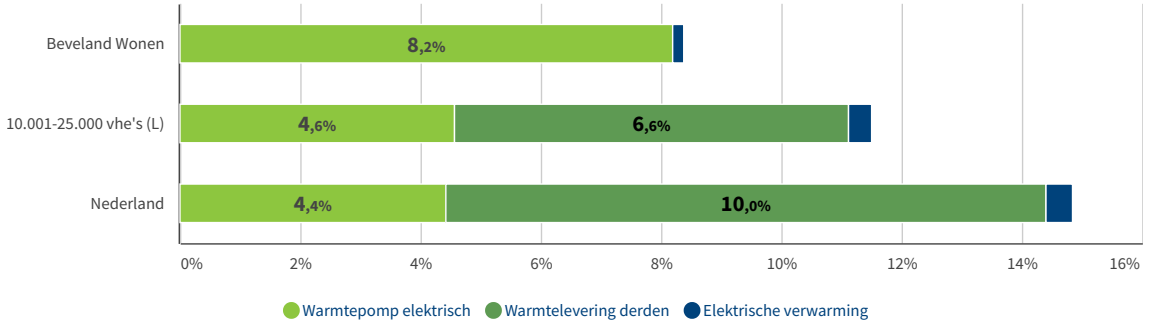
Beveland Wonen



Shaere | **2021 - 2026**

Onderstaande figuur laat zien welk aandeel van de woningen zonder aardgas wordt verwarmd en welke warmteoplossingen daarbij worden gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen elektrische warmtepompen, warmtelevering door derden en elektrische verwarming. De vergelijking met corporaties uit dezelfde grootteklasse en het landelijke beeld geeft inzicht in de gekozen warmteoplossingen.

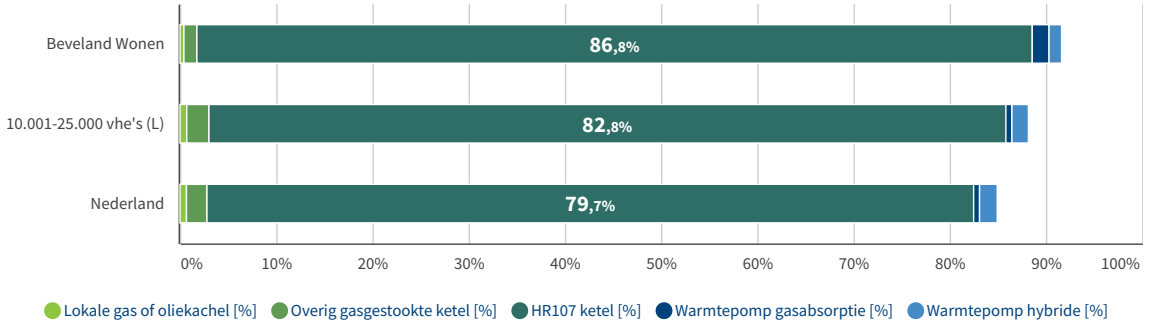
Warmteopwekking - gasloos



Shaere | **2026**

Tot slot toont de volgende figuur welk aandeel van de woningen nog met gas wordt verwarmd en welke installaties hiervoor worden gebruikt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen lokale gas- of oliekachels, overige gasgestookte ketels, HR107-ketels, gasabsorptiewarmtepompen en hybride warmtepompen. Zo wordt zichtbaar in hoeverre traditionele gasketels plaatsmaken voor efficiëntere of hybride oplossingen.

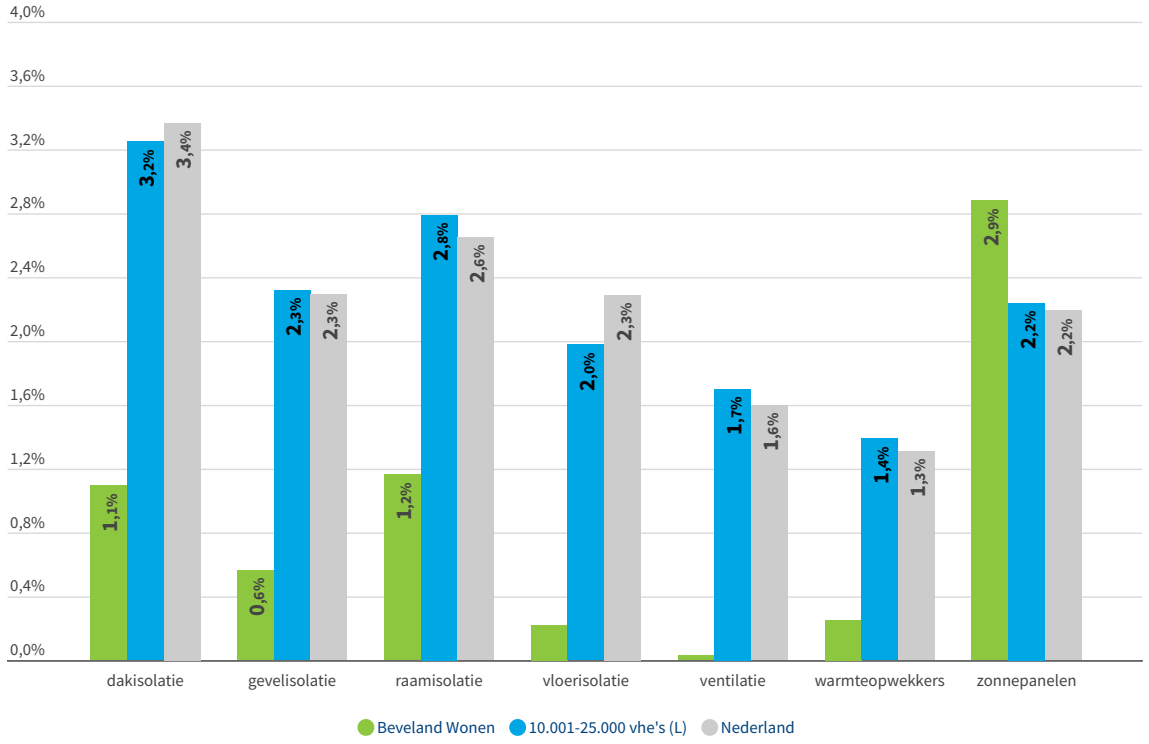
Warmteopwekking - gas



Shaere | **2026**

Onderstaande figuur toont het aandeel van het totale bezit waarbij afgelopen jaar de betreffende maatregel is uitgevoerd op zowel corporatie-niveau als landelijk niveau. Uiteraard hangen de conclusies die hieruit getrokken kunnen worden samen met het type bezit en de mate van eerder uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen.

Aandeel woningen waarin een betreffende verduurzamingsmaatregel is getroffen
Beveland Wonen



Aedes-benchmark | **2026**

Verdieping Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

De verdieping Beschikbaarheid & betaalbaarheid (B&B) brengt in beeld wat corporaties doen om voldoende betaalbare woningen aan te bieden. Met ingang van vorig jaar is Beschikbaarheid & betaalbaarheid geen prestatieveld meer maar een verdieping met een nieuwe opzet. De prestaties van corporaties zijn aan de hand van drie thema's in beeld gebracht: (1) Nieuwbouw en ontwikkeling voorraad, (2) Toewijzingen en (3) Woonlasten en kwaliteit. De uitkomsten op sectorniveau zijn, tenzij anders vermeld, op basis van alle corporaties die deelnemen aan de Aedes-benchmark. In deze corporatierapportage zijn de belangrijkste uitkomsten van B&B opgenomen. In de databank van het Aedes-datacentrum zijn nog meer cijfers opgenomen.

Sectorbeeld

In 2025 hebben woningcorporaties in totaal 23.905 nieuwe woonruimten opgeleverd. Dat is een aanzienlijke toename ten opzichte van de jaren daarvoor. Deze toename is te zien bij zowel eengezins- als meergezinswoningen. Corporaties hebben de meeste nieuwbouw gerealiseerd in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortings- en lage aftoppingsgrens. De sterkste relatieve toename was echter in het middenhuursegment (niet-DAEB). De stichtingskosten van nieuwbouw zijn in 2025 sterk gestegen. De voorraad zelfstandige sociale huurwoningen (DAEB) van corporaties is in 2025 per saldo met ca. 13.000 woningen gegroeid. Dat is een duidelijk sterkere groei dan in de jaren daarvoor. De voorraad woningen in het niet-DAEB segment nam ook toe.

In 2025 zijn in totaal ruim 167.500 woningen tot de sociale huurgrens toegewezen aan een nieuwe huurder. Dat is iets meer dan in 2024. De meeste onzelfstandige wooneenheden vallen hier overigens nog buiten. De mutatiegraad in de sociale huurvoorraad (DAEB) bleef gelijk op 6,9%.

Eind 2025 bedroeg de gemiddelde kale huurprijs van zelfstandige DAEB-woningen € 644. Dat is 5,4% hoger dan eind 2024. Het grootste deel van deze huurontwikkeling is het gevolg van huuraanpassingen bij zittende huurders. Een kleiner deel is het gevolg van huuraanpassingen bij bewonerswissel en veranderingen in de voorraad (zoals nieuwbouw en sloop). Eind 2025 bedroeg de huur in de sociale huurvoorraad van corporaties (DAEB) gemiddeld 62,3% van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS). Dat is een kleine toename ten opzichte van 2024. Dure scheefheid komt bij 6,4% van de huurders voor (eind 2024).

Nieuwbouw en ontwikkeling voorraad

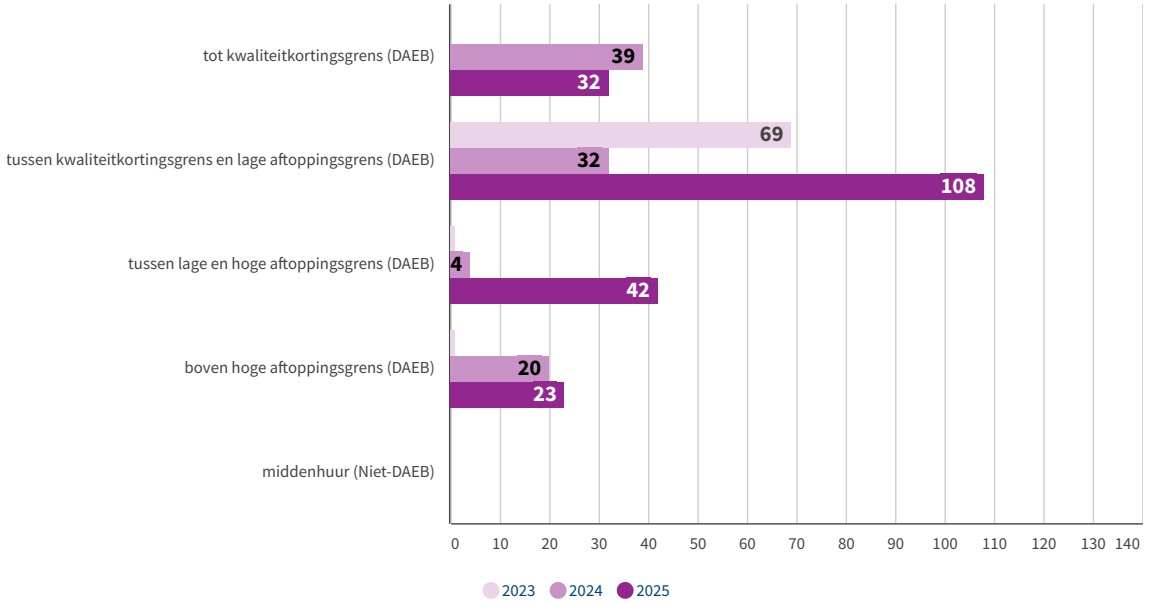
Deze paragraaf gaat in op de nieuwbouw die corporaties in 2025 hebben gerealiseerd en op de (netto) ontwikkeling van de woningvoorraad. Onder ‘nieuwbouw’ verstaan we overigens in dit hele hoofdstuk ook transformaties. Alleen bij de stichtingskosten kijken we specifiek naar nieuwbouw en nemen we transformaties niet mee. De aantallen nieuwbouw betreffen overal bruto aantallen. Onderstaande tabel vat de indicatoren samen. De figuren daaronder geven per indicator meer informatie.

In 2025 heeft Beveland Wonen in totaal 205 nieuwe woonruimten gerealiseerd. In 2024 waren dat 95 nieuwe woonruimten. Deze aantallen zijn inclusief eventuele onzelfstandige en intramurale wooneenheden. In 2025 heeft Beveland Wonen in totaal 205 zelfstandige woningen gerealiseerd. De nieuwbouw van zelfstandige woningen in dat jaar komt neer op 0,9% van de woningvoorraad aan het begin van het jaar. Het landelijk gemiddelde is 0,9%. De gemiddelde stichtingskosten per woning in 2025 bedragen € 245.900. Het sectorgemiddelde is € 258.800. Omgerekend komen de stichtingskosten in 2025 uit op € 3.330 per m2. De totale voorraad zelfstandige DAEB-woningen nam in 2025 toe met 0,4%. Het landelijk gemiddelde is 0,6%. De niet-DAEB-voorraad nam af met -0,8%.

	Beveland Wonen		Sector
	2024	**2025**	2025
Aantal nieuwbouw woonruimten (incl. onzelfstandig en intramuraal)	95	205	23.905
Aantal nieuwbouwwoningen zelfstandig	95	205	22.350
Aantal nieuwbouwwoningen (zelfstandig) als % van woningvoorraad begin jaar	0,4%	0,9%	0,9%
Gemiddelde stichtingskosten per vhe (incl. btw)	€ 168.300	€ 245.900	€ 258.800
Gemiddelde stichtingskosten per m2 (incl. btw)	€ 3.540	€ 3.330	€ 4.020
Netto ontwikkeling voorraad DAEB (zelfstandig)	0,2%	0,4%	0,6%
Netto ontwikkeling voorraad niet-DAEB (zelfstandig)	-4,8%	-0,8%	1,2%

Aantal nieuwbouw woonruimten naar prijsklassen (5 klassen)

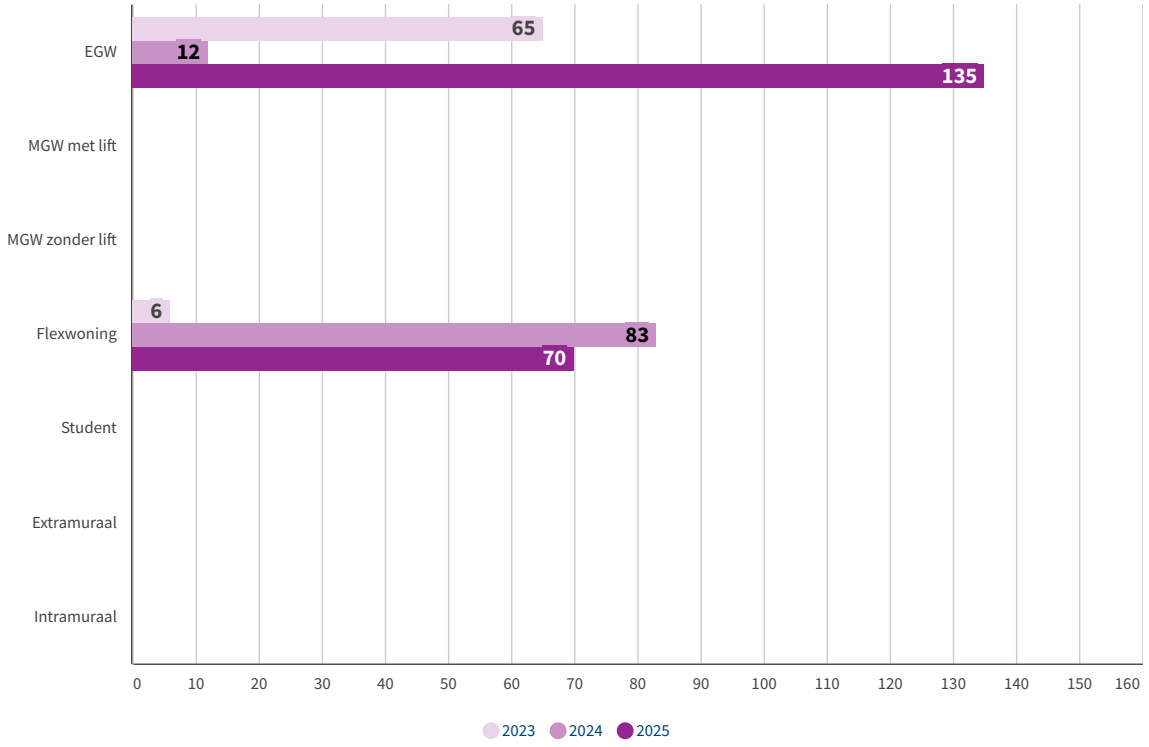
incl. eventuele nieuwbouw onzelfstandig en intramuraal, Beveland Wonen



Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

Aantal nieuwbouw woonruimten naar woningtype

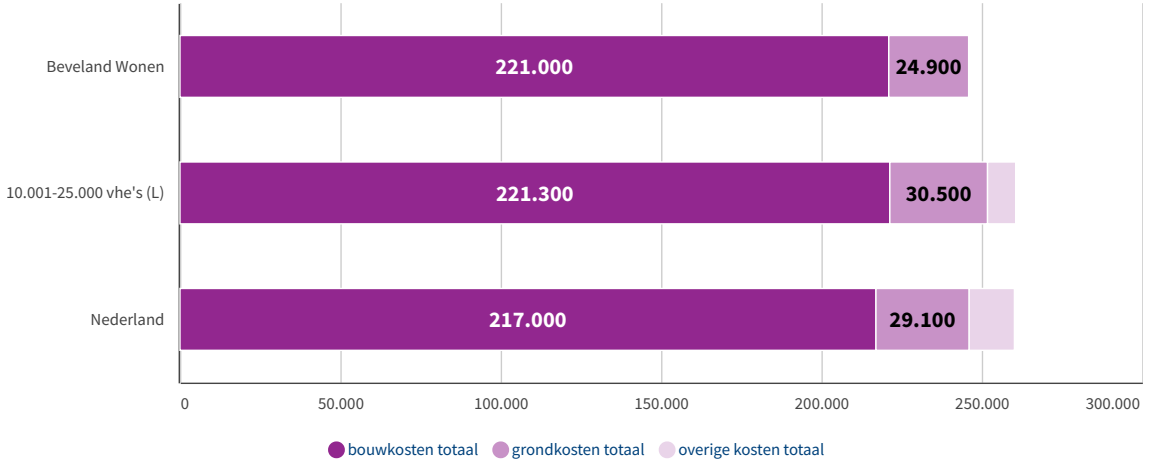
incl. eventuele nieuwbouw onzelfstandig en intramuraal, Beveland Wonen



Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

Gemiddelde bouw-, grond- en overige kosten van nieuwbouw per vhe

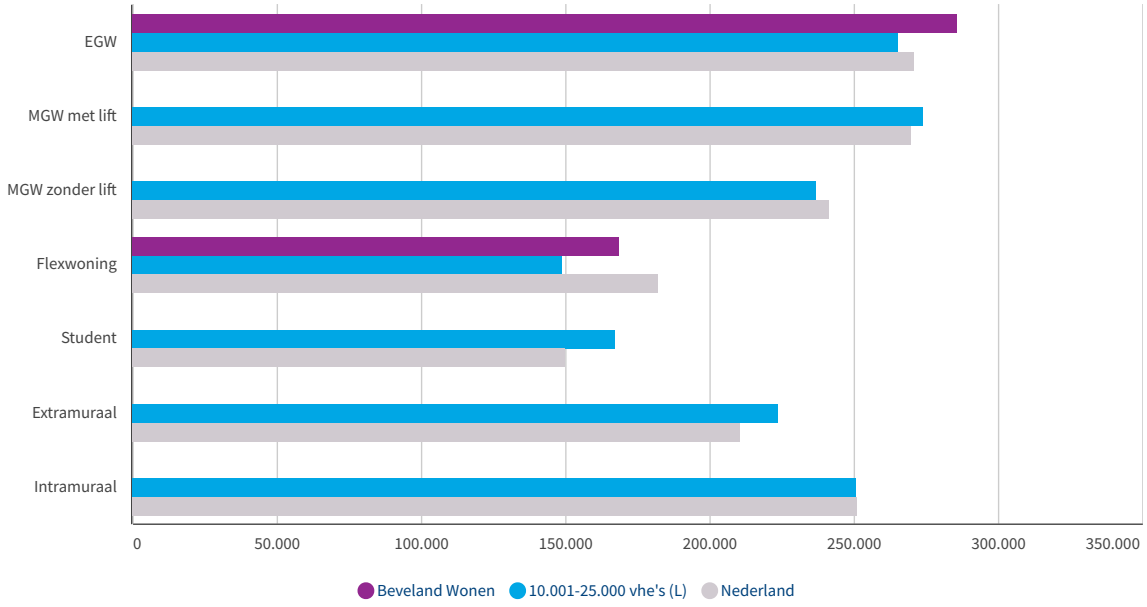
€/vhe, incl. eventuele onzelfstandig en intramuraal (incl. btw)



Aedes-benchmark | **2025**

Gemiddelde stichtingskosten per woningtype

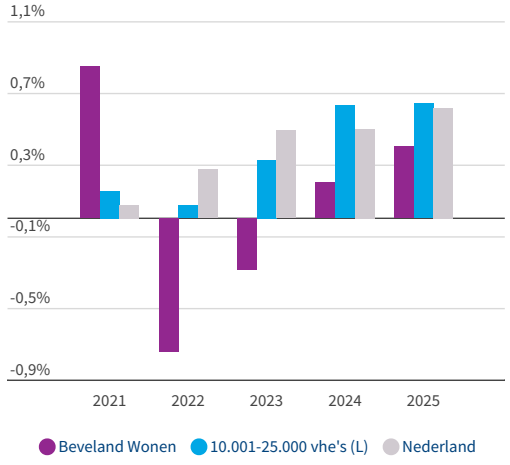
€/vhe, incl. eventuele onzelfstandige woonruimten (incl. btw)



Aedes-benchmark | **2025**

Netto ontwikkeling voorraad DAEB (%)

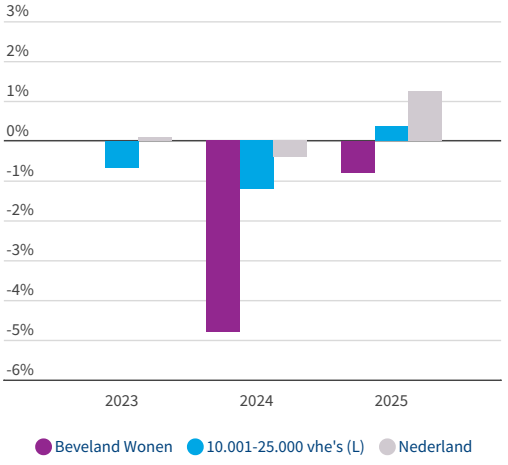
Zelfstandige woningen



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Netto ontwikkeling voorraad niet-DAEB (%)

Zelfstandige woningen



Aedes-benchmark | **2023 - 2025**

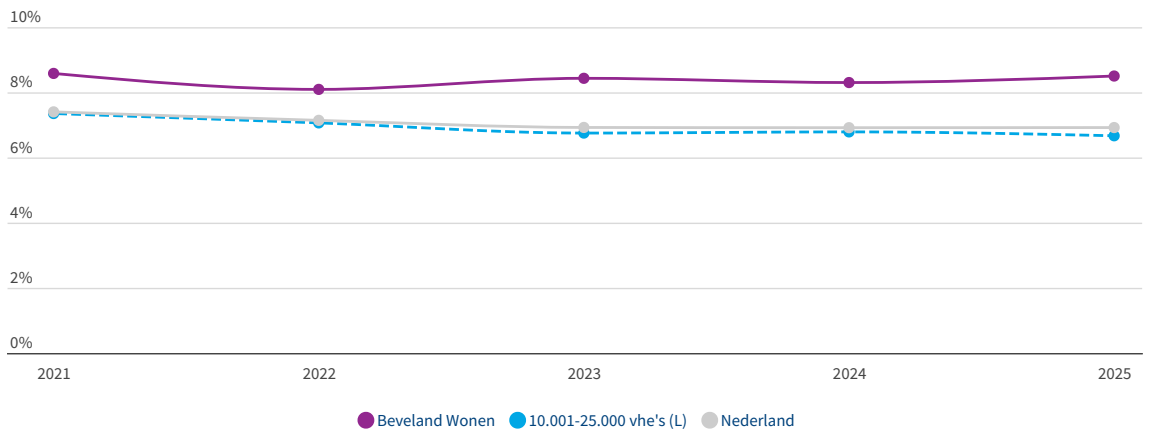
Toewijzingen

In deze paragraaf kijken we naar het aantal toegewezen woningen en de mutatiegraad. Onderstaande tabel vat de indicatoren samen. De figuren daaronder geven per indicator meer informatie.

In 2025 zijn door Beveland Wonen in totaal 902 woningen tot de sociale huurgrens toegewezen aan een nieuwe huurder. Dat is iets meer dan in 2024 (842 woningen). Hieronder vallen zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen. Eventuele onzelfstandige wooneenheden (specifiek de eenheden waar geen huurtoeslag mogelijk is) zijn bij dit aantal overigens buiten beschouwing gelaten. De mutatiegraad wordt berekend door het aantal toegewezen woonruimten (incl. onzelfstandige eenheden maar excl. nieuwbouw) tot de sociale huurgrens te delen door de totale bestaande voorraad. De mutatiegraad geeft daarmee weer welk aandeel van de bestaande woonruimten is verhuurd aan een nieuwe huurder. Hoe hoger de mutatiegraad, hoe meer doorstroming heeft plaatsgevonden. In 2025 bedroeg de mutatiegraad in de sociale huurvoorraad (DAEB) van Beveland Wonen 8,5%. Dat is hoger dan in 2024 (8,3%). Het sectorgemiddelde is 6,9%.

	Beveland Wonen		Sector
	2024	**2025**	2025
Aantal toewijzingen tot de sociale huurgrens	842	902	167.544
Mutatiegraad sociale huurvoorraad (DAEB)	8,3%	8,5%	6,9%

Ontwikkeling mutatiegraad



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Woonlasten en kwaliteit

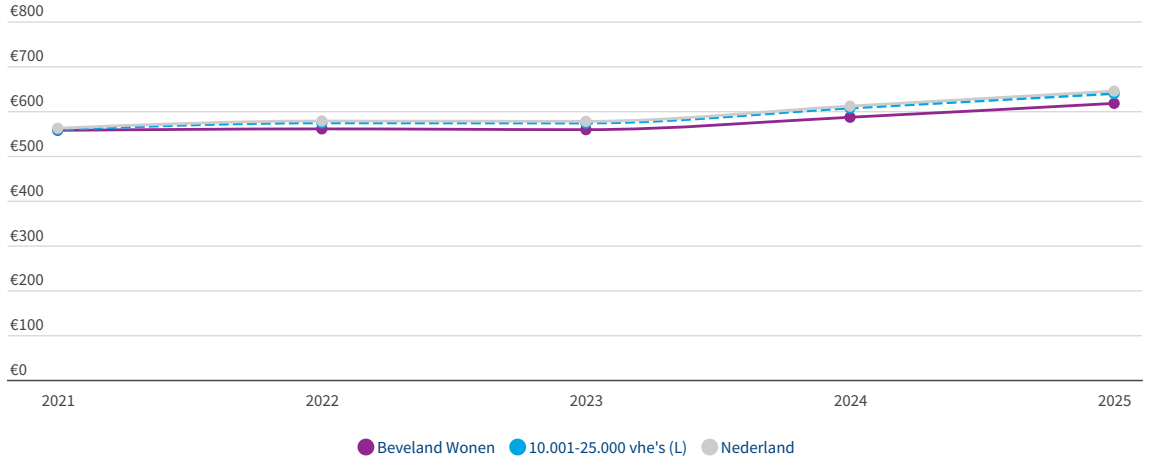
Deze paragraaf gaat over betaalbaarheid van de huur- en overige woonlasten. Onderstaande tabel vat de indicatoren samen. De figuren daaronder geven per indicator meer informatie.

Eind 2025 bedroeg bij Beveland Wonen de gemiddelde kale huurprijs van zelfstandige DAEB-woningen € 617. Het sectorgemiddelde bedraagt € 644. Ten opzichte van een jaar eerder ligt de gemiddelde huur 5,4% hoger. Gemiddeld in de sector bedroeg de huurontwikkeling in 2025 in totaal 5,4%. De gemiddelde huurontwikkeling is het resultaat van verschillende factoren: huuraanpassingen bij zittende huurders en bij bewonerswissel, huuraanpassingen na renovatie of verduurzaming en veranderingen in de voorraad zoals nieuwbouw en sloop. Het betreft dus niet de gemiddelde huuraanpassing of huursomontwikkeling.

Tot slot kijken we naar de relatie tussen huurprijs en de kwaliteit van de woningen volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS). Het WWS meet de kwaliteit van woningen aan de hand van onder meer de woningoppervlakte, energielabel en WOZ-waarde en daaraan is een maximaal toegestane huur gekoppeld. In 2025 bedroeg bij Beveland Wonen de kale huur van zelfstandige DAEB-woningen gemiddeld 59,7% van de maximale huur. Het sectorgemiddelde is 62,3%.

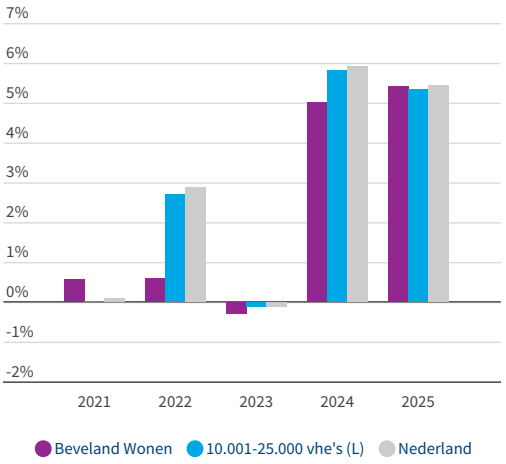
	Beveland Wonen		Sector
	2024	**2025**	2025
Gemiddelde kale huur (DAEB)	€ 586	€ 617	€ 644
Verandering gemiddelde huur t.o.v. voorgaand jaar (DAEB)	5,0%	5,4%	5,4%
Gemiddelde verhouding huur t.o.v. maximaal huur (DAEB)	58,3%	59,7%	62,3%

Gemiddelde kale huur per jaar (DAEB)
Zelfstandige woningen



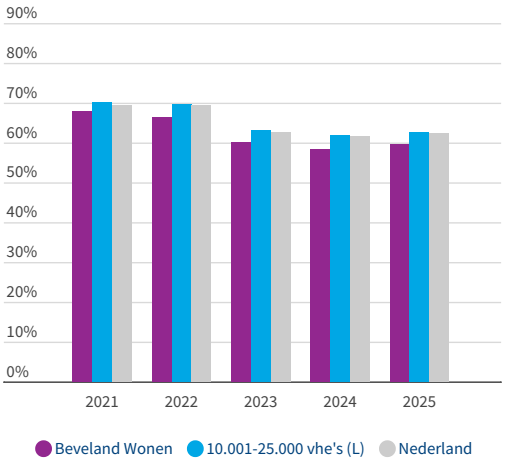
Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Verandering gemiddelde huur t.o.v. voorgaa…
Zelfstandige woningen



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Gemiddelde verhouding huur t.o.v. maximal…
Zelfstandige woningen



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Verdieping Leefbaarheid

De verdieping op het thema Leefbaarheid maakt voor het vierde jaar deel uit van de Aedes-benchmark. Deze verdieping biedt inzicht in hoe huurders de leefbaarheid in hun buurt ervaren en de investeringen die corporaties doen in leefbaarheid. We maken gebruik van financiële data en inzet van personeel vanuit het prestatieveld Bedrijfslasten.

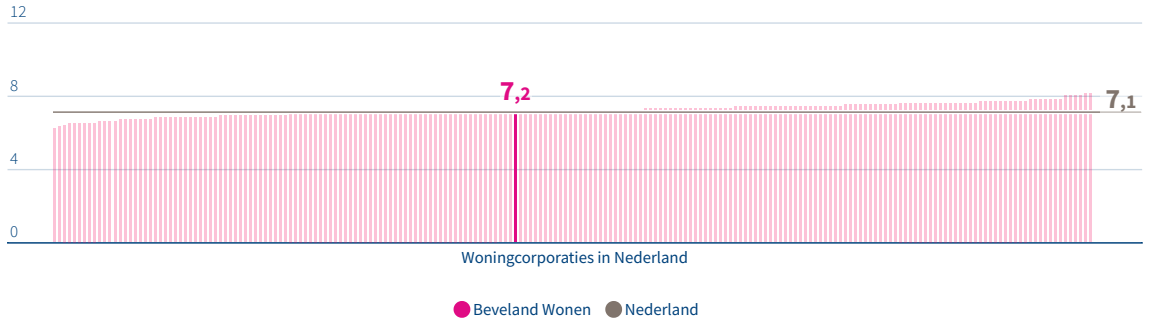
Beleving leefbaarheid bij huurders

Aan de verdieping Leefbaarheid hebben in deze editie 207 corporaties meegedaan. Dit komt neer op een deelnamegraad van 79%. Daarin gaven 182.646 huurders dit jaar hun mening over de leefbaarheid van hun buurt. Dit is vergelijkbaar met vorig jaar. Corporaties bevragen huurders steekproefsgewijs.

Algemene buurtbeoordeling

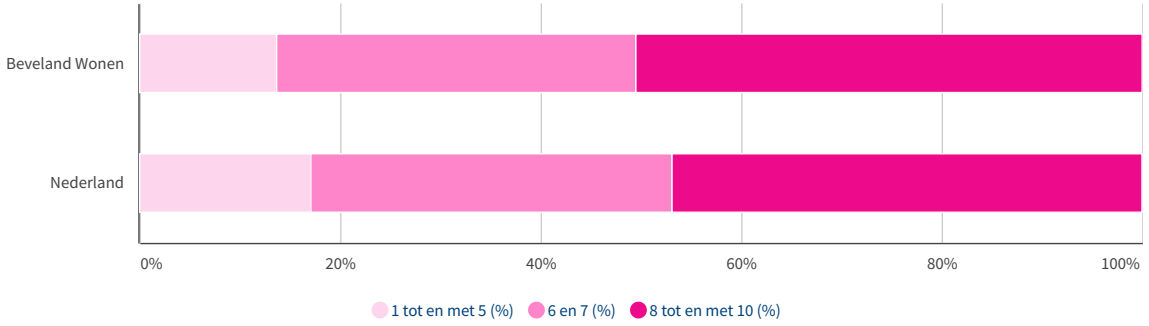
De algemene buurtbeoordeling is gemeten met de vraag:
'Wat vindt u van uw buurt? Geef een rapportcijfer.'
Voor de buurt, geven huurders van Beveland Wonen gemiddeld het cijfer 7,2. 13,7% is ontevreden over de buurt.

Oordeel buurt
gemiddelde score



Aedes-benchmark | **2026**

Oordeel over buurt



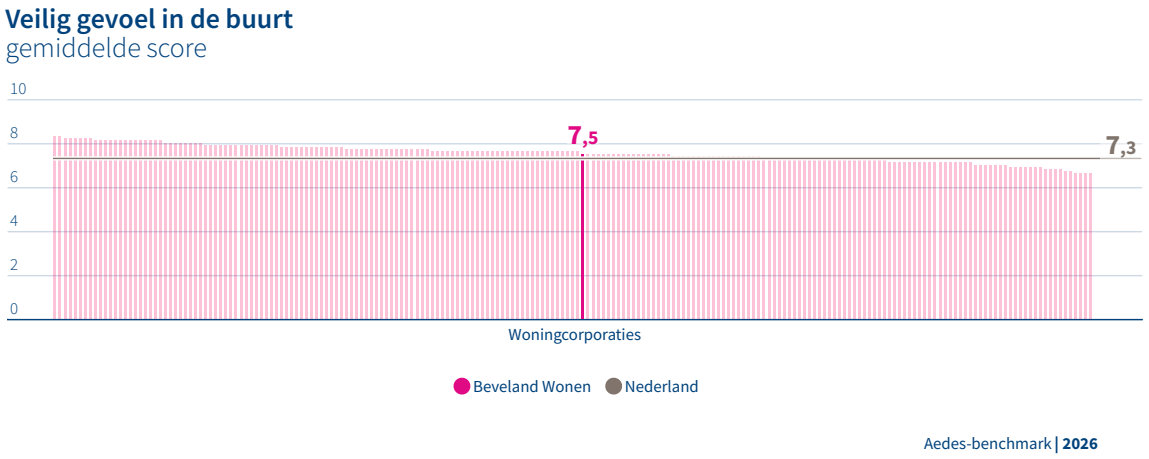
Aedes-benchmark | **2026**

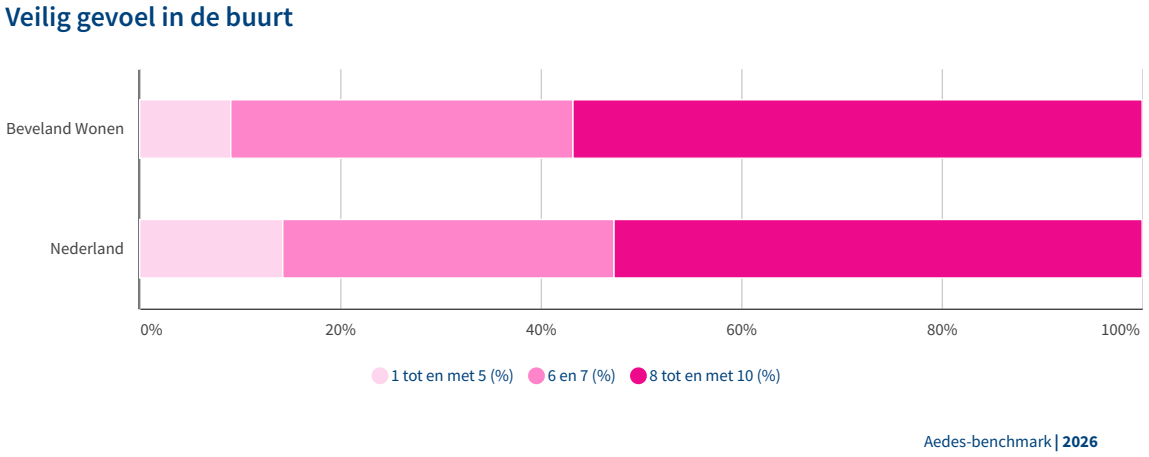
Veiligheidsgevoel

Het veiligheidsgevoel is gemeten met de vraag:

'Voelt u zich veilig in uw buurt? Geef een rapportcijfer.' [op een schaal van 1 t/m 10, waarbij 1 is heel onveilig en 10 is heel veilig]

Voor de mate van veiligheidsgevoel dat zij in de buurt ervaren, geven huurders van Beveland Wonen gemiddeld het cijfer 7,5. 9,1% is ontevreden met het veiligheidsgevoel.





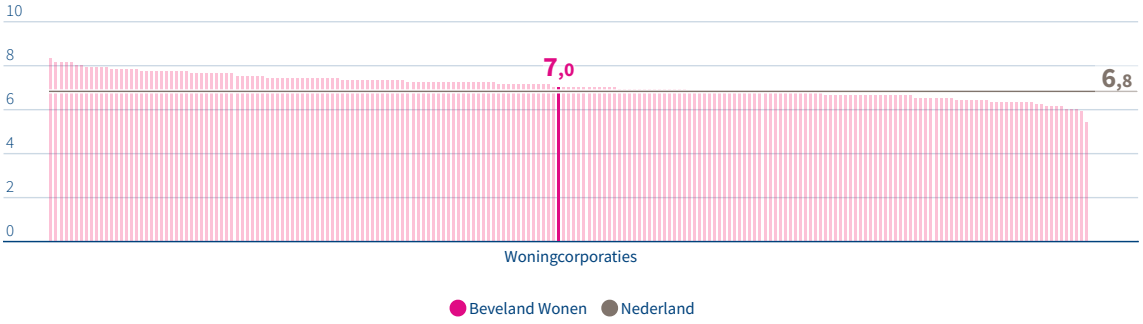
Overlast

De mate van overlast die huurders in de buurt ervaren is gemeten met de vraag:

'Ervaart u overlast in uw buurt? Geef een rapportcijfer.' [op een schaal van 1 t/m 10, waarbij 1 is heel veel overlast en 10 is heel weinig overlast]

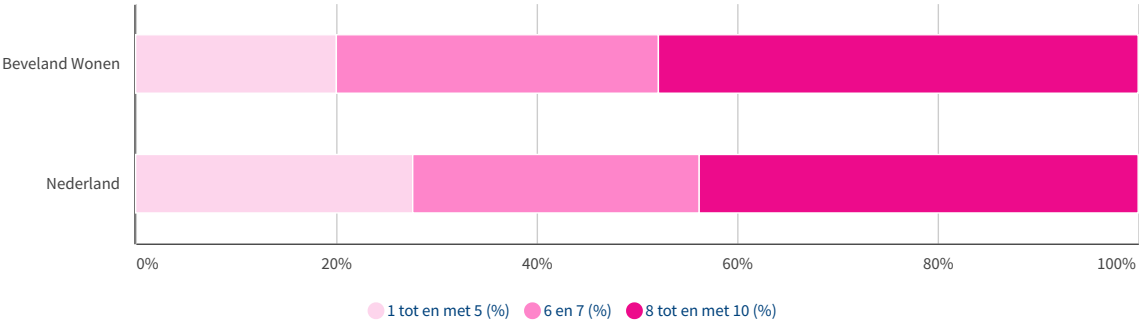
Voor de mate van overlast die zij in de buurt ervaren, geven huurders van Beveland Wonen gemiddeld het cijfer 7,0, waarbij een hoger cijfer staat voor minder overlast. 20,0% is ontevreden met overlast in de buurt.

Ervaren overlast in de buurt
gemiddelde score



Aedes-benchmark | **2026**

Tevredenheid over mate van overlast in de buurt



Aedes-benchmark | **2026**

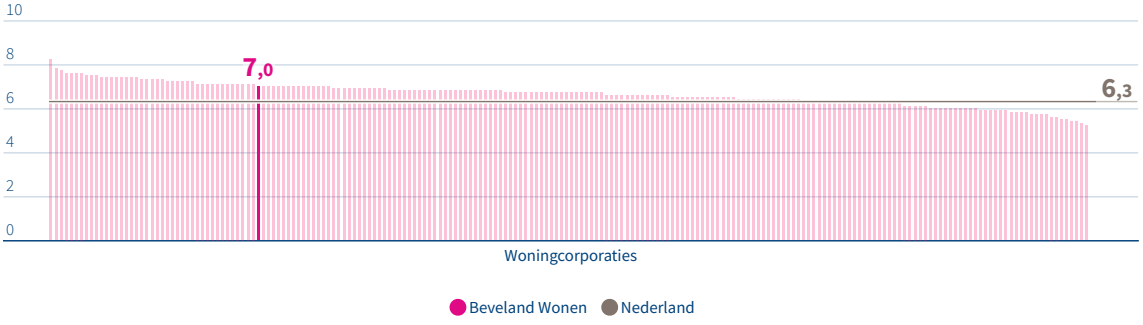
Schoon en netjes

De indicator Schoon en netjes is gemeten met de vraag:

'Vindt u uw buurt schoon en netjes? Geef een rapportcijfer.' [op een schaal van 1 t/m 10, waarbij 1 is helemaal niet schoon en 10 is heel erg schoon]

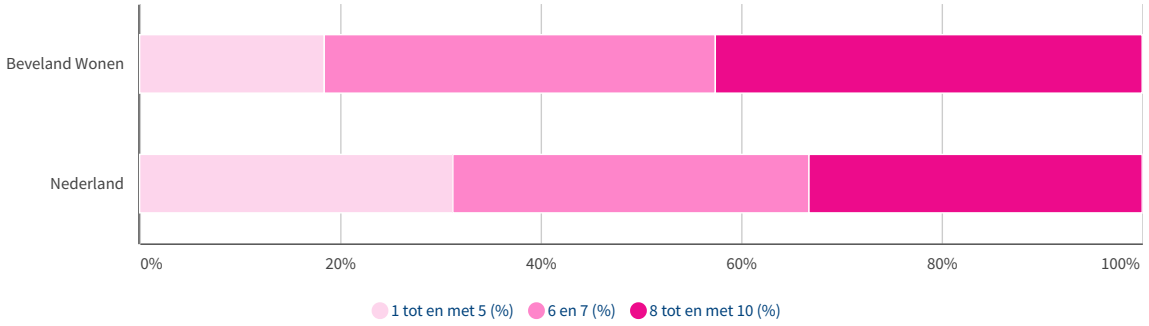
Hoe schoon en netjes de buurt is, waarderen huurders van Beveland Wonen gemiddeld met een 7,0. 18,4% is ontevreden met hoe schoon en netjes het is in de buurt.

Ervaren schone en nette buurt
gemiddelde score



Aedes-benchmark | **2026**

Ervaren schone en nette buurt



Aedes-benchmark | **2026**

Ervaren inzet van de corporatie

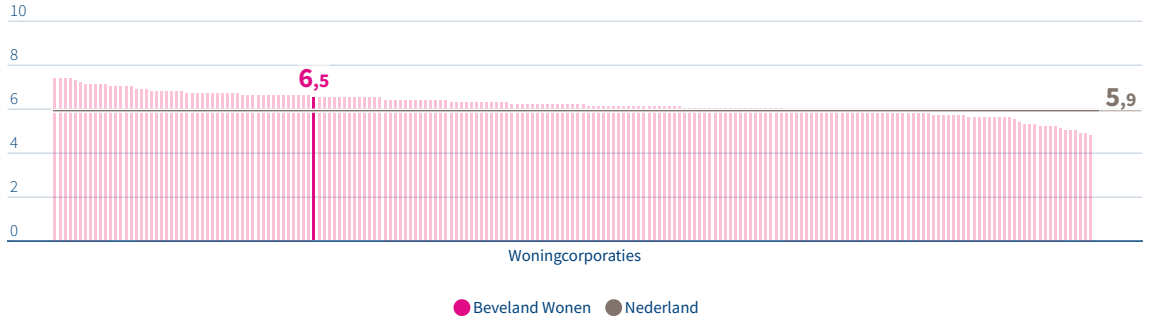
De waardering van huurders voor de ervaren inzet van de corporatie voor leefbaarheid in de buurt is gemeten met de vraag:

'*Zet de corporatie zich in voor een prettige en veilige buurt? Geef een rapportcijfer.' [op een schaal van 1 t/m 10, waarbij 1 is zet zich helemaal niet in en 10 is zet zich heel erg in]*

Huurders geven gemiddeld een 6,5 voor de inzet die Beveland Wonen volgens hen doet voor een prettige en veilige buurt. 24,6% van de huurders (die een cijfer hebben gegeven) is ontevreden over de inzet van de corporatie. Een lager cijfer kan betekenen dat een corporatie hier een grotere rol in zou kunnen nemen en/of dat de inspanningen van de corporatie niet altijd zichtbaar zijn voor huurders.

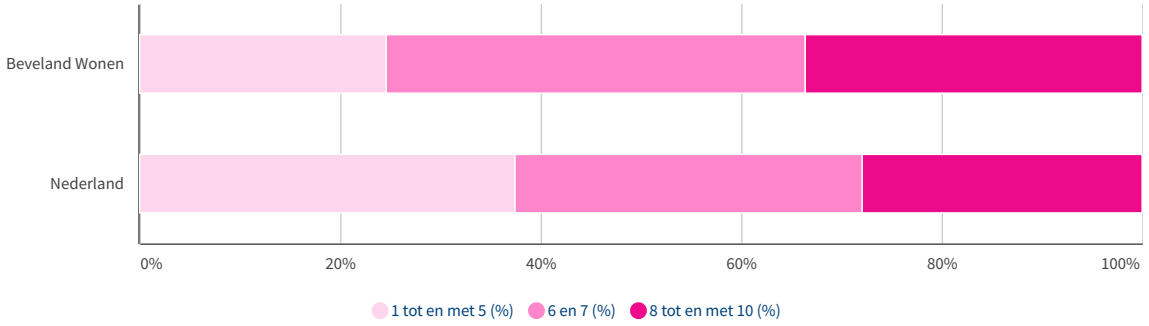
Ervaren inzet van de corporatie voor een prettige en veilige buurt

gemiddelde score



Aedes-benchmark | **2026**

Ervaren inzet van de corporatie voor een prettige en veilige buurt

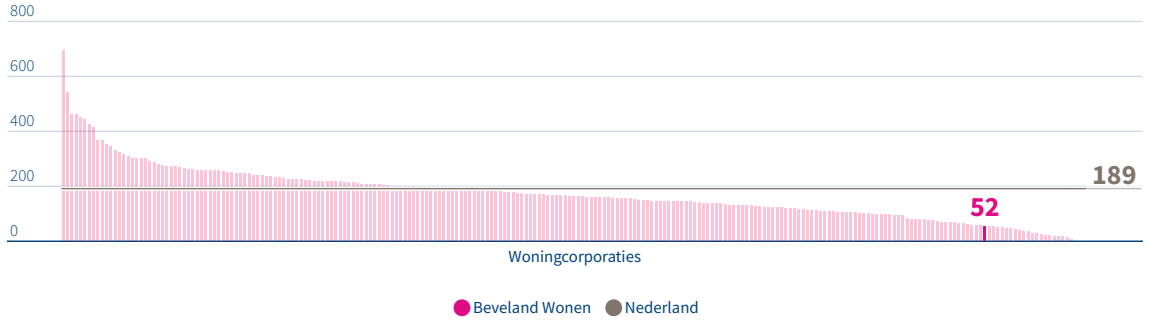


Aedes-benchmark | **2026**

Leefbaarheidsuitgaven

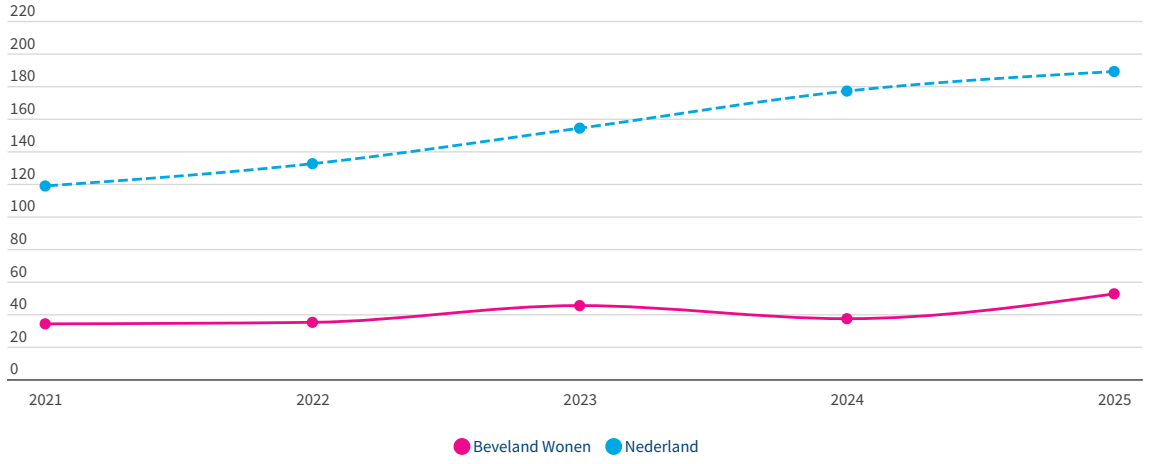
In de grafiek worden de leefbaarheidsuitgaven weergegeven in euro per vhe.

Leefbaarheidsuitgaven
€/vhe



Aedes-benchmark | **2025**

Ontwikkeling leefbaarheidsuitgaven
Beveland Wonen, €/vhe



Aedes-benchmark | **2021 - 2025**

Definities en berekeningen

Huurdersoordeel

Het prestatieveld Huurdersoordeel geeft op 3 deelscores aan hoe huurders de dienstverlening waarderen. Bij het betrekken van een nieuwe woning (deelscore Nieuwe huurders); bij het vertrek uit een woning (deelscore Vertrokken huurders) en bij reparatieverzoeken (deelscore Huurders met reparatieverzoek). Net als de afgelopen jaren, bepalen de gelijknamige indicatoren deze deelscores.

Voor het verzamelen van het huurdersoordeel maken woningcorporaties veelal gebruik van externe onderzoeksbureaus of voeren zij in enkele gevallen zelf onderzoek uit. Om de huurdersoordelen van de verschillende corporaties te vergelijken, heeft Aedes vooraf standaardvragen opgesteld.

Een onafhankelijke commissie toetst of de aangeleverde onderzoeken en onderzoeksgegevens voldoen aan de validatiecriteria die Aedes heeft geformuleerd. Vanaf 2021 voert Toetsingsbureau KCC een diepgaandere toets op naleving van de validatiecriteria uit bij een deel van de onderzoeksbureaus en zelf metende corporaties.

Indicator	Beschrijving
Nieuwe huurders	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij het betrekken van de woning
Huurders met reparatieverzoek	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij reparaties
Vertrokken huurders	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij het vertrekken uit de woning

Klassegrenzen

Sinds 2020 gelden voor huurdersoordeel vaste klassegrenzen. Hierbij komt de verdeling naar A, B of C op basis van 1/3 te vervallen. De klassegrenzen hangen niet meer af van hoe alle corporaties scoren. Voor alle deelscores (nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders) gelden vanaf dit jaar dezelfde grenzen.

letter	ondergrens	bovengrens
A	8,0	
B	7,5	7,9
C		7,4

Eindletter

De combinatie van de letters voor de 3 deelscores leiden tot één letter voor het prestatieveld Huurdersoordeel. Voor bepaling van de eindletter worden de deelletters omgezet: A=1, B=0 en C=-1.

Deze scores voor de deelletters worden vermenigvuldigd met de weging per deelletter. De weging van deelscores sluit aan op de gemiddelde verdeling van contactmomenten tussen de corporatie en haar huurders.

- de deelletter Nieuwe huurders weegt mee voor 25%
- de deelletter Huurders met reparatieverzoeken weegt mee voor 55%
- de deelletter Vertrokken huurders weegt mee voor 20%.

Als de som hiervan hoger is dan 0,5 dan is de eindletter een A. Bij een score lager dan -0,5 is de eindletter een C.

De score voor Beveland Wonen is 1,00. Dat levert de eindletter A op.

Deelprestatieveld	Score	Letter		Weging	
Nieuwe huurders	8,0	A	1	25%	0,25
Reparatieverzoeken	8,3	A	1	55%	0,55
Vertrokken huurders	8,1	A	1	20%	0,20
Totaal					1,00

Financiën

Voor het prestatieveld Financiën krijgt een corporatie twee letters die beiden bestaan uit 1 indicator. Deze letter wordt gegeven voor de indicator Beïnvloedbare bedrijfslasten en de indicator benutting investeringsruimte. Er wordt voor dit prestatieveld niet een totale letter bepaald omdat beide onderdelen te verschillend zijn en twee aparte onderwerpen zijn.

Deelscore	Letter A	Letter B	Letter C
Bedrijfslasten	Tot € 1.118	€ 1.119 tot en met € 1.269	Vanaf € 1.270
Benutte investeringsruimte	Meer dan 1,124	0,879 tot en met 1,123	Minder dan 0,878

De letter wordt bepaald door alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar te zetten. Vervolgens krijgt het eerste derde deel van de corporaties met de laagste beïnvloedbare bedrijfslasten een A, het volgende derde deel krijgt een B, en het derde deel van de corporaties met de hoogste beïnvloedbare bedrijfslasten krijgt de letter C.

De beïnvloedbare bedrijfslasten van Beveland Wonen zijn € 1.073 en dit valt in de categorie A.

De letter voor de benutte investeringsruimte wordt bepaald door te kijken welk deel van de totale investeringsruimte is benut. De letter wordt bepaald door alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar te zetten. Vervolgens krijgt het eerste derde deel van de corporaties die het grootste deel van de investeringsruimte heeft benut een A, het volgende derde deel krijgt een B, en het derde deel van de corporaties met kleinste benutting van de investeringsruimte krijgt de letter C.

Onderhoud en verbetering

Berekening van de index Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming

De deelscore Kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming is gebaseerd op de verantwoordingsinformatie (dVi). De kosten en investeringen zijn onderling tussen corporaties niet goed te vergelijken omdat de administraties van corporaties verschillen. Daarom zijn alle kosten en investeringen voor de instandhouding van de woningvoorraad samengevoegd. Deze kosten zijn onderling wel vergelijkbaar. De cijfers over de kosten zijn via de benchmarkportal op dezelfde manier verzameld, gestructureerd, gevalideerd en geanalyseerd als de cijfers over de bedrijfslasten. De uit dVi afkomstige onderhoudskosten zijn onderling vergelijkbaar door het toepassen van de handleiding functionele winst- en verliesrekening en deze waar nodig te corrigeren met ruisfactoren. Op deze manier zijn bijvoorbeeld de personeelslasten van een eigen technische dienst toegerekend aan de onderhoudskosten. Daardoor zijn de cijfers van corporaties met een eigen technische dienst vergelijkbaar met de cijfers van corporaties die het onderhoud hebben uitbesteed.

Vergelijking alleen op basis van kosten doet geen recht aan de verschillen in de samenstelling van het vastgoed van corporaties. Daarom is in de benchmark met de werkgroep Onderhoud & verbetering gezocht naar een manier om de kosten in het perspectief te plaatsen van de belangrijkste vastgoedkenmerken die bepalend zijn voor de omvang van de kosten. Dit gaat om de woningtypering en bouwperiode. Aanvullend hebben corporaties gegevens aangeleverd naar woningtype en bouwperiode. Op basis van gegevens zijn de gemiddelde kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming per woningtype en bouwperiode geïnventariseerd en als referentiebedragen vastgesteld.

De index geeft de verhouding weer tussen het geheel van kosten voor onderhoud, verbetering en verduurzaming van de corporatie ten opzichte van de referentiewaarde (op basis van samenstelling bezit corporatie). De referentiewaarde per verhuureenheid is gebaseerd op het bezit van de corporatie uitgesplitst naar woningtype en bouwjaar. Dit rapport laat zien hoe de referentiewaarde voor de corporatie wordt berekend.

Berekening: Het bezit van de corporatie (tabel 1) wordt per bouwjaar en woningtype vermenigvuldigd met de gemiddelde kosten van de sector (tabel 2). Het resultaat is de absolute referentiewaarde (tabel 3) per bouwjaar en woningtype. Deze waarden worden bij elkaar opgeteld tot de totale absolute referentiewaarde. Door deze te delen door het totaal aantal woningen wordt de referentiewaarde per verhuureenheid berekend.

Tabel 1: Aantal woningen (meerjarig gemiddelde)

	tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2019	2020 en later
Eengezinswoningen	298	1.020	1.425	2.084	1.176	128	60	365	428
Meergezinswoningen zonder lift	147	258	488	137	301	15	21	146	0
Meergezinswoningen met lift	0	0	145	319	250	233	488	542	117
Onzelfstandige woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0	95

Tabel 2: Referentiebedragen (gemiddelde kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming in de sector naar type bezit) (€/vhe)

	tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2019	2020 en later
Eengezinswoningen	6.157	5.479	5.661	4.863	3.922	3.034	2.682	1.524	1.015
Meergezinswoningen zonder lift	5.946	5.140	4.785	4.736	3.870	3.146	2.855	1.726	879
Meergezinswoningen met lift	6.279	5.868	5.847	5.883	4.456	3.611	3.112	1.991	899
Onzelfstandige woongelegenheden	3.498	1.916	1.810	2.992	2.643	2.407	2.308	1.425	751

Tabel 3: Referentie als totaalbedrag voor het bezit van de corporatie (€)

	tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2019	2020 en later
Eengezinswoningen	1.834.786	5.588.580	8.066.925	10.134.492	4.612.272	388.352	160.920	556.260	434.420
Meergezinswoningen zonder lift	874.062	1.326.120	2.335.080	648.832	1.164.870	47.190	59.955	251.996	-
Meergezinswoningen met lift	-	-	847.815	1.876.677	1.114.000	841.363	1.518.656	1.079.122	105.183
Onzelfstandige woningen	-	-	-	-	-	-	-	-	71.345

De totale referentiekosten voor Beveland Wonen zijn (ongeveer):	€ 37.557.775
Gedeeld op het totaal aantal woningen:	10.685
Geeft dat een referentiewaarde van:	€ 3.515
De kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming van Beveland Wonen zijn:	€ 3.609
Daarmee is de index kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming voor de corporatie:	82,8

Berekening van de technische woningkwaliteit

De Technische kwaliteit bevat sinds dit jaar twee indicatoren: de gemiddelde energieprestatie en de gemiddelde conditiescore van de woningvoorraad. Door de gemiddelde conditiescore van de woningportefeuille toe te voegen aan Technische kwaliteit wordt niet alleen de energieprestatie, maar ook de bouwkundige staat van het vastgoed meegenomen.

De energieprestatie van de woningvoorraad wordt gemeten met de energielabelwaarde (EP2) volgens NTA 8800. Deze waarde geeft het berekende primair fossiel energiegebruik van een gebouw weer, uitgedrukt in kWh per m^2 gebruiksoppervlakte per jaar. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger de woning. Bij de berekening wordt onder meer rekening gehouden met de isolatie van de gebouwschil, ventilatie, verwarmings- en warmtapwaterinstallaties en de opwekking van hernieuwbare energie. De EP2-waarde vormt de basis voor het energielabel en maakt het mogelijk om de energieprestatie van woningen en corporaties op uniforme wijze te vergelijken. Het gaat om een berekende prestatie onder gestandaardiseerde omstandigheden en niet om het werkelijke energieverbruik van bewoners.

De conditiescore is een objectieve maatstaf voor de technische staat van bouwdelen en installaties. De score wordt volgens de NEN 2767 bepaald aan de hand van een inspectie op locatie en doorgaans eens per drie jaar opnieuw opgenomen. Corporaties gebruiken conditiescores voor het opstellen en actualiseren van meerjarenonderhoudsplannen, het prioriteren van onderhoud en het ramen van toekomstige onderhoudskosten. De uniforme methodiek maakt het daarnaast mogelijk om de technische kwaliteit in de tijd te volgen en complexen en corporaties onderling te vergelijken. De gebruikte conditiescores zijn afkomstig uit de dPi-opgave van corporaties. De schaal loopt van 1 tot en met 6. Hoe lager het getal, hoe beter de staat van het bouwdeel of de installatie. De gebruikte conditiescores komen uit de dPi.

Van beide indicatoren, EP2 en Conditiescore, worden de waarden van alle corporaties naast elkaar gezet van klein naar groot. Per indicator wordt van iedere corporatie zo de rang bepaald. De gemiddelde rangschikking van de twee indicatoren ligt ten grondslag aan de scoreletter voor technische woningkwaliteit.

Berekening van de ervaren woningkwaliteit

De ervaren woningkwaliteit van de woning wordt gemeten via het huurdersoordeel. Het gemiddelde cijfer van de corporatie ligt ten grondslag aan de scoreletter voor ervaren woningkwaliteit.

Klassegrenzen

Voor de 3 indicatoren worden eerst afzonderlijk alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar gezet. Vervolgens krijgt het eerste derde deel van de best presterende corporaties een A-score, de minst scorende een derde corporaties een C-score en de overige corporaties een B-score. Voor Index kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming en Technische woningkwaliteit geldt dat een lager getal een betere prestatie aangeeft. Voor Ervaren woningkwaliteit geldt dat een hoger getal een betere prestatie aangeeft.

De klassegrenzen in 2026 staan in de tabel hierna:

Deelscore	Letter A	Letter B	Letter C
Index kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming	Tot 88,1	Tussen 88,2 en 103,5	Vanaf 103,6
Technische woningkwaliteit (gemiddelde rangpositie EP2 en conditiescore)	Tot 91,2	Tussen 91,3 en 141,2	Vanaf 141,3
Ervaren woningkwaliteit (rapportcijfer door huurder)	Vanaf 7,31	6,97 tot en met 7,30	Tot 6,96

Eindletter

De combinatie van de letters voor de 3 deelscores leiden tot één letter voor het prestatieveld Onderhoud & verbetering. Voor bepaling van de eindletter worden de deelletters omgezet: A=1, B=0 en C=-1.

Deze scores voor de deelletters worden vermenigvuldigd met de weging per deelletter.

- de deelletter Index kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming weegt mee voor 40%
- de deelletter Technische woningkwaliteit weegt mee voor 30%
- de deelletter Ervaren woningkwaliteit weegt mee voor 30%.

Als de som hiervan hoger is dan 0,5 dan is de eindletter een A. Bij een score lager dan -0,5 is de eindletter een C.

De score en eindletter kunnen niet worden bepaald omdat een of meer deelletters ontbreken.

Deelprestatieveld	Score	Letter		Weging	
Index kosten onderhoud, verbetering en verduurzaming	82,8	A	1	40%	0,40
Technische woningkwaliteit	-	-	-	30%	-
Ervaren woningkwaliteit	7,34	A	1	30%	0,30
Totaal					-

Duurzaamheid

Het prestatieveld Duurzaamheid bestaat uit 3 deelscores die alledrie bestaan uit 1 indicator. De energetische prestatie, de isolatieprestatie en de gemiddelde directe CO_2-uitstoot per m^2.

Indicator	Beschrijving
Isolatieprestatie	Gemiddelde afstand tot isolatiedoelstelling in kWh/m^2
Energetische prestatie	Energielabelwaarde = Primaire fossiele energievraag in kWh/m^2
CO_2-uitstoot direct	CO_2-uitstoot gasverbruik in kg/m^2

Klassegrenzen

Voor de 3 indicatoren worden eerst afzonderlijk alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar gezet. Vervolgens krijgt het eerste derde deel van de best presterende corporaties een A-score, de minst scorende een derde corporaties een C-score en de overige corporaties een B-score. Voor alle drie de indicatoren geldt dat een lager getal een betere prestatie aangeeft.

De klassegrenzen in 2026 staan in de tabel hieronder:

Deelscore	Letter A	Letter B	Letter C
Isolatieprestatie	Tot en met 29,4 kWh/m^2	29,5 tot en met 37,1 kWh/m^2	Vanaf 37,2 kWh/m^2
Energetische prestatie	Tot 160,4 kWh/m^2	160,5 tot en met 175,5 kWh/m^2	Vanaf 175,6 kWh/m^2
CO_2-uitstoot	Tot 14,4 kg/m^2	14,5 tot en met 15,8 kg/m^2	Vanaf 15,9 kg/m^2

Eindletter

De combinatie van de letters voor de drie deelscores leidt tot één letter voor het prestatieveld Duurzaamheid. Voor de bepaling van de eindletter worden de deelletters omgezet: A = 1, B = 0 en C = −1.

De drie deelscores wegen even zwaar mee:

- Isolatieprestatie: 33,33%.
- Energetische prestatie: 33,33%.
- CO_2-uitstoot gas: 33,33%.

De totaalscore wordt berekend door de drie omgezette scores bij elkaar op te tellen en te delen door drie.

De score voor Beveland Wonen is -0,33. Dat levert de eindletter B op.

Deelprestatieveld	Score	Letter		Weging	
Isolatieprestatie	34,9	C	-1	33⅓%	-0,33
Energetische prestatie	168,8	B	0	33⅓%	0,00
CO2-uitstoot gas	14,9	B	0	33⅓%	0,00
Totaal					-0,33

Definities en toelichtingen

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

