

PDF-weergave van analyse in [NUL20](#)



Corporaties gaven in 2025 recordbedrag uit aan nieuwbouw en instandhouding

Corporaties blijven hun uitgaven versnellen. Dat blijkt uit de nieuwste jaarverslagen over 2025 van De Alliantie, Eigen Haard, Lieven de Key, Parteon, Pré Wonen, Rochdale, Stadgenoot en Ymere. Deze acht grootste corporaties in de noordelijke Randstad bezitten bijna 13% van alle Nederlandse corporatiewoningen.

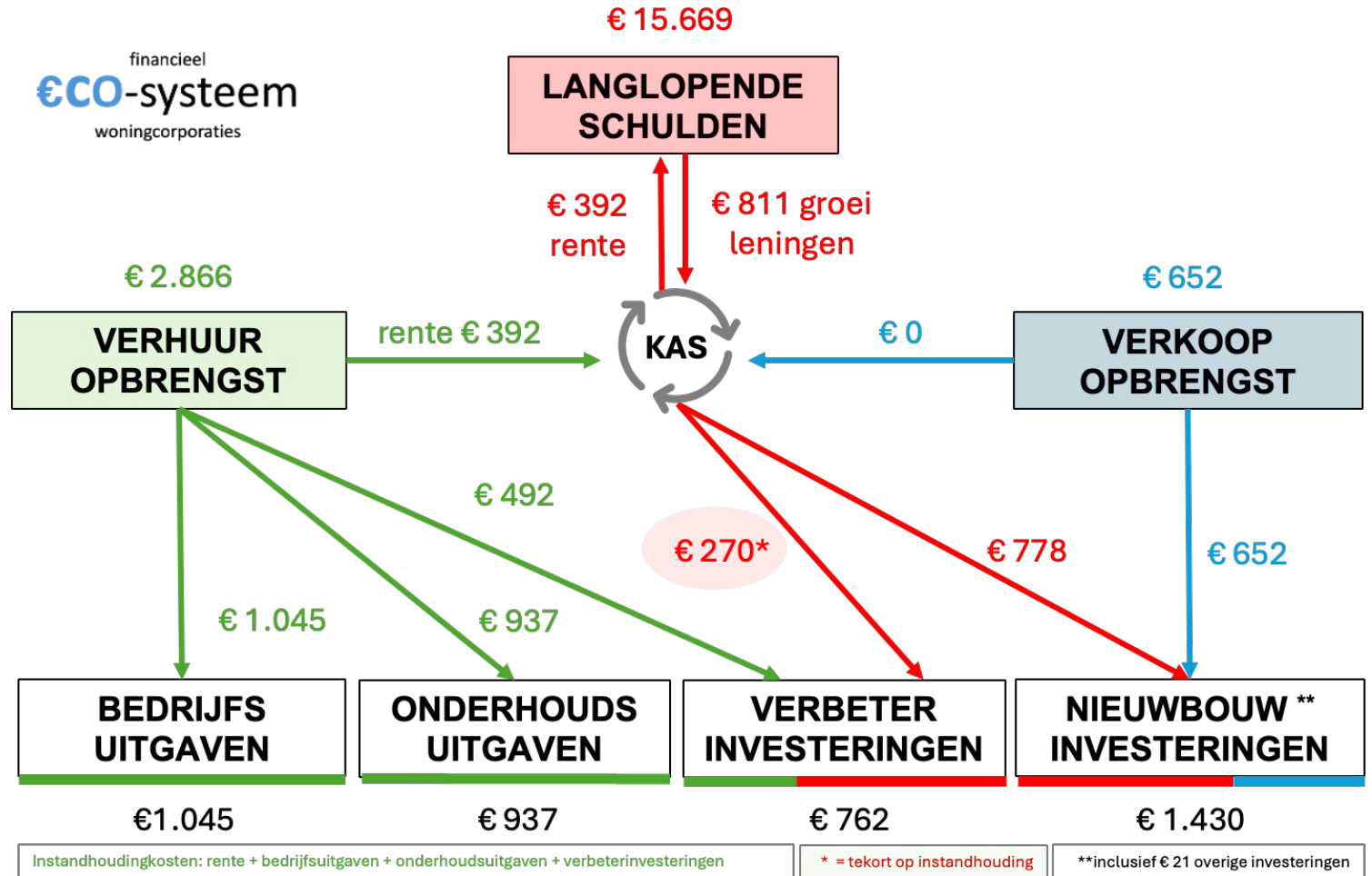
In 2025 investeerden zij € 4,6 miljard in hun woningen waarvan € 3,2 miljard aan instandhouding en € 1,4 miljard aan nieuwbouw. Het aantal woningen steeg netto met ca 1%. Maar niet alleen de uitgaven kwamen op recordhoogte. Ook de schuldenberg stegen met bijna een miljard euro naar het recordniveau van € 15,7 miljard.

1. Financieel ECO-systeem woningcorporaties

Het 'financieel ECO-systeem' biedt een samenhangend beeld van de kasstromen in 2025. Opvallend is het alsmaar oplopende tekort (rood gearceerd) op instandhouding van € 270 miljoen. In 2022 stond dat bedrag nog op nul en is daarna gestaag gegroeid. Dit tekort staat symbool voor de groeiende 'systemische disbalans': de rekening verschuift steeds meer naar de toekomst en de toekomstige risico's worden steeds groter.

Dit financieel ECO-systeem krijgt meer betekenis als we voor elk bedrag de ontwikkeling vanaf 2022 bekijken. Op de volgende sheets staan ze in grafiekvorm met telkens een korte duiding. Zij vormen de knoppen waaraan gedraaid kan worden om het financieel ECO-systeem weer in balans te krijgen.

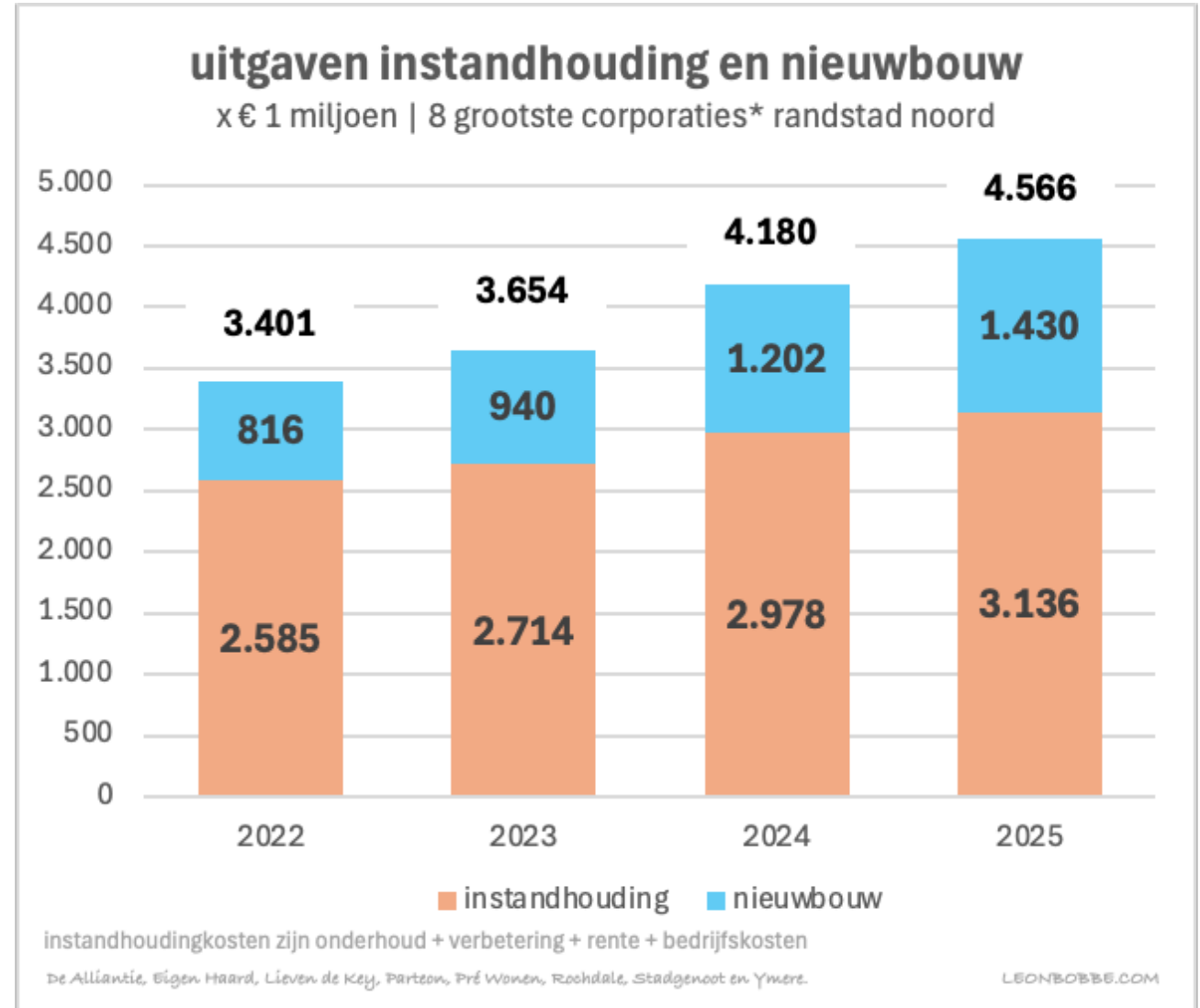
geconsolideerde kasstromen 2025 | acht grootste corporaties randstad noord
De Alliantie, Eigen Haard, Lieven de Key, Parteon, Pré Wonen, Rochdale, Stadgenoot, Ymere



2. Uitgaven instandhouding en nieuwbouw

In 2022 bedroeg het totaal aan uitgaven voor instandhouding en nieuwbouw nog maar € 3,4 miljard. In de drie hieropvolgende jaren stegen deze totale uitgaven met 34% naar een bedrag van € 4,6 miljard.

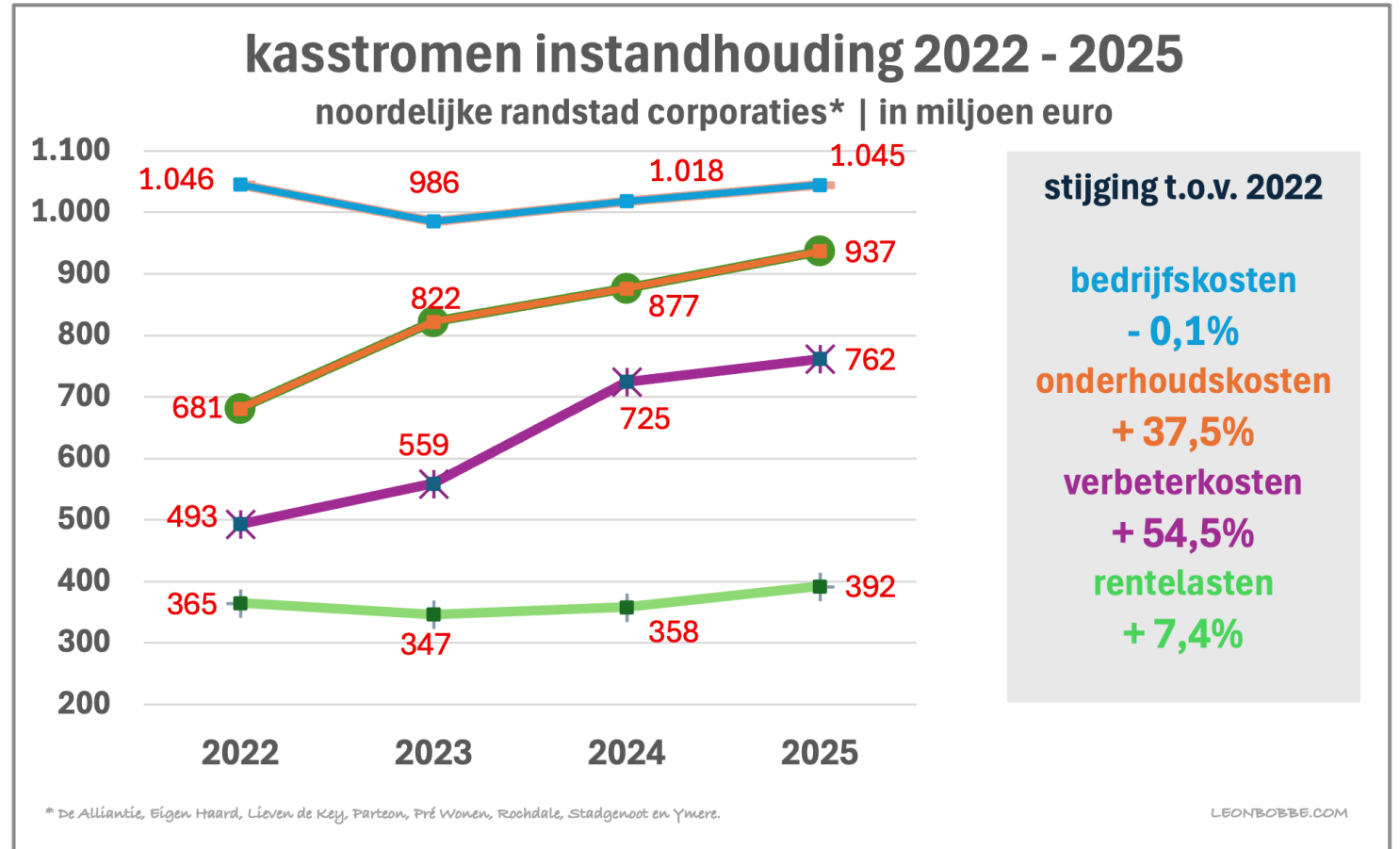
Voor instandhouding gaat het in drie jaar om een stijging van 21% en voor nieuwbouw om een stijging van 75%.



3. Onderhoud, verbetering, rente en bedrijfskosten

De stijging van de instandhoudingskosten is in het jaar 2025 wederom toe te schrijven aan de stijging van de kosten van onderhoud en woningverbetering met respectievelijk 7% en 5%. Daarmee vlakken de stijgingen over de afgelopen jaren wel af. Daartegenover staat dat de rentebetalingen voor het eerst versnellen naar een stijging met 9,5% in 2025.

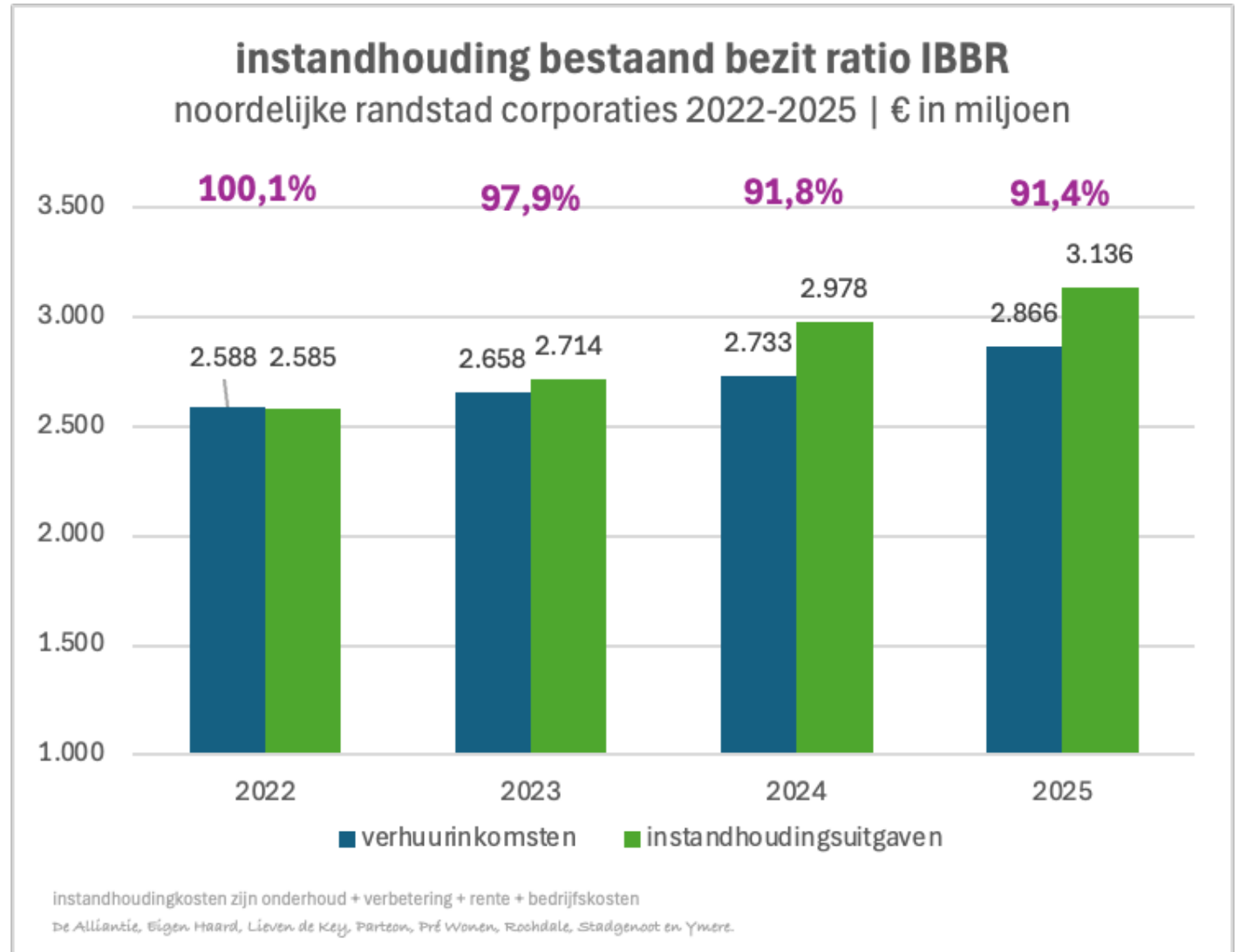
Over vier jaar gemeten blijven de bedrijfskosten gelijk. De aanvankelijke daling in 2023 is toe te schrijven aan het vervallen van de verhuurdersheffing. In 2022 betaalden de acht corporaties daarvoor € 212 miljoen. Tegenover deze daling staat in 2025 een groeiend bedrag aan vennootschapsbelasting. Dat ligt inmiddels op € 101 miljoen.



4. Verhuurinkomsten versus instandhoudingsuitgaven **NUL20**

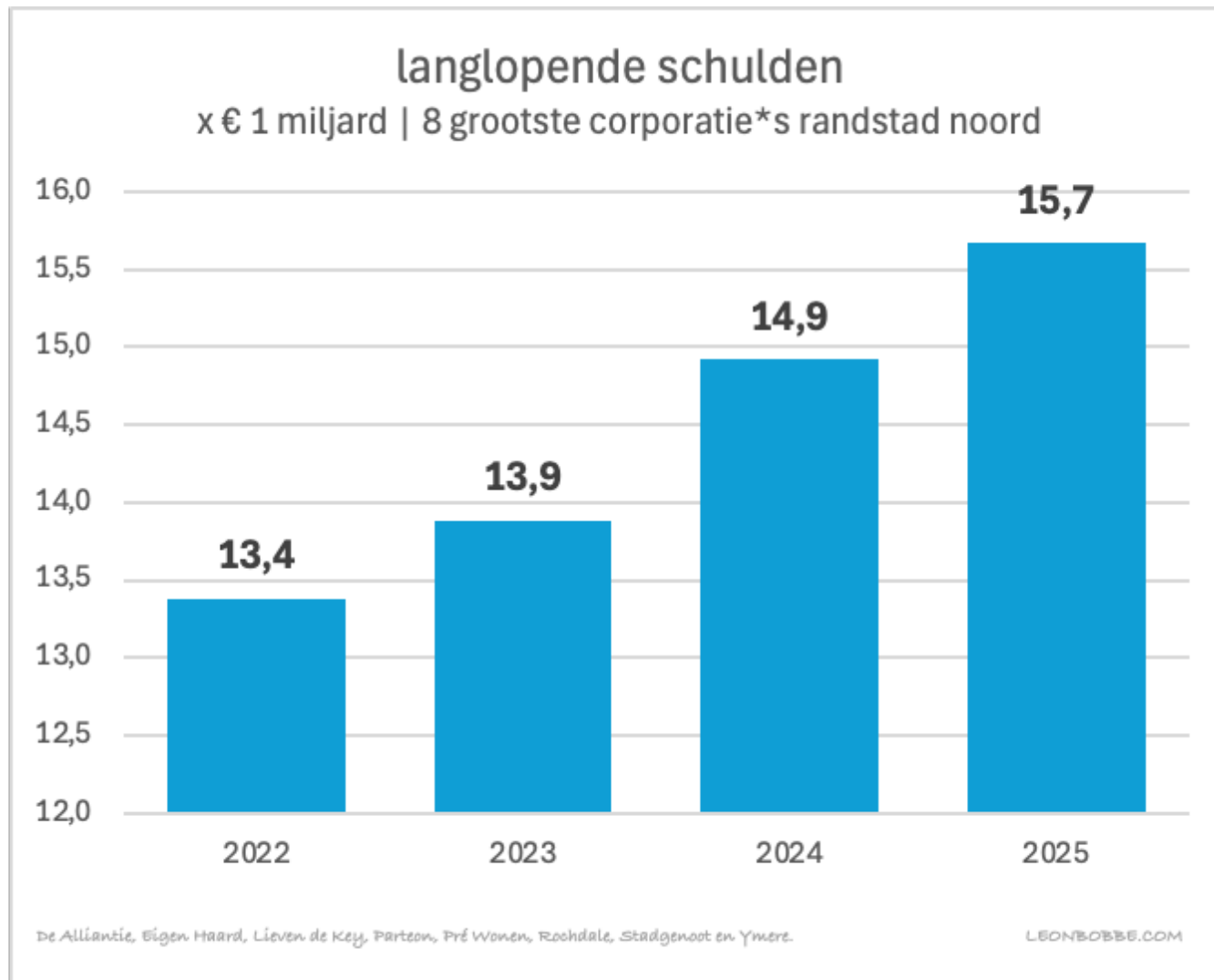
De instandhoudingskosten werden in 2022 nog geheel gedekt uit de verhuurinkomsten. Sindsdien wordt het tekort steeds groter. In 2025 bedraagt het tekort € 270 miljoen. Ten opzichte van 2022 stegen de verhuurinkomsten met 10,7%. Dat is lager dan de inflatie van 12,4%. Ten opzichte van 2022 stegen de instandhoudingsuitgaven met 21,1%.

Het tekort tussen inkomsten en uitgaven dat hierdoor ontstaat, wordt door steeds meer corporaties uitgedrukt via de instandhoudingsratio IBBR. Bij 100% kunnen de instandhoudingskosten precies uit de verhuurinkomsten worden betaald. Boven de 100% kan de corporatie leningen aflossen of gebruiken voor investeringen in nieuwbouw. In 2022 stonden bijna alle corporaties rond of boven de 100%. In 2025 bedraagt de gemiddelde IBBR 91,4% en is voor het eerst bij alle acht corporaties sprake van een tekort op de instandhouding.



5. Langlopende schulden

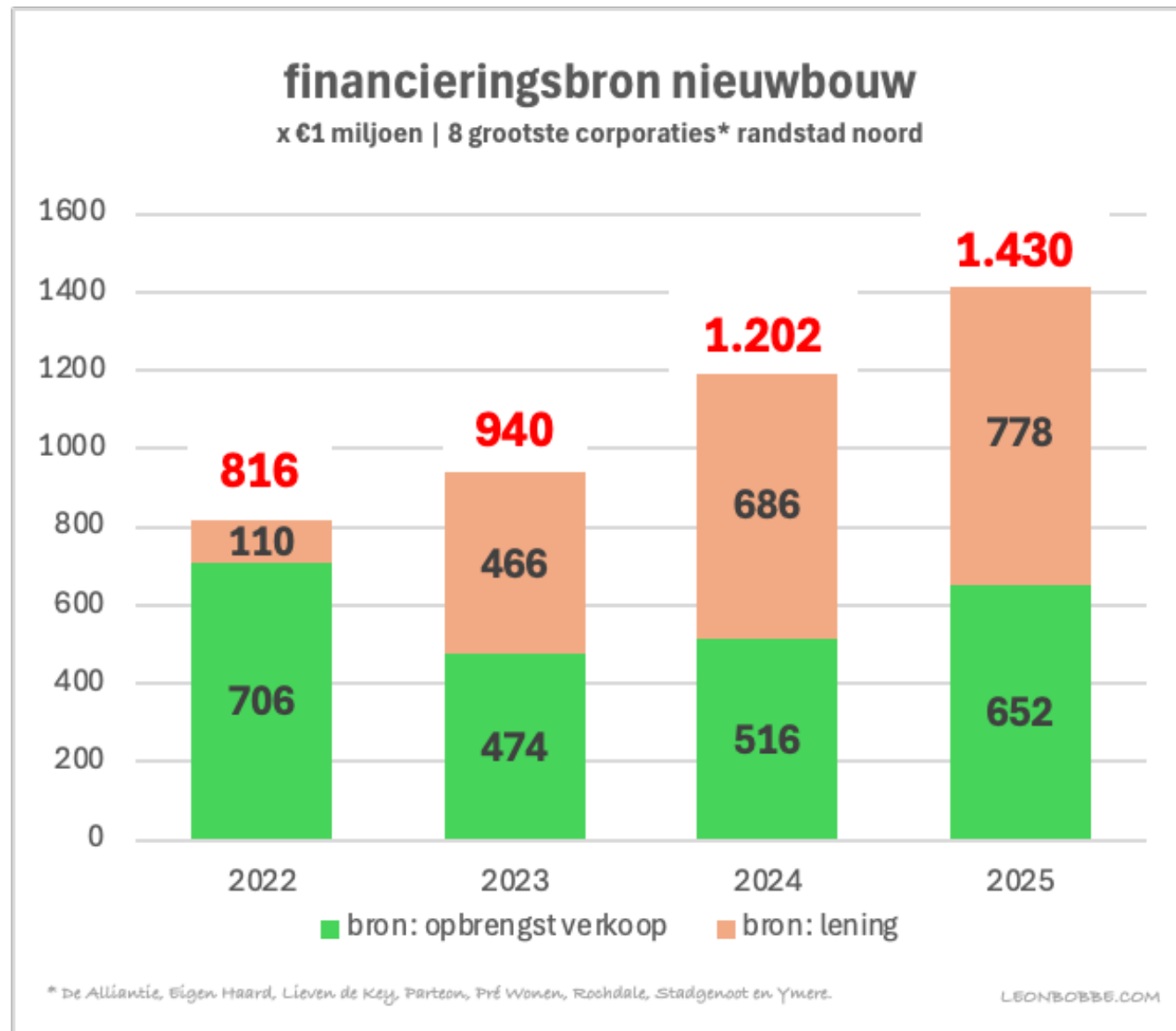
Het totaal aan langlopende leningen bedraagt nu € 15,7 miljard. Ten opzichte van 2022 is dat een stijging van 17%. Gemiddeld is de toename driekwart miljard euro per jaar.



6. Lenen voor nieuwbouw

Sinds 2022 zijn de nieuwbouwinvesteringen per jaar gemiddeld met 21% gestegen. Van de € 1,43 miljard investering in nieuwbouw is in 2025 een bedrag van € 788 miljoen geleend. Nieuwbouw wordt hiermee voor ca. 55% met leningen gefinancierd. Het resterende bedrag komt uit de verkoopopbrengsten.

Een te hoog percentage leningen leidt tot negatieve kasstromen in de exploitatie en dus tot een lagere IBBR. Het kantelpunt ligt meestal ergens tussen de 50 en 60%.



7. Lenen voor instandhouding

De trend dat nu ook voor instandhouding wordt geleend, wordt duidelijk zichtbaar in de volgende grafiek. In 2022 was er geen tekort bij de instandhouding dus werd daarvoor ook niet geleend. In 2025 is € 270 miljoen geleend om het tekort te dekken.

Opgeteld bij de eerder genoemde nieuwbouwleningen, levert dit een bijna beangstigende leencurve omhoog.

