



finance
ideas

Corporaties in beeld 2025

*Sectorbeeld van de corporatiesector op basis van de
jaarrekeningen van de 100 grootste woningcorporaties*

September 2026

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	2	7	Balansontwikkelingen	22
2	Samenvatting	4	8	Verloop van de financiële ratio's	25
3	Operationele kasstromen DAEB	8	9	Bijlage: De 100 grootste woningcorporaties	29
4	Operationele kasstromen niet-DAEB	12			
5	Investerings	15			
6	Financiering	19			



1 Voorwoord



Voorwoord

Jaarlijks voert Finance Ideas een analyse uit op basis van de gepubliceerde jaarrekeningen van woningcorporaties. Hiervoor is een selectie gemaakt van de 100 grootste woningcorporaties. Deze groep geeft een goed beeld van de ontwikkelingen van de sector. Dit is zeker het geval wat betreft de investeringen, omdat het merendeel van de investeringen door deze woningcorporaties wordt uitgevoerd.

De informatie die aan de gepubliceerde jaarrekeningen is ontleend, heeft betrekking op het kasstroomoverzicht, de winst- en verliesrekening en de balans, voor de DAEB tak en de niet-DAEB tak afzonderlijk. Hierbij zijn niet alleen de gegevens over 2025, maar ook historische gegevens vanaf 2021 in de analyse betrokken, zodat we ook de ontwikkelingen van de afgelopen jaren in beeld brengen.

In de analyse van de jaarrekeningen komen de volgende thema's aan bod:

- Het vastgoedexploitatie resultaat en de operationele kasstroom
- De (des)investeringen
- De financiering
- De balansontwikkelingen
- Het verloop van de financiële ratio's

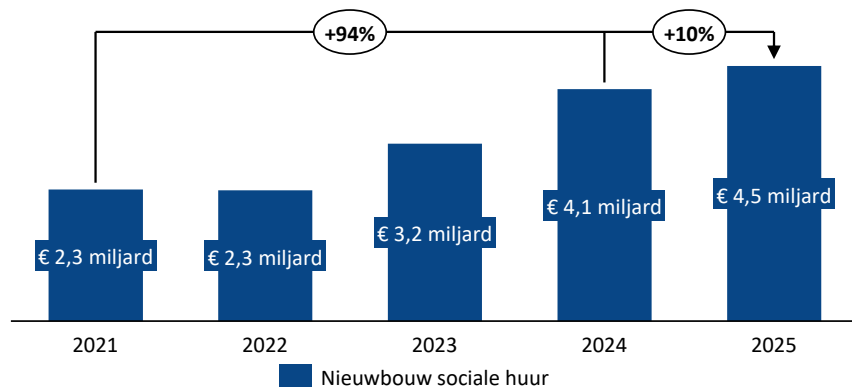


2 Samenvatting



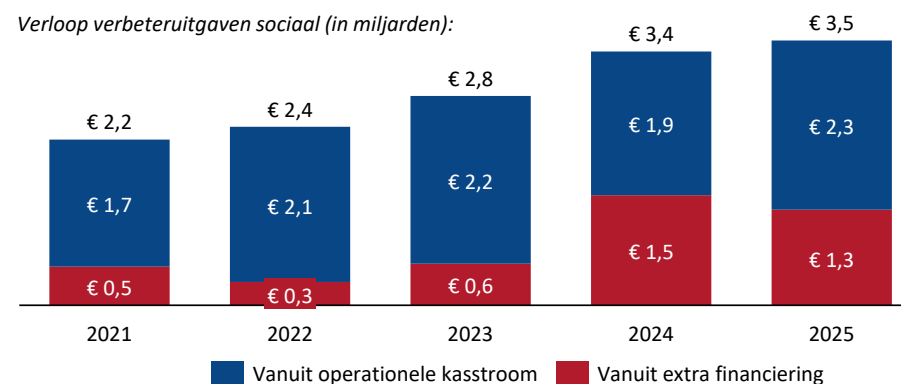
Belangrijkste bevindingen 100 grootste corporaties

Woningcorporaties investeren € 4,5 miljard in nieuwbouw sociale huur; 10% meer dan vorig jaar en bijna verdubbeling ten opzichte van 2021

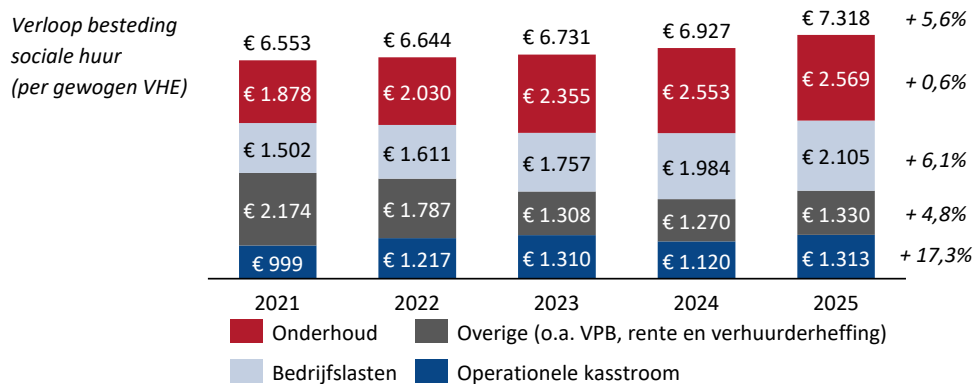


Woningcorporaties zijn ook in 2025 genoodzaakt een groot deel van de verbeteruitgaven met leningen te financieren

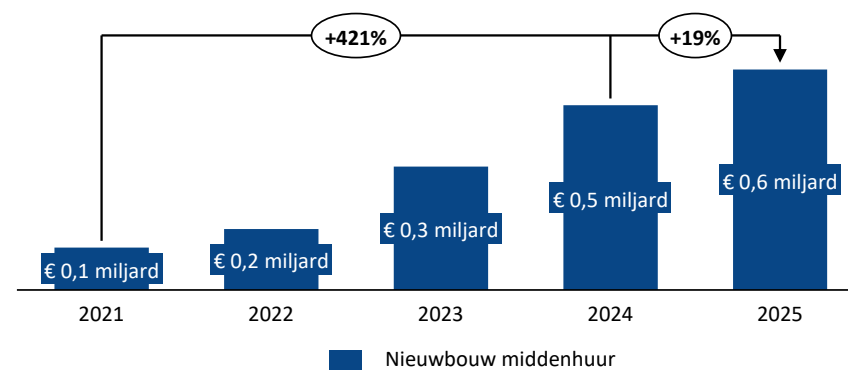
Verloop verbeteruitgaven sociaal (in miljarden):



Sterke stijging operationele kasstroom door huurstijging en (bijna) gelijkblijvende onderhoudsuitgaven



Stijging investeringen in nieuwbouw middenhuur zet ook in 2025 door



Samenvatting

Sterke verbetering operationele kasstroom DAEB

De jaarrekeningen 2025 van de 100 grootste woningcorporaties laten voor de DAEB-takken een sterke verbetering van de operationele kasstroom zien. Gemiddeld is de operationele kasstroom met 17,3% gestegen. Dit resultaat is met name het gevolg van de stijging van huurinkomsten met 5,6% in combinatie met onderhoudsuitgaven die amper (+0,6%) zijn toegenomen.

Lenen voor verbeteringen

In de DAEB takken zijn woningcorporaties nog steeds genooddaakt om extra te lenen voor de verbeteruitgaven (verduurzaming en renovatie), terwijl deze activiteiten in de praktijk nagenoeg geen extra huurinkomsten opleveren. De mate waarin dit gebeurt is wel iets verminderd en is in 2025 gemiddeld uitgekomen op € 741 per gewogen verhuureenheid.

Verdere toename investeringen sociale huurwoningen

Ook in 2025 hebben de 100 grootste woningcorporaties weer meer geïnvesteerd in nieuwbouw sociale huur. De toename ten opzichte van 2024 is gemiddeld 9,8%. Na de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 zijn deze investeringen met 93,1% toegenomen. In welke mate dit in 2026 leidt tot de oplevering van meer sociale huurwoningen is niet duidelijk omdat de stichtingskosten ook zijn gestegen.

Meer verkoopopbrengsten in DAEB

In 2025 is de toename van de investeringen in nieuwbouw gepaard gegaan met een stijging van de verkoopopbrengsten in de DAEB-takken. Er is een stijging van gemiddeld 24,1% ten opzichte van 2024. Daarmee zijn verkopen van sociale huurwoningen belangrijker geworden voor de financiering van de investeringen van woningcorporaties.

Meer investeringen in middenhuur

De investeringen in middenhuur zijn in 2025 sterk toegenomen. Ten opzichte van 2024 is er sprake van een stijging met 42,7%. Daarmee is de trend om actiever te worden in het middensegment gecontinueerd. Vanaf 2021 is er een stijging van maar liefst 429,4%. Daarbij dient bedacht worden dat het niveau in 2021 bijzonder laag was. Verder zijn deze investeringen sterk geconcentreerd bij een beperkt aantal woningcorporaties. De top 5 heeft een aandeel van 46,8% in het totaal.

Stijging van de ICR in DAEB

In de DAEB-takken van de 100 grootste woningcorporaties is in 2025 de ICR gestegen van gemiddeld 2,1 in 2024 naar 2,2. Dit is met name het gevolg van de sterk verbeterde operationele kasstroom, terwijl de rente-uitgaven maar beperkte mate zijn toegenomen. Door de verbetering van de ICR hebben woningcorporaties een grotere leencapaciteit voor de toekomst.



3 Operationele kasstromen DAEB



Sterke verbetering van de netto kasstroom van het vastgoed DAEB

Toelichting

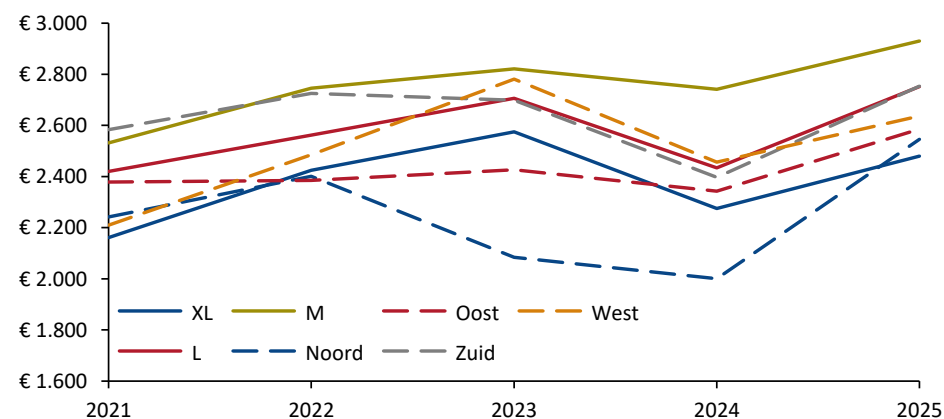
In 2025 is bij de 100 grootste woningcorporaties de netto kasstroom van de vastgoedexploitatie van de DAEB-tak sterk verbeterd. Ten opzichte van 2024 is er sprake van een stijging van 10,8%. Daarmee is de forse daling in 2024 geheel ongedaan gemaakt. Deze stijging is het resultaat van een gemiddelde huurstijging van 5,6% en een zeer beperkte stijging van de onderhoudsuitgaven van 0,6%. De huurstijging sluit aan bij de huurstijging volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek, die voor 2024 en 2025, exclusief het effect van nieuwbouw, uitkomt op een gemiddelde huurstijging van 5,3%. Daarbij komen dan nog de extra huurinkomsten vanwege de uitbreidingsnieuwbouw in 2025. In het licht van de sterke stijging van de onderhoudsuitgaven de afgelopen jaren, is de stijging in 2025 met 0,6% een opmerkelijke trendbreuk. Omdat wel prijsstijgingen zijn geweest, zou deze uitkomst kunnen wijzen dat er minder onderhoud is uitgevoerd. Daar staat tegenover dat de hoge stijging van de netto bedrijfslasten onverkort is doorgegaan. In 2025 met 6,1% en met 40,1% ten opzichte van 2021.

Een uitsplitsing naar grootte en naar regio laat zien dat de mate waarin de vastgoedexploitatie is verbeterd, uiteenloopt. Een sterke verbetering is te zien in de regio Noord (negen woningcorporaties). Van een relatief laag niveau van € 2.001 per gewogen verhuureenheid in 2024 is de netto kasstroom van de exploitatie in 2025 uitgekomen op € 2.586. Een verbetering van maar liefds 29,2%. Bij de middelgrote woningcorporaties (M) is de verbetering van de netto exploitatiekasstroom in 2025 met 6,9% beperkt. Er lijkt in de DAEB-tak een samenhang te zijn tussen het niveau van de netto kasstroom in 2024 en de mutatie daarvan in 2025. Naarmate het niveau in 2024 lager is, gaat het gepaard met een sterkere verbetering. De verschillen in de hoogte van de netto kasstroom van de exploitatie zijn daardoor minder geworden.

Tabel 3.1: Resultaat vastgoedexploitatie per gewogen verhuureenheid, DAEB 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
Huurinkomsten	€ 6.553	€ 6.644	€ 6.731	€ 6.927	€ 7.318	5,6%	11,7%
Netto bedrijfslasten	€ -1.502	€ -1.611	€ -1.757	€ -1.984	€ -2.105	6,1%	40,1%
Onderhoudsuitgaven	€ -1.878	€ -2.030	€ -2.355	€ -2.553	€ -2.569	0,6%	36,8%
Erfpacht	€ -5	€ -4	€ -4	€ -4	€ -4	-0,9%	-13,4%
Verhuurderheffing	€ -794	€ -445	€ 2	€ 0	€ 0		
Overheidsontvangsten	€ 2	€ 5	€ 4	€ 5	€ 8	72,1%	259,2%
Netto vastgoedexploitatie kasstroom	€ 2.376	€ 2.559	€ 2.620	€ 2.390	€ 2.648	10,8%	11,4%

Figuur 3.1: Resultaat vastgoedexploitatie per gewogen verhuureenheid, DAEB naar regio en grootteklasse, 2021-2025



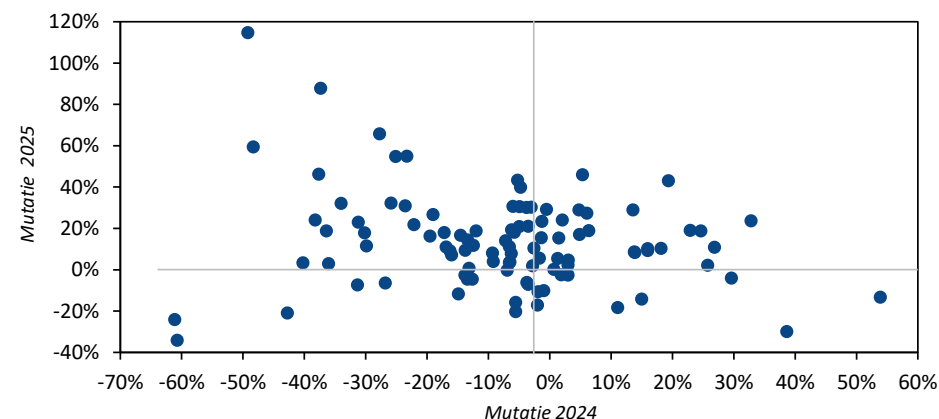
Forse spreiding in ontwikkeling exploitatieresultaat

Toelichting spreiding

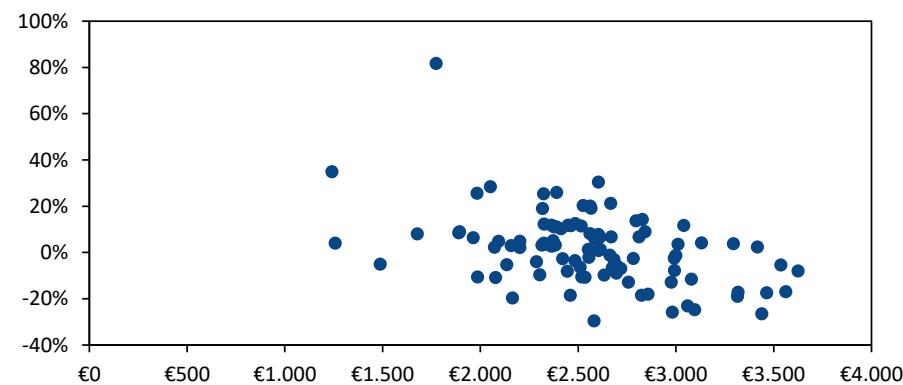
De mutatie van het vastgoedexploitatie resultaat verschilt sterk tussen de afzonderlijke woningcorporaties. Figuur 3.2 geeft de mutatie van het vastgoedexploitatie resultaat voor de DAEB takken in 2025 ten opzichte van de mutatie een jaar eerder. Er is in beperkte mate een samenhang. Woningcorporaties die vorige jaar een daling lieten zien van het exploitatieresultaat, hebben voor een groot deel dit jaar een (forse) stijging van het exploitatieresultaat. Daarnaast zijn er ook verschillende woningcorporaties waarbij in beide jaren het exploitatieresultaat is gestegen.

Dat de onderhoudsuitgaven in 2025 amper zijn gestegen is opmerkelijk, ook omdat er wel prijsstijgingen zijn geweest. In figuur 3.3 is per woningcorporatie weergegeven hoe de stijging van de onderhoudsuitgaven in 2025 zich verhoudt tot het niveau van de onderhoudsuitgaven per gewogen verhuureenheid in 2024. Verschillende woningcorporaties met een relatief hoog niveau van de onderhoudsuitgaven in 2024 laten een daling van de onderhoudsuitgaven in 2025 zien, en omgekeerd. Onderhoudsuitgaven blijken erg te fluctueren. Voor een afdoende verklaring, waardoor de onderhoudsuitgaven in 2025 amper zijn gestegen is nader onderzoek nodig.,

Figuur 3.2: Procentuele mutatie vastgoedexploitatie resultaat 2025 afgezet tegen de mutatie in 2024 DAEB



Figuur 3.3: De procentuele mutatie van de onderhoudsuitgaven 2025 afgezet tegen het niveau van de onderhoudsuitgaven in 2024, DAEB



Operationele kasstroom inclusief verbeteruitgaven fors negatief

Toelichting

De operationele kasstroom laat naast de exploitatiekasstroom ook de andere uitgaven en inkomsten zien die niet direct gerelateerd zijn aan de exploitatie van het vastgoed. Het gaat daarbij onder meer om de rente-uitgaven, vennootschapsbelasting en de uitgaven voor leefbaarheid. Opmerkelijk is dat de uitgaven voor de vennootschapsbelasting in de DAEB-tak gemiddeld per gewogen verhuureenheid wederom lager zijn uitgekomen. In 2025 een daling van 15,2%. Vanaf 2021 zijn deze uitgaven met maar liefst 28,3% afgenomen. De rente-uitgaven zijn wel gestegen. In 2025 gemiddelde met 7,3%. Overigens zijn de rente-uitgaven in 2025 nog steeds lager dan in 2021. Samen met het positieve resultaat van de vastgoedexploitatie is de operationele kasstroom in 2025 gemiddeld met maar liefst 17,3% verbeterd.

De verbeteruitgaven, die samenhangen met de verduurzaming en de renovatie van de bestaande woningen, zijn in de DAEB-tak al jaren lang gemiddeld omvangrijker dan de operationele kasstroom. De verbeteruitgaven zijn in 2025 met 4,0% gestegen. Omdat de operationele kasstroom exclusief de verbeteruitgaven sterker is toegenomen, is het saldo na verbeteruitgaven met 13,4% verbeterd. Dat neemt niet weg dat het saldo gemiddeld nog steeds negatief is. En dat de meeste woningcorporaties genoodzaakt zijn om deels te lenen voor het uitvoeren van de verbeteringen.

De verschillen tussen de woningcorporaties zijn groot. Van de 100 woningcorporaties zijn er 40 die nog een positief saldo hebben na de verbeteruitgaven. Daar staat tegenover dat er 15 zijn met een negatief saldo van meer dan € 2.000 per gewogen verhuureenheid.

Tabel 3.2: Operationele kasstroom per gewogen verhuureenheid, DAEB, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
Netto vastgoedexploitatie kasstroom	€ 2.376	€ 2.559	€ 2.620	€ 2.390	€ 2.648	10,8%	11,4%
Rente uitgaven	-€ 1.197	-€ 1.149	-€ 1.073	-€ 1.109	-€ 1.190	7,3%	-0,6%
Rente ontvangsten	€ 140	€ 124	€ 127	€ 126	€ 113	-10,4%	-19,3%
Vennootschapsbelasting	-€ 253	-€ 251	-€ 255	-€ 214	-€ 181	-15,2%	-28,3%
Sectorspecifieke heffing	-€ 28	-€ 25	-€ 59	-€ 21	-€ 21	0,9%	-22,6%
Leefbaarheid	-€ 40	-€ 42	-€ 49	-€ 52	-€ 55	4,5%	37,6%
Operationele kasstroom	€ 999	€ 1.217	€ 1.310	€ 1.120	€ 1.313	17,3%	31,5%
Verbeteruitgaven	-€ 1.301	-€ 1.399	-€ 1.636	-€ 1.975	-€ 2.054	4,0%	57,9%
Operationele kasstroom na verbeteruitgaven	-€ 302	-€ 182	-€ 326	-€ 855	-€ 741	-13,4%	145,0%

Figuur 3.4: Operationele kasstroom na verbeteruitgaven, per gewogen verhuureenheid, DAEB, 2025



4 Operationele kasstromen niet-DAEB



Exploitatieresultaat niet-DAEB veel beter dan van DAEB

Toelichting

In de niet-DAEB takken van woningcorporaties hebben de huurwoningen een aanmerkelijk hoger huurniveau dan in de DAEB-takken. In 2025 is het verschil gemiddeld 36,2%. Dit is logisch omdat de huurwoningen in de niet-DAEB takken in principe voor de middeninkomens bestemd zijn. De netto bedrijfsuitgaven en de onderhoudsuitgaven zijn in DAEB en niet-DAEB gemiddeld min of meer gelijk. Dit leidt er toe dat de netto kasstroom van de vastgoedexploitatie in 2025 gemiddeld 94,9% hoger ligt dan in de DAEB-tak. In 2025 is de stijging van de huurinkomsten in de DAEB-tak met 3,8% relatief laag uitgekomen. Opvallend is dat in de niet-DAEB takken de onderhoudsuitgaven met 2,3% ook zeer gematigd zijn gestegen. En ook hier zien we dat de stijging van de bedrijfslasten in 2025 relatief hoog is uitgevallen.

Er zijn grote verschillen tussen woningcorporaties bij het netto resultaat van de vastgoedexploitatie in de niet-DAEB takken. Er zijn woningcorporaties waarbij het netto resultaat in 2025 lager dan € 2.000 per gewogen verhuureenheid is. Er zijn ook woningcorporaties met een netto resultaat van meer dan € 10.000 per gewogen verhuureenheid. De verklaring voor deze verschillen is vooral dat de omvang van de huurinkomsten in de niet-DAEB takken erg uiteenloopt.

Tabel 4.1: Vastgoedexploitatieresultaat per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB, 2021-2025, in euro's

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
Huurinkomsten	€ 8.736	€ 8.976	€ 9.200	€ 9.607	€ 9.968	3,8%	14,1%
Netto bedrijfslasten	€ -1.646	€ -1.975	€ -1.862	€ -2.075	€ -2.212	6,6%	34,4%
Onderhoudsuitgaven	€ -1.882	€ -1.868	€ -2.234	€ -2.522	€ -2.580	2,3%	37,1%
Erfpacht	€ -15	€ -17	€ -14	€ -19	€ -16	-15,8%	7,5%
Verhuurderheffing	€ -253	€ -202	€ 0	€ 0	€ -0		
Overheidsontvangsten	€ 1	€ 11	€ 0	€ 0	€ 0	13,8%	-84,0%
Netto vastgoedexploitatie kasstroom	€ 4.941	€ 4.924	€ 5.090	€ 4.992	€ 5.161	3,4%	4,4%

Figuur 4.1: Vastgoedexploitatieresultaat per gewogen verhuureenheid per woningcorporatie, 2025, niet-DAEB tak, in euro's



Operationele kasstroom niet-DAEB beperkt gestegen

Toelichting

In de niet-DAEB takken van de 100 grootste woningcorporaties is de operationele kasstroom in 2025 in beperkte mate gestegen. Gemiddeld is de stijging uitgekomen op 1,8%. De vennootschapsbelasting is met 18,2% gestegen. Per gewogen verhuureenheid is de vennootschapsbelasting in niet-DAEB gemiddeld twee maal zo hoog als in DAEB. De rente-uitgaven liggen ook op een hoger niveau dan in DAEB. Omdat de schuld per gewogen verhuureenheid gelijk is en het grootste deel van de schuld een interne lening aan de DAEB-tak is, komt dit verschil met name door een relatief hoog rentepercentage op de interne leningen

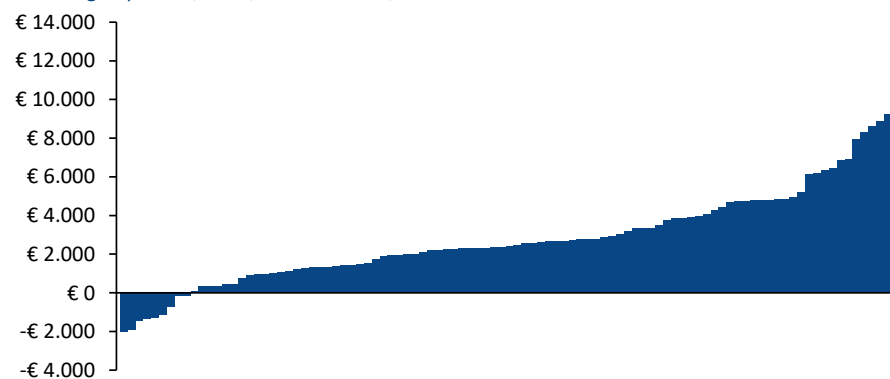
De verbeteruitgaven liggen in de niet-DAEB takken op een lager niveau, is al is het met een gemiddeld bedrag van € 1.224 per gewogen verhuureenheid nog substantieel. Aannemelijk is dat de niet-DAEB woningen over het algemeen gemiddeld jonger zijn dan de DAEB woningen en de woningen in mindere mate verduurzaamd of gerenoveerd behoeven te worden. Dit leidt er ook toe dat de operationele kasstroom inclusief de verbeteruitgaven bij niet-DAEB gemiddeld positief is. Dit saldo is in 2025 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2024 en bedraagt gemiddeld € 2.260 per gewogen verhuureenheid. Deze positieve kasstroom is beschikbaar voor nieuwbouw of voor erminding van de leningen.

Ook in de niet-DAEB takken van de 100 grootste woningcorporaties zien we grote verschillen in de hoogte van de operationele kasstroom inclusief de verbeteruitgaven. Enkele woningcorporaties hebben in 2025 zelfs een negatief saldo. Bij 15 woningcorporaties is het saldo meer dan € 6.000 per gewogen verhuureenheid.

Tabel 4.2: Operationele kasstroom per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
Netto vastgoedexploitatie kasstroom	€ 4.941	€ 4.924	€ 5.090	€ 4.992	€ 5.161	3,4%	4,4%
Rente uitgaven	€ -1.665	€ -2.012	€ -1.392	€ -1.373	€ -1.384	0,8%	-16,9%
Rente ontvangsten	€ 85	€ 56	€ 104	€ 169	€ 133	-21,0%	56,9%
Vennootschapsbelasting	€ -382	€ -331	€ -434	€ -330	€ -390	18,2%	1,9%
Sectorspecifieke heffing	€ -7	€ -7	€ -15	€ -7	€ -8	15,7%	23,4%
Leefbaarheid	€ -26	€ -21	€ -25	€ -28	€ -28	-0,8%	7,0%
Operationele kasstroom	€ 2.946	€ 2.610	€ 3.327	€ 3.422	€ 3.484	1,8%	18,3%
Verbeteruitgaven	€ -788	€ -738	€ -970	€ -1.180	€ -1.224	3,8%	55,5%
Operationele kasstroom na verbeteruitgaven	€ 2.158	€ 1.872	€ 2.357	€ 2.242	€ 2.260	0,8%	4,7%

Figuur 4.2: Operationele kasstroom na verbeteruitgaven per gewogen verhuureenheid per woningcorporatie, 2025, niet-DAEB tak, in euro's



5 Investerungen



Voortgaande stijging van nieuwbouw in DAEB en niet-DAEB

Toelichting

Wat betreft de (des)investerings kunnen de ontwikkelingen in de DAEB-takken van de 100 grootste woningcorporaties worden samengevat met meer nieuwbouw en meer verkopen. In de 2025 zijn de verkoopopbrengsten met 24,1% gestegen. De verkoopopbrengst bedraagt in 2025 bijna duizend euro per gewogen verhuureenheden. De uitgaven voor nieuwbouw van huurwoningen zijn met 9,8% toegenomen. Sinds de verhuurderheffing in 2023 is afgeschaft, is er voortgaande stijging van de uitgaven voor nieuwbouw met 93,1%. De compenserende ontwikkeling tussen meer verkoop en meer nieuwbouw heeft ertoe geleid dat het saldo van in- en uitgaande kasstromen nagenoeg gelijk is gebleven. Het saldo is met slechts 0,6% achteruit gegaan.

In de niet-DAEB takken zijn de uitgaven voor nieuwbouw huur in 2025 ten opzichte van 2024 met maar liefst 42,7% gestegen. Sinds 2021 is er sprake van een spectaculaire toename van 429,4%, grotendeels. Dit is mede te verklaren uit het feit dat het niveau in 2021 erg laag was. Deze ontwikkeling laat zien dat de bouw van middenhuur woningen, wellicht deels vooruitlopend op de verruiming van de staatssteunregels, weer van betekenis gaat worden in de corporatiesector. De stijging van nieuwbouw is in de niet-DAEB takken niet gepaard gegaan met meer verkoopopbrengsten. Integendeel, de verkoopopbrengsten zijn in 2025 met 13,2% gedaald. Mede als gevolg hiervan is het negatieve saldo van in- en uitgaven kasstromen sterk gestegen, van - € 2.054 in 2024 naar - € 3.661 per gewogen verhuureenheden in 2025

Tabel 5.1: Omvang (des)investeringskasstroom per gewogen verhuureenheden, DAEB, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
Verkooptontvangsten	€ 918	€ 1.198	€ 794	€ 773	€ 959	24,1%	4,5%
Desinvesteringen overig	€ 4	€ 8	€ 8	€ 6	€ 122		
Uitgaven nieuwbouw huur	€ -1.378	€ -1.367	€ -1.849	€ -2.405	€ -2.640	9,8%	91,5%
Uitgaven aankoop	€ -289	€ -734	€ -490	€ -466	€ -394	-15,4%	36,6%
Verbeteruitgaven	€ -1.301	€ -1.399	€ -1.636	€ -1.975	€ -2.054	4,0%	57,9%
Investerings overig	€ -99	€ -215	€ -100	€ -108	€ -196	80,7%	97,9%
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -2.145	€ -2.509	€ -3.273	€ -4.176	€ -4.202	0,6%	95,9%

Tabel 5.2: Omvang (des)investeringskasstroom per gewogen verhuureenheden, niet-DAEB, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
Verkooptontvangsten	€ 5.384	€ 6.654	€ 4.727	€ 4.981	€ 4.323	-13,2%	-19,7%
Desinvesteringen overig	€ 41	€ 52	€ 48	€ 20	€ 289		
Uitgaven nieuwbouw huur	€ -881	€ -1.140	€ -2.197	€ -3.269	€ -4.664	42,7%	429,6%
Uitgaven aankoop	€ -2.268	€ -3.482	€ -2.974	€ -2.528	€ -2.016	-20,3%	-11,1%
Verbeteruitgaven	€ -788	€ -738	€ -970	€ -1.180	€ -1.224	3,8%	55,5%
Investerings overig	€ -30	€ -909	€ -269	€ -78	€ -368	370,5%	1127,9%
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ 1.458	€ 438	€ -1.636	€ -2.054	€ -3.661	78,2%	-351,1%



Spreiding van investeringen in DAEB

Toelichting

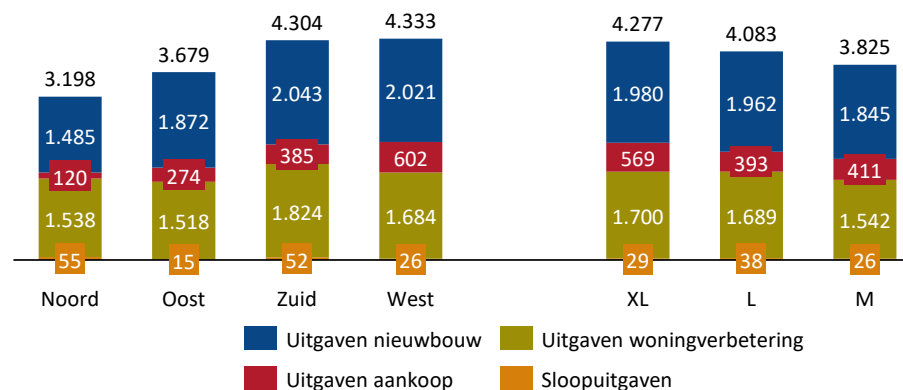
Ook bij de investeringen in nieuwbouw huur zijn er grote verschillen tussen woningcorporaties. Voor de DAEB takken geeft figuur 5.1 de spreiding weer. Er zijn woningcorporaties die in 2025 nagenoeg geen investeringen in nieuwbouw huur hebben gedaan. Daar staan acht woningcorporaties tegenover die minimaal twee maal zoveel in nieuwbouw huur hebben geïnvesteerd dan het gemiddelde van € 2.640 per gewogen verhuureenheid.

De omvang van de investeringen verschillen ook per regio en per grootteklasse. Figuur 5.2 geeft voor de DAEB takken hiervan een overzicht, waarbij de investeringen zijn onderscheiden naar investeringen in nieuwbouw, verbetering en overig. Weergegeven is het gemiddelde bedrag over de periode 2021-2025. De woningcorporaties in regio Noord hebben het laagste investeringsniveau met gemiddeld € 3.198 per gewogen verhuureenheid. Het hoogste investeringsniveau is te vinden bij woningcorporaties in regio West Bij deze woningcorporaties komt het gemiddelde investeringsbedrag uit op € 4.333 per gewogen verhuureenheid. Het zijn de woningcorporaties in regio Zuid die de afgelopen jaren het meest in nieuwbouw huur hebben geïnvesteerd (€ 2.043). De investeringen in nieuwbouw zijn het laagst in regio Noord (€ 1.485).

Figuur 5.1: Investerings nieuwbouw per gewogen verhuureenheid per corporatie, DAEB, 2025, in euro's



Figuur 5.2: Investerings per gewogen verhuureenheid, naar grootteklasse en naar regio, DAEB, gemiddelde 2021-2025, in euro's



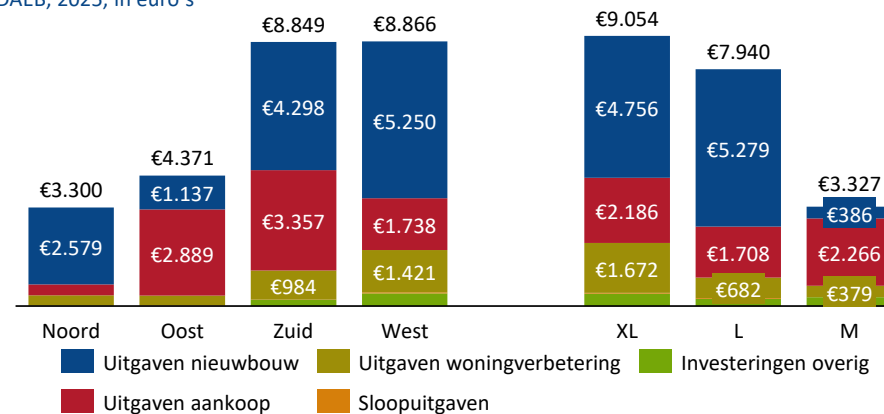
Investerings niet-DAEB sterk geconcentreerd

Toelichting

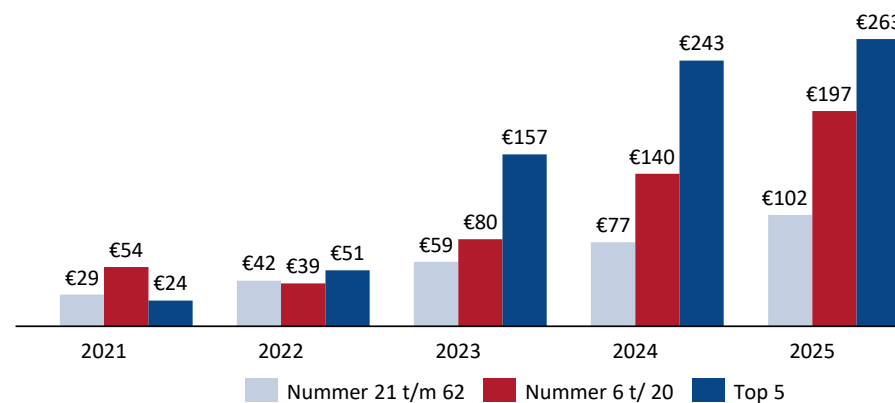
Bij de niet-DAEB takken zijn grote verschillen te zien bij de omvang van de investeringen in 2025. Het zijn vooral de zeer grote woningcorporaties (XL) die veel hebben geïnvesteerd. Gemiddeld investeerden deze woningcorporaties € 9.054 per gewogen verhuureenheid. Opmerkelijk is dat meer dan de helft (52,9%) van deze investeringen heeft bestaan uit aankopen. Dat regio West een vergelijkbaar beeld laat zien, is het gevolg van het feit dat de zeer grote woningcorporaties vooral in de regio West zijn te vinden. In regio Noord zijn de investeringen in de niet-DAEB takken met € 3.300 per gewogen verhuureenheid het laagst. Opvallend is wel dat relatief veel van deze investeringen heeft bestaan uit nieuwbouw huur (78,2%) en dat het aandeel aankoop erg laag is.

In de niet-DAEB zijn de investeringen in nieuwbouw huur sterk geconcentreerd. In totaal gaat het om € 562 miljoen. Hiervan komt 46,8% voor rekening van de top 5. De daaropvolgende 15 woningcorporaties komen gezamenlijk niet verder dan een aandeel van 35,1%. De andere 42 woningcorporaties, die ook geïnvesteerd hebben in de middenhuur, komen om een gezamenlijk investeringsbedrag van € 102 miljoen (18,1%). Deze sterke concentratie is sinds 2023 het geval.

Figuur 5.3: Investerings per gewogen verhuureenheid, naar grootteklasse en naar regio, niet-DAEB, 2025, in euro's



Figuur 5.4: Investerings nieuwbouw niet-DAEB per groep*, 2021-2025, in miljoenen euro's



- De groepering van de woningcorporaties is gebaseerd op de omvang van de investeringen nieuwbouw huur in niet-DAEB in 2025. Alleen de woningcorporaties die meer dan € 100.000 hebben geïnvesteerd in nieuwbouw niet-DAEB zijn meegenomen. In totaal 62 woningcorporaties.

6 Financiering



Toename leningen afgenomen in DAEB

Toelichting

De omvang van de nieuwe, geborgde leningen is in 2025 afgenomen met 9,1%. Dat is deels het gevolg van het feit dat er ook minder is afgelost. En ook doordat er minder leningen nodig waren om de investeringen te financieren. Dat heeft geleid tot een daling van het saldo van de financieringskasstroom. Dit saldo is voor het eerst in de periode 2021- 2025 afgenomen, en wel met 7,7%. In het voorafgaande is wel gebleken dat in 2025 de investeringen in nieuwbouw van huurwoningen zijn toegenomen. Voor deze toename hoefden woningcorporaties minder leningen aan te trekken omdat de operationele kasstroom en ook de verkoopinkomsten zijn gestegen.

Het saldo van de financieringskasstroom verschilt sterk per woningcorporatie. Figuur 6.1 geeft dit saldo over de periode 2021-2025 per gewogen verhuureenheid. Er zijn een beperkt aantal woningcorporaties waarbij, tegen de trend in, gedurende deze periode de leningportefeuille juist is gekrompen. Aan de andere kant van het spectrum zijn er ook woningcorporaties waar de totale financieringskasstroom bijzonder sterk is toegenomen.

Tabel 6.1: Omvang van de nieuwe en afgeloste leningen per gewogen verhuureenheid, DAEB, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
Nieuwe te borgen leningen	€ 2.914	€ 3.113	€ 3.376	€ 4.543	€ 4.127	-9,1%	41,6%
Nieuwe ongeborgde leningen	€ 2	€ 19	€ 64	€ 18	€ 55	212,6%	2242,1%
Aflossing geborgde leningen	€ -2.193	€ -2.336	€ -1.901	€ -1.675	€ -1.527	-8,8%	-30,4%
Aflossing ongeborgde leningen	€ -44	€ -13	€ -15	€ -55	€ -44	-19,5%	-0,2%
Saldo financieringskasstroom	€ 680	€ 783	€ 1.524	€ 2.831	€ 2.612	-7,7%	284,2%

Figuur 6.1: Saldo financieringskasstroom per gewogen verhuureenheid, per woningcorporatie, DAEB, 2021-2025



Verdergaande daling van de financieringskasstroom in niet-DAEB

Toelichting

Ook in 2025 hebben de 100 grootste woningcorporaties in de niet-DAEB takken meer afgelost dan dat er nieuwe leningen zijn aangetrokken. Dit was ook in de voorafgaande jaren het geval. Het verschil tussen de omvang van de nieuw aangetrokken leningen en de omvang van de aflossingen is wel afgenomen, vooral door de toegenomen investeringen.

Figuur 6.2 laat zien dat verreweg de meeste van de 100 grootste woningcorporaties de afgelopen jaren per saldo hebben afgelost. Dat zullen in hoofdzaak aflossingen op de interne leningen zijn geweest die de DAEB takken aan de niet-DAEB takken bij de splitsing hebben verstrekt. Slechts bij een beperkt aantal woningcorporaties zijn in de periode 2021-2025 de nieuwe aangetrokken leningen omvangrijker dan de aflossingen.

Tabel 6.2: Omvang van de nieuwe en afgeloste leningen per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
Nieuwe ongeborgde leningen	€ 1.418	€ 1.399	€ 1.600	€ 1.697	€ 1.504	-11,4%	6,1%
Aflossing ongeborgde leningen	€ -5.280	€ -3.725	€ -2.590	€ -2.074	€ -1.833	- 11,6%	- 65,3%
Saldo financieringskasstroom	€ -3.863	€ -2.326	€ -990	€ -378	€ -329	- 12,8%	- 91,5%

Figuur 6.2: Totale financieringskasstroom per gewogen verhuureenheid, per woningcorporatie, niet-DAEB, 2021-2025





7 Balansontwikkelingen



Balans DAEB: verdere stijging van vastgoed in ontwikkeling

Toelichting

In lijn met de stijging van de investeringen voor nieuwbouw van huurwoningen, is op de balans van de DAEB-takken ook een stijging te zien bij de post vastgoed in ontwikkeling. Deze post is in 2025 gemiddeld met 15,7% gestegen. Of deze stijging tot de realisatie van meer sociale huurwoningen in 2026 zal leiden, is niet zeker. De stijging van de stichtingskosten per woningen zal ook een rol spelen bij de toename van vastgoed in ontwikkeling. De omvang van het vastgoed in exploitatie is met 6,5% gestegen. Dit is op basis van de marktwaarde. Vanaf volgend jaar zal de grondslag voor de waardering de beleidswaarde worden. Dan zal de deze balanspost een veel lagere waardering laten zien en ook de jaarlijkse mutatie zal minder zijn. Verder blijkt uit de balans dat de Verkoop onder Voorwaarde (VoV) in geringe mate is toegenomen. De waardering van deze post is met 2,5% gestegen, en de verplichtingen uit hoofde van VoV met 1,3%.

Aan de passiefzijde komt de stijging van de balans vooral terug in de stijging van de voorzieningen. Sinds 2021 is deze post met 65,9% toegenomen. Het gaat hierbij om te verwachten verliezen bij de investeringen. De stijging van het eigen vermogen met 6,3% vloeit vooral voort uit de gestegen marktwaarde van het vastgoed. Voorts laat de balans ook zien dat de leningportefeuille met 5,6% is gestegen. Dit sluit aan het negatieve financieringssaldo dat in het voorafgaande al is weergegeven.

Tabel 7.1: Balans op marktwaarde per gewogen verhuureenheden, DAEB, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
DAEB vastgoed in exploitatie	166.807	164.312	155.464	170.170	181.246	6,5%	8,7%
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.580	2.557	2.515	2.750	2.820	2,5%	9,3%
Vastgoed in ontwikkeling	1.198	1.376	1.369	1.740	2.012	15,7%	68,0%
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	456	434	426	435	442	1,5%	-3,2%
Vorderingen op groepsmaatschappijen	17.233	16.264	15.556	17.312	18.172	5,0%	5,4%
Liquide middelen	645	613	460	521	443	-15,0%	-31,3%
Overige posten actief	6.439	6.168	5.928	5.636	5.552	-1,5%	-13,8%
Totaal Activa	195.358	191.724	181.717	198.563	210.686	6,1%	7,8%
Eigen vermogen	150.053	145.535	133.515	147.356	156.688	6,3%	4,4%
Voorzieningen	1.437	1.716	2.202	2.239	2.384	6,5%	65,9%
Leningen (Intern en extern)	41.567	42.201	43.791	46.570	49.185	5,6%	18,3%
Langlopende verplichtingen VoV	2.300	2.273	2.208	2.398	2.428	1,3%	5,6%
Overige posten passief	0	0	0	0	0	-2,4%	2,5%
Totaal passiva	195.358	191.724	181.717	198.563	210.686	6,1%	7,8%

Niet-DAEB balans groeit, schulden nagenoeg gelijk gebleven

Toelichting

De ontwikkelingen op de niet-DAEB balansen vertonen enige gelijkenis met die van de DAEB-balans. Ook hier een stijging van de post Vastgoed in ontwikkeling, en wel met 6,8% ten opzichte van 2024. Bezien vanaf 2021 laat deze post een spectaculaire toename zien van 284,9%. De waarde van het vastgoed in exploitatie is 6,2% gestegen. Ook bij niet-DAEB komt dit door de waardering op basis van de marktwaarde. Opvallend en afwijkend met de DAEB-balansen is de nog steeds omvangrijke post liquide middelen. Al is post deze in 2025 wel iets afgenomen ten opzichte van 2024 tot gemiddeld € 6.419 per gewogen verhuureenheid.

Aan de passiefzijde van de niet-DAEB balansen zien we ook bij de post Voorzieningen een forse stijging met 33,8%. Verder zijn de leningen voor het eerste iets gestegen, al is het een marginale stijging van 0,4%. Ook hier is de stijging van het eigen vermogen vooral het gevolg van de stijging van de marktwaarde van het vastgoed.

Tabel 7.2: Balans op marktwaarde per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Mutatie 24-25	Mutatie 21-25
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	215.388	205.173	196.009	213.718	226.969	6,2%	5,4%
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.952	14.625	14.418	15.600	16.135	3,4%	7,9%
Vastgoed in ontwikkeling	1.003	1.251	2.246	3.613	3.859	6,8%	284,9%
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	279	268	246	212	225	6,2%	-19,3%
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.117	1.932	3.224	4.301	4.503	4,7%	303,0%
Liquide middelen	6.682	6.471	6.410	6.811	6.419	-5,8%	-3,9%
Overige posten actief	22.193	22.522	21.402	22.272	21.796	-2,1%	-1,8%
Totaal Activa	261.613	252.242	243.955	266.527	279.906	5,0%	7,0%
Eigen vermogen	195.656	186.864	179.202	201.318	213.330	6,0%	9,0%
Voorzieningen	1.239	1.796	1.815	2.054	2.748	33,8%	121,8%
Leningen (Intern en extern)	50.781	50.012	49.565	48.840	49.055	0,4%	-3,4%
Langlopende verplichtingen VoV	13.935	13.569	13.373	14.315	14.786	3,3%	6,1%
Overige posten passief	3	0	0	0	0	13,9%	-90,6%
Totaal passiva	261.613	252.242	243.955	266.527	279.919	5,0%	7,0%



8 Verloop van de financiële ratio's



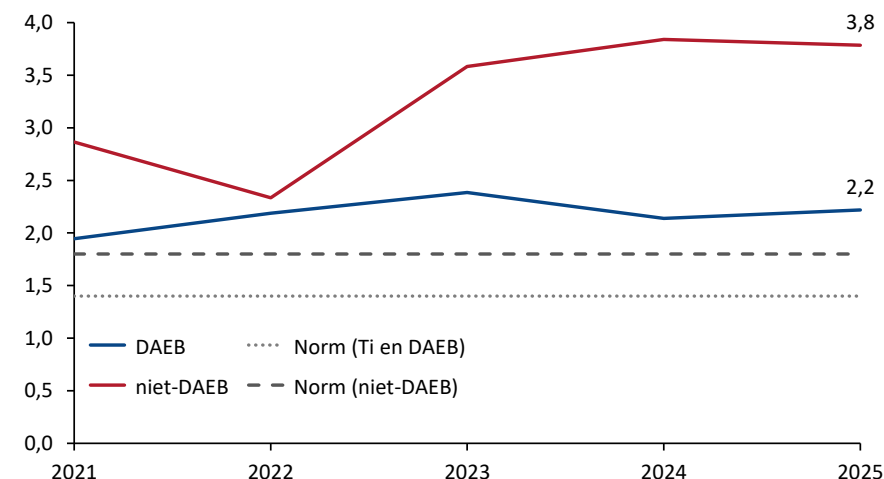
Gemiddelde ICR van DAEB in 2025 iets gestegen

Toelichting

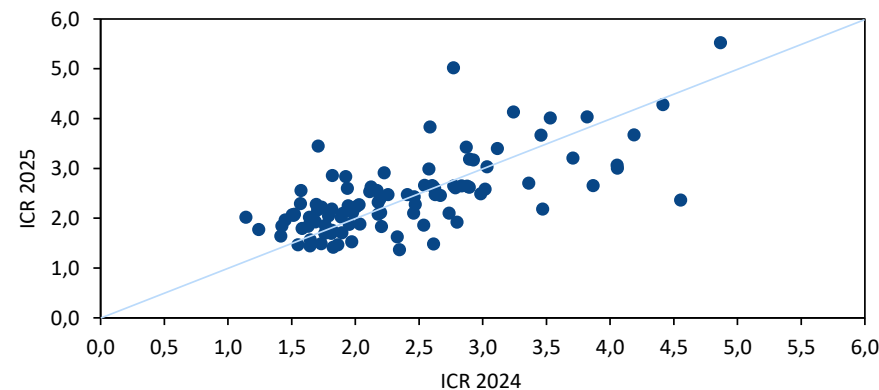
In figuur 8.1 is de ICR weergegeven voor de DAEB takken en de niet-DAEB takken. In 2025 is de ICR voor de DAEB takken iets gestegen naar gemiddeld 2,2, terwijl die vorig jaar nog 2,1 was. Deze stijging is niet het gevolg van minder investeringen. Integendeel, de investeringen van woningcorporaties zijn wederom gestegen. De verklaring voor de licht gestegen ICR is dat de operationele kasstroom exclusief rente fors is toegenomen, terwijl de rente-uitgaven niet in die mate zijn gestegen. Belangrijk hierbij is dat in de DAEB-takken de huurinkomsten gemiddeld met 5,6% zijn gestegen en het onderhoud met slecht 0,6%. Door de gemiddelde stijging van de ICR zijn in de DAEB-takken de leenruimte en daarmee de investeringsmogelijkheden toegenomen. In de niet-DAEB takken ligt de ICR onveranderd op een hoog niveau van 3,8. Dat is ruim boven de ondergrens voor niet-DAEB van 1,8.

Figuur 8.2 geeft voor elk van de 100 woningcorporaties de ICR van de DAEB tak in 2025 ten opzichte van die in 2024. De diagonaal laat zien bij welke woningcorporaties de ICR is gestegen en bij welke woningcorporaties die is gedaald. Bij de woningcorporaties die in 2024 een relatief lage ICR hadden is in veel gevallen de ICR gestegen in 2025. De omgekeerde verschuiving is bij de woningcorporaties met een hoge ICR in 2024 in veel mindere mate het geval. Bij deze woningcorporaties is in sommige gevallen de ICR gedaald, maar er zijn ook enkele woningcorporaties waarbij de ICR verder is gestegen.

Figuur 8.1: Ontwikkeling van de ICR voor DAEB en niet-DAEB, 2021-2025



Figuur 8.2: ICR per corporatie, 2025 ten opzichte van 2024, DAEB



LTV van DAEB en niet-DAEB in 2025 gelijk gebleven

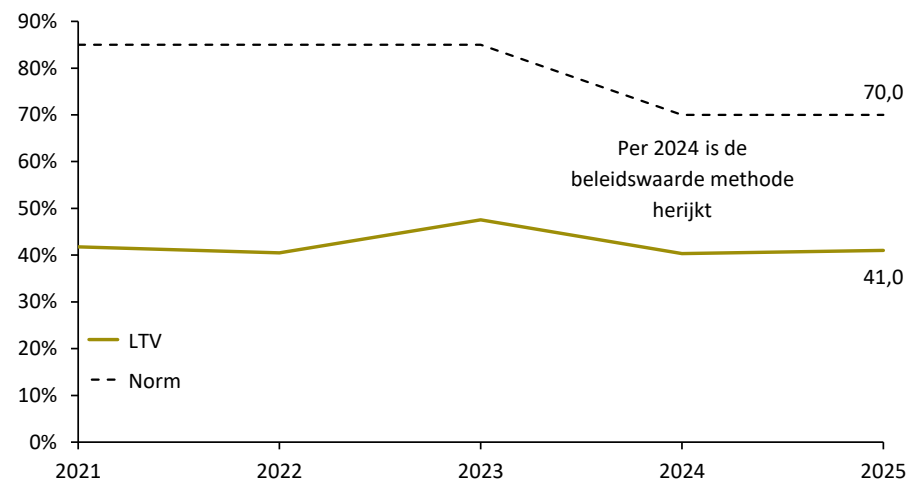
Toelichting

De beschikbare data in de jaarrekeningen bieden niet de mogelijkheid om de LTV voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk weer te geven. Figuur 8.3 laat de LTV voor de toegelaten instelling zien. Vanaf 2024 is de rekenmethodiek anders dan de jaren daarvoor. Hierdoor is er een trendbreuk in 2024 ten opzichte van 2023.

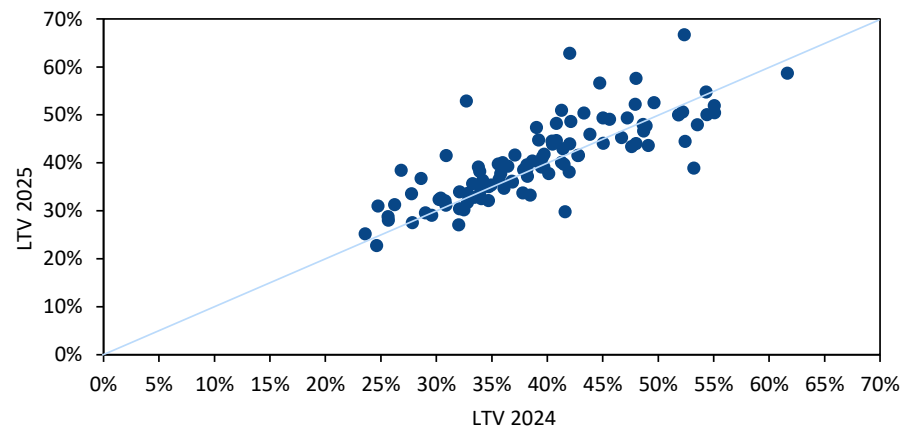
In 2025 is de LTV gemiddeld op 41,0% uitgekomen. Daarmee is de LTV ten opzichte van 2024 nagenoeg niet veranderd. Toen was de LTV 40,3%. De LTV is nog steeds ruimschoots onder de norm van 70% die in 2024 van kracht is geworden. Er was in 2025 sprake van een relatief beperkte stijging van de leningportefeuille die min of meer gelijk op liep met de stijging van de beleidswaarde.

In figuur 8.4 is per woningcorporaties de LTV van 2025 vergeleken met die van 2024. Zoals de diagonaal laat zien zijn er iets meer woningcorporaties waarbij de LTV is gestegen, dan waarbij de LTV is gedaald. Er zijn enkele uitschieters met LTV die in 2025 fors hoger ligt dan in 2024.

Figuur 8.3: Ontwikkeling van de LTV, voor de toegelaten instelling, 2021-2025



Figuur 8.4: LTV per toegelaten instelling, 2025 ten opzichte van 2024



An aerial photograph of a city, likely Utrecht, featuring a prominent Gothic church tower (the Dom Tower) on the left. The city is densely packed with buildings, many with red-tiled roofs, and interspersed with green trees. The sky is a clear, vibrant blue with a few wispy clouds. A semi-transparent dark blue rectangular box is overlaid on the middle of the image, containing the title text.

9 Bijlage: De 100 grootste woningcorporaties



Overzicht corporaties en bezit

Toelichting

Dit onderzoek is gebaseerd op de gepubliceerde jaarrekeningen van de 100 grootste woningcorporaties. Deze woningcorporaties hebben ultimo 2024 gezamenlijk 1.866.326 gewogen verhuureenheden in bezit. Daarmee vertegenwoordigen deze woningcorporaties ruim 75% van alle gewogen verhuureenheden van de corporatiesector. In tabel 9.1 is de spreiding van deze verhuureenheden naar regio en grootte van de woningcorporaties weergegeven. De verdeling van het aantal woningcorporaties naar regio en grootte is in tabel 9.2 weergegeven. De grote woningcorporaties (L) zijn in de meerderheid. De extra grote woningcorporaties (XL) zijn vooral in regio West te vinden. Verder bevinden zich slechts 9 van de 100 grootste woningcorporaties in regio Noord. De 100 grootste woningcorporaties zijn niet representatief voor alle woningcorporaties. De bijna 160 kleinere ontbreken immers. Wel geven de 100 grootste woningcorporaties een goed beeld van de ontwikkelingen in de corporatiesector. Dit is het geval omdat ze een groot aandeel van het totale bezit van de corporatiesector hebben. En ook omdat de investeringen van de corporatiesector vooral door deze 100 woningcorporaties worden gedaan.

Tabel 9.1: Aantal gewogen verhuureenheden, naar regio en grootte (ultimo 2024)

	XL	L	M	Totaal
Noord	31.040	125.186	0	156.226
Oost	24.433	150.084	44.742	219.259
Zuid	115.456	228.881	44.319	388.656
West	666.061	372.410	63.714	1.102.185
Totaal	836.990	876.561	152.775	1.866.326

Tabel 9.2: Aantal corporaties, naar regio en grootte

	XL	L	M	Totaal
Noord	1	8	0	9
Oost	0	10	5	16
Zuid	4	17	5	26
West	15	27	7	49
Totaal	21	62	17	100

Tabel 9.3: Opbouw gewogen verhuureenheden, naar DAEB en niet-DAEB, 2024

	DAEB	Niet-DAEB	TI
Woonruimte	1.628.034	97.322	1.725.356
Bedrijfsruimte	3.675	19.526	23.201
Maatschappelijk vastgoed	8.103	545	8.648
Intramuraal zorgvastgoed	68.046	1.256	69.302
Parkeergelegenheid	19.345	136.512	155.857
Eenheden totaal	1.727.203	255.161	1.982.364
Gewogen VHE's	1.719.830	146.496	1.866.326

Tabel 9.4: De wegingsfactoren voor de verschillende typen vastgoed

Vastgoedtype	Woonruimte	Bedrijfsruimte	Maatschappelijk onroerend goed	Intramuraal vastgoed*	Parkeerplaatsen en garages	Overig
Wegingsfactor	1,0	1,0	2,0	1,0	0,2	0,2



Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030-232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Johan Conijn
johan.conijn@finance-ideas.nl

Roemer Boogers
roemer.boogers@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL