

Handreiking Regionale verkenning opgaven en middelen



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening (VRO)

Aedes
Vereniging van woningcorporaties

Januari 2026

INLEIDING

Deze handreiking biedt een gestructureerde aanpak voor het uitvoeren van regionale doorrekeningen van opgaven en middelen. Het stappenplan helpt corporaties en regio's om de financiële en volkshuisvestelijke regionale opgave inzichtelijk te maken en een gezamenlijke strategie te ontwikkelen om de regionale volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Door te werken met het stappenplan ontstaat er inzicht in de regionale volkshuisvestelijke opgave en de mate waarin de gezamenlijke investeringsruimte voldoende is om de opgave in te vullen.

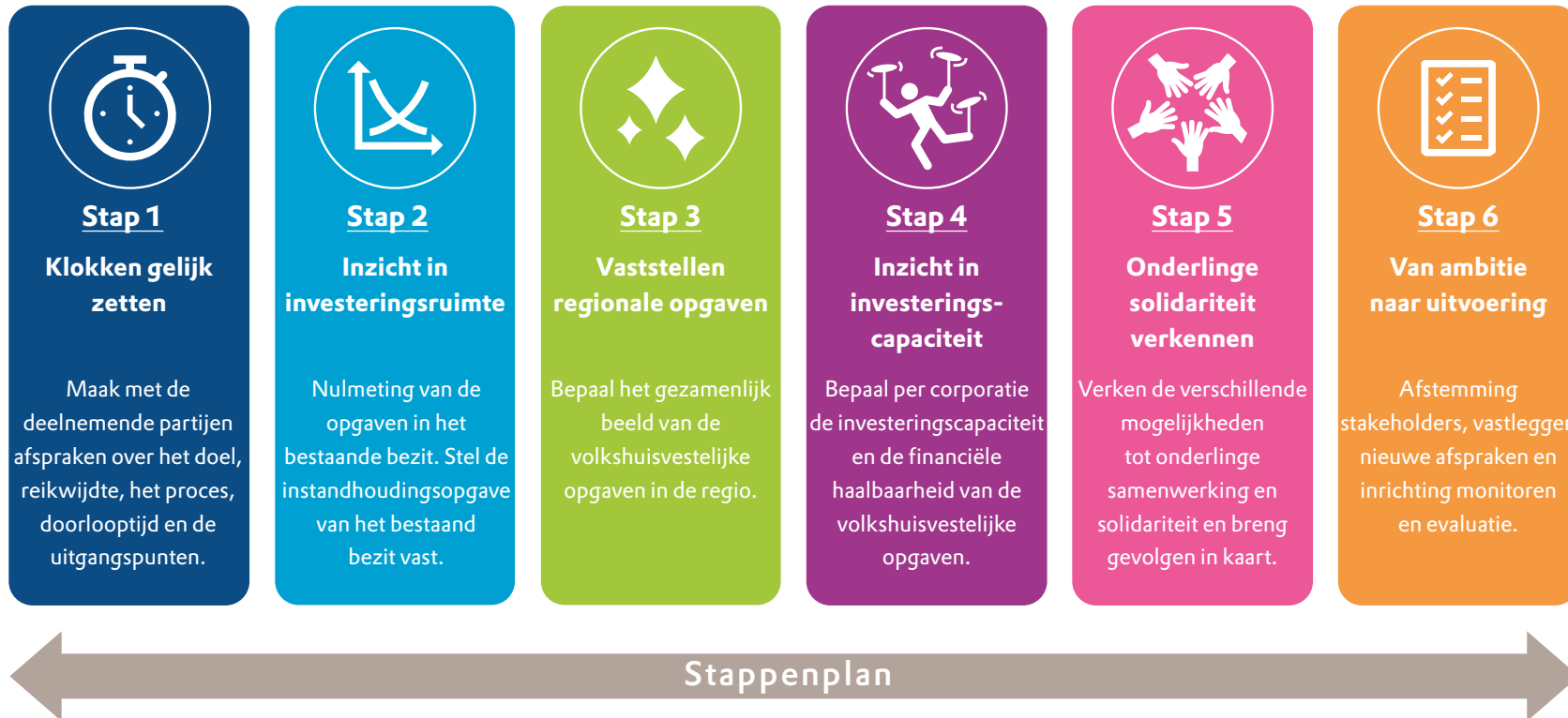
Dit stappenplan is geen keurslijf. Regionale doorrekeningen kunnen voor verschillende doelen en situaties worden ingezet: van een eerste inzicht in de financiële (on-)mogelijkheden tot meer serieuze verkenningen van regionale solidariteit of een projectsteunaanvraag. De waaier aan verschillende doelstellingen vraagt om ruimte voor eigen invulling bij een regionale doorrekening. Naarmate het doel van de doorrekening meer verschuift naar een beroep op onderlinge solidariteit of projectsteun, groeit het belang om deze handreiking meer nauwgezet te volgen en komt meer nadruk te liggen op het 'pas toe of leg uit'-principe. Bijvoorbeeld bij het volgen van de uitgangspunten voor de opgave en kostenkengetallen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de principes van het Duurzaam Prestatie Model (DPM).

Een regionale doorrekening vraagt de nodige tijd en inspanning van deelnemende corporaties. Het vereist allereerst afstemming over het doel, het proces, doorlooptijd, reikwijdte van de verkenning, etc. Daarnaast is het belangrijk om vooraf heldere afspraken te maken over de aanpak van de financiële doorrekening, de gezamenlijke uitgangspunten in de begroting (ambitie, fasering, huurbeleid etc.) en het eventueel opnieuw opbouwen van begrotingen vanuit deze gezamenlijke uitgangspunten en vanuit het gedachtegoed van het DPM. Het is raadzaam daar een coördinerende project- of werkgroep voor op te zetten. Als alternatief voor het zelfstandig uitvoeren van de stappen kunnen corporaties hiervoor een procesbegeleider inhuren. Daarnaast zijn er verschillende datasets beschikbaar die als referentie voor de NPA-opgave kunnen dienen.

STAPPENPLAN REGIONALE DOORREKENING

In de aanpak is het uitgangspunt dat de corporaties binnen de regio de stappen gezamenlijk doorlopen. Hieronder worden de stappen nader geduid.

Regionale verkenning opgaven en middelen





STAP 1: GEZAMENLIJK DE KLOKKEN GELIJK ZETTEN

- Maak met elkaar eenduidige afspraken over het doel, de reikwijdte van het onderzoek, het proces, de aanpak en de doorlooptijd.
- Maak met elkaar afspraken over de uitgangspunten van de financiële doorrekening:
 - De financiële grenswaarden voor ICR en LTV die de investeringsruimte bepalen.
 - De te hanteren definities (DPM, harde/zachte projecten, etc.).
 - De te hanteren macro-economische parameters in de meerjarenbegrotingen.
 - De te hanteren beleidsuitgangspunten (ambitieniveau, fasering, huurbeleid etc.).
 - De omgang met het individuele beleid (eventuele ambities naast NPA) van corporaties in de regio.
 - De rapportage formats en wijze van het presenteren van de uitkomsten.



STAP 2: INZICHT IN DE BESCHIKBARE INVESTERINGSRUIMTE A.D.H.V. DE INSTANDHOUDINGSOPGAVE

Deze stap heeft als doel om inzicht te krijgen in de investeringsruimte die iedere corporatie beschikbaar heeft voor investeringen in de volkshuisvestelijke opgave. De verantwoord in te zetten investeringsruimte wordt binnen het DPM bepaald aan de hand van de instandhoudingsopgave. Het is zodoende van belang om allereerst gezamenlijk inzicht te krijgen in de omvang van ieders instandhoudingsopgave en het gesprek te voeren over de te hanteren uitgangspunten.

- Het vertrekpunt is een nulmeting van het bestaande bezit:
 - Maak op hoofdlijnen de staat van het bezit inzichtelijk (energielabels, energieprestaties (KWh/m²), conditiescores, achterstallig onderhoud, funderingsproblematiek, vocht- en schimmelproblematiek, etc.) en geef hierbij aan in hoeverre en hoe zwaar dit meeweegt.
 - Maak het huurbeleid per individuele corporatie inzichtelijk (denk daarbij aan verschillende beleidsuitgangspunten zoals contracthuur versus streefhuur en/of het wel/niet hanteren van inkomensafhankelijke huurverhoging).
- Stel de instandhoudingsopgave voor het bestaande bezit vast. Het gaat hierbij om de kosten die nodig zijn om het huidige bezit kwalitatief en kwantitatief op peil te houden. Uitwerking hiervan kost tijd en mogelijk heeft nog niet iedere corporatie goed inzicht in de kosten van instandhouding. Als basis kunnen daarom de kostenkengetallen voor de bestaande voorraad uit de NPA gebruikt worden of leg uit als hiervan wordt afgeweken, bijvoorbeeld door gebruik van de eigen begroting en/of eigen kostenkengetallen.
- Bij de vaststelling van het DPM zijn voor de instandhoudingsopgave de volgende posten opgenomen:
 - Uitgaven aan goed en doelmatig onderhoud.
 - Uitgaven aan leefbaarheid
 - Uitgaven aan wettelijke verplichtingen zoals de aanpak van EFG-labels
 - Investerings in (niet-energetische) verbeteringen die noodzakelijk zijn om de woning naar de huidige eisen te brengen (bijvoorbeeld brandveiligheid, gezond wonen, loden leidingen, schimmel) of die nodig zijn voor voorzetting van de exploitatie (bijvoorbeeld funderingsherstel).
 - Verduurzaming op 'natuurlijke momenten', bij de vervanging/einde levensduur van een bouwelement
 - Inzichtelijk maken noodzakelijke sloop/nieuwbouw opgave (incl. verkoopbeleid) voor instandhouding.
- Ga met elkaar het gesprek aan over wat iedere deelnemende corporatie precies wel en niet bij deze posten betreft en wanneer er dringende wensen zijn extra posten te betrekken als onderdeel van de instandhoudingsopgave.
- Geef inzicht in de investeringsruimte die volgt uit opgestelde instandhoudingsopgave. Maak de ontwikkeling van de financiële kengetallen inzichtelijk voor 15 jaar en bepaal aan de hand hiervan de investeringsruimte die beschikbaar is voor de volkshuisvestelijke opgave. Bespreek met elkaar in hoeverre deelnemers hun volkshuisvestelijke continuïteit kunnen borgen.

-terug naar Stappenplan-



STAP 3: VASTSTELLEN VAN REGIONALE VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE

In deze stap wordt een gezamenlijk beeld vastgesteld van de regionale volkshuisvestelijke opgave. Conform het DPM is dit de opgave die corporaties gezamenlijk oppakken *bovenop* hun individuele instandhoudingsopgave.

- Inventariseer de totale volkshuisvestelijke opgave van de deelnemende corporaties (meestal is dit de regionale opgave):
 - Maak de opgave inzichtelijk o.b.v. de meest recente NPA-opgave. Het gaat daarbij om de afspraken over:
 - Uitbreidingsnieuwbouw
 - Verduurzaming (aardgasvrij, warmtevraagreductie) o.b.v. kostenkengetallen uit de NPA (pas toe of leg uit bij gebruik eigen data)
 - Gebruik voor de nieuwbouw desgewenst de woondealopgave wanneer deze recenter is en de nieuwste NPA-opgave hier al in is meegenomen. Duid eventuele verschillen t.o.v. de NPA.
 - Maak ook de lopende lokale prestatieafspraken inzichtelijk en plaats deze in perspectief van de regionale opgave.
- Werk gezamenlijk het gedeelde beeld uit over de regionale volkshuisvestelijke opgaven, met daarin in ieder geval opgenomen:
 - Een gedeeld beeld over de groei van de woningvoorraad in termen van uitbreidingsnieuwbouw, sloop en verkoop.
 - Een gedeeld beeld over de verduurzamingsopgave en de fasering hiervan.
 - Een gedeelde visie op huurbeleid (benutting maximale huurverhoging, streefhuurbeleid en IAH).
- Licht eventuele afwijkingen in de vastgestelde volkshuisvestelijke opgave t.o.v. de NPA of woondeal toe.
- Maak, indien van toepassing, ook individuele opgaven (conform definitie DPM) inzichtelijk en bespreek in hoeverre deze worden betrokken bij de regionale doorrekening.



STAP 4: INZICHT IN FINANCIËLE HAALBAARHEID VAN DE VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE

Maak voor iedere corporatie inzichtelijk wat de financiële implicaties zijn van het uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgaven *bovenop* de instandhoudingsopgave.

- Vertaal het gedeelde beeld van de regionale volkshuisvestelijke opgave naar de individuele begrotingen:
 - Stel een beleidsrijke begroting op voor de komende 10 jaar en aansluitend een beleidsarme begroting op basis van instandhouding, voor de volgende vijf jaar. Gebruik hiervoor als startpunt de eigen begroting en pas deze aan o.b.v. de afgesproken uitgangspunten.
 - Maak gezamenlijk afspraken over de toerekening van de volkshuisvestelijke opgave aan de deelnemende corporaties.
 - Maak de hardheid van de projecten inzichtelijk.
 - Beoordeel de fasering van de projecten en pas desgewenst aan o.b.v. de hardheid van plannen (realistisch begroten en plannen).
 - Voer eventuele aanpassingen in huurbeleid o.b.v. een gezamenlijke visie op huurbeleid in.
- Maak de ontwikkeling van de financiële kengetallen inzichtelijk voor de komende 15 jaar.
- Maak de resterende investeringsopgave per corporatie inzichtelijk (bij financieel tekort).
- Maak de resterende investeringsruimte per corporatie inzichtelijk.
- Bepaal waar de volkshuisvestelijke opgave niet volledig kan worden ingevuld.

-terug naar Stappenplan-



STAP 5: BRENG MET ELKAAR DE MOGELIJKHEDEN VAN ONDERLINGE SOLIDARITEIT IN BEELD

Inventariseer oplossingsrichtingen om gezamenlijk een groter gedeelte van de volkshuisvestelijke opgave op te kunnen pakken:

- Verken met elkaar de mogelijkheden om aanpassingen te maken in het beleid en de verdeling van de investeringsopgave bijvoorbeeld: aanpassing betaalbaarheid woningvoorraad en/of streefhuurbeleid, aanpassing investeringsopgave en/of kwaliteitsniveau, energetische streefniveaus, omvang en samenstelling nieuwbouw (naar grootte, woningtype (incl. flex.) en huursamenstelling), verkoop- en sloopprogramma of fasering van investeringen.
- Deze gesprekken vergen tijd. Ook is de kans aanwezig dat corporaties (en regio's) hier niet hetzelfde in staan. Houdt hier in de planning rekening mee, door voldoende tijd voor dit onderdeel in te rekenen.
- Verken de mogelijkheden tot onderlinge samenwerking en solidariteit. Denk daarbij aan:
 - Overname van uitbreidingsniewbouw en/of sloop/nieuwbouw
 - Taakoverdracht bestaand bezit
 - Onderlinge projectsteun
 - Leningruil
- Maak op basis van de gesprekken, nieuwe inzichten en (on)mogelijkheden nieuwe doorrekening(en).
- Neem de uitkomsten van de nieuwe doorrekeningen met elkaar door en sta stil bij de bevindingen als het gaat om in hoeverre de NPA-doelen (nu wel) worden gehaald. Stel ook met elkaar vast wat er in de diverse scenario's nog blijft liggen qua opgave, wanneer evt. tekorten zich voordoen en in hoeverre dit afhankelijk is van de realisatiegraad van investeringen.



STAP 6: VERTALING VAN NIEUWE GEZAMENLIJKE AMBITIE NAAR UITVOERING

- Leg met elkaar nieuwe afspraken over de verdeling binnen de woondealopgave vast.
- Betrek waar nodig huurdersorganisaties en gemeenten.
- Maak de vertaling naar lokale prestatieafspraken.
- Verwerk de gemaakte nieuwe afspraken in individuele meerjarenbegrotingen.
- Benut in geval van onderlinge solidariteit de relevante trajecten en instrumenten.
- Richt gezamenlijke monitoring en evaluatie van het proces in en maak hierover heldere afspraken met elkaar. Doe dat bij voorkeur zo vroeg mogelijk in het proces.

-terug naar Stappenplan-

COLOFON

© Januari 2026, Den Haag

Contactpersonen:

Wobbe van der Meulen, w.vandermeulen@aedes.nl

Frank Hoenselaar, Frank.Hoenselaar@minbzk.nl

Vormgeving: Aedes



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

