



finance
ideas

Corporaties in beeld 2024

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

Oktober 2025

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	Investering	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 kasstroom-overzicht, de winst- en verliesrekening en de balans, voor de DAEB tak en de niet-DAEB tak afzonderlijk. Hierbij zijn niet alleen de gegevens over 2024, maar ook historische gegevens in de analyse betrokken, zodat de ontwikkelingen van de afgelopen jaren in beeld is gebracht.

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

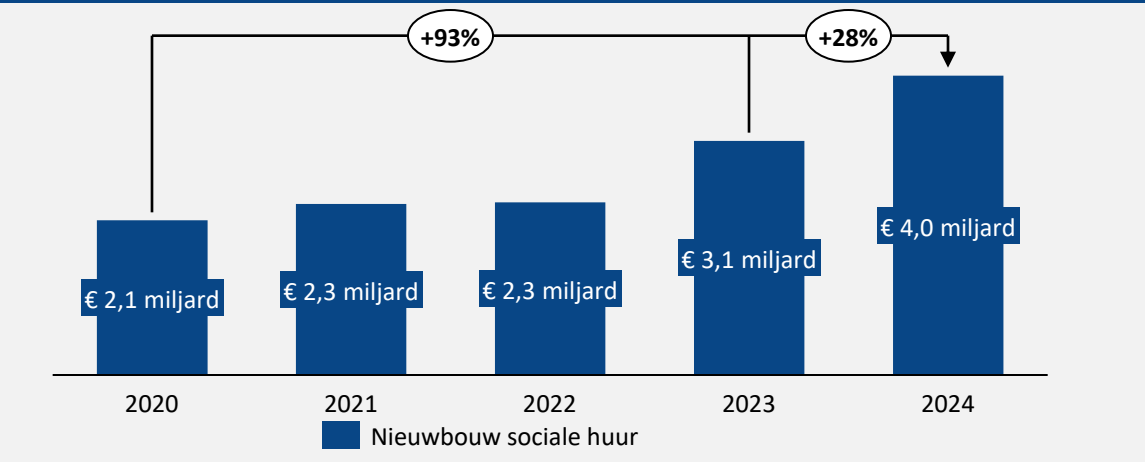


2 Samenvatting

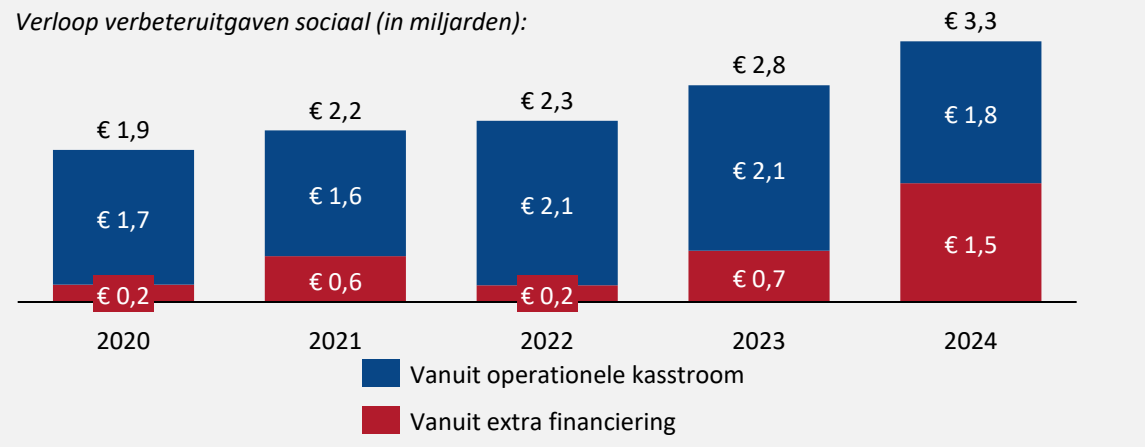


Belangrijkste bevindingen 100 grootste corporaties

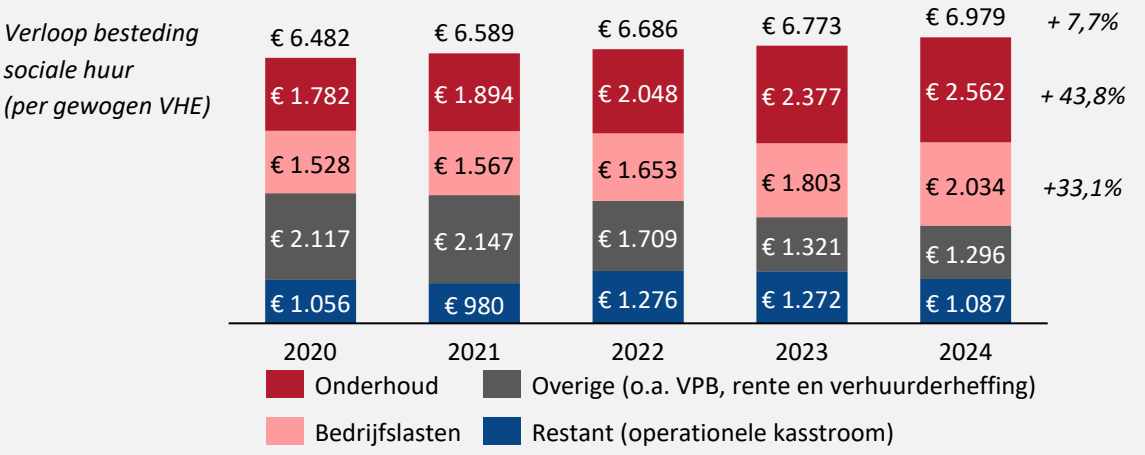
Woningcorporaties investeren € 4 miljard in nieuwbouw sociale huur; fors meer dan vorig jaar en bijna verdubbeling t.o.v. 2020



Woningcorporaties steeds minder in staat verbeteringen uit operationele kasstroom te financieren



Explosieve stijging bedrijfslasten en onderhoud zet grote druk op toekomstige investeringscapaciteit



Sterke stijging investeringen in nieuwbouw middenhuur gedomineerd door klein aantal woningcorporaties

Investerings nieuwbouw huur 2024 niet-DAEB per kwintiel:

	Bedrag (in miljoenen)	Percentage
Nr. 1-20	€415,3	85,7%
Nr. 21-40	€56,0	11,6%
Nr. 41-60	€12,9	2,7%
Nr. 61-100	€0,2	0,0%



Samenvatting (1)

Forse stijging investeringen nieuwbouw sociale huur

De 100 grootste woningcorporaties hebben in 2024 gezamenlijk € 4,0 miljard geïnvesteerd in de bouw van sociale huurwoningen. Ten opzichte van 2023 is er sprake van een forse stijging van 27,4%. Daarmee is de stijgende trend voortgezet. Vanaf 2020 is er sprake van een toename van 89,1%. De totale investeringen van de DAEB takken, inclusief aankoop van woningen en woningverbeteringen, zijn bij de 100 grootste woningcorporaties in 2024 uitgekomen op € 8,1 miljard.

Het niveau van de investeringen in nieuwbouw sociale huur verschilt erg per woningcorporatie. De extra grote (XL) woningcorporaties hebben in de periode 2020-2024 per gewogen verhuureenheid gemiddeld € 1.675 geïnvesteerd. In de regio Noord zijn deze investeringen € 1.277. Een verschil van 36,5%.

Sterkere stijging investeringen in middenhuur

De investeringen in middenhuur zijn nog sterker gestegen dan in sociale huur. Ten opzichte van 2023 is de stijging 52,4% en over de periode 2020-2024 maar liefst 303,1%. Daarbij dient te worden bedacht dat de investeringen in middenhuur tot voor kort erg laag waren. In 2024 gaat het om een investeringsvolume van € 0,5 miljard Dat is 12,5% van de investeringen in sociale huur.

Sterke concentratie van investeringen in middenhuur

Kenmerkend voor de investeringen in middenhuur is de sterke concentratie bij een beperkt aantal woningcorporaties. De vijf meest actieve woningcorporaties hebben een aandeel van 53% in de totale investeringen in het middensegment. De helft van de 100 grootste woningcorporaties heeft in 2024 (nagenoeg) niet geïnvesteerd in middenhuur.

Aanzienlijke verslechtering exploitatie sociale huur

De 100 grootste woningcorporaties laten in 2024 wederom een aanzienlijke verslechtering van de exploitatie zien. De netto-bedrijfslasten zijn in 2024 ten opzichte van 2023 gemiddeld met maar liefst 12,8% gestegen en de onderhoudsuitgaven met 7,8%. De stijging van de huurinkomsten met 3,1% blijft daar ver bij achter. Hierdoor is de netto-vastgoedexploitatie in 2024 met 8,1% verslechterd.

Het financiële voordeel van de afschaffing van de verhuurderheffing is de afgelopen jaren volledig verdampt door een combinatie van sterk gestegen exploitatie-uitgaven en een daarbij ver achterblijvende stijging van de huurinkomsten. Met deze ontwikkeling bevinden woningcorporaties zich op een onhoudbaar pad met (op termijn) grote, negatieve consequenties voor de investeringscapaciteit.

Samenvatting (2)

Meer lenen voor verbeteruitgaven bij sociale huur

In 2024 zijn de verbeteruitgaven voor verduurzaming en renovatie van de sociale huurwoningen bij de 100 grootste woningcorporaties fors gestegen. In totaal gaat het om € 3,3 miljard en gemiddeld € 1.997 per gewogen verhuureenheid. Ten opzichte van 2023 is er een stijging van 19,8%. Over de periode 2020-2024 zijn de verbeteruitgaven met 67,5% gestegen.

Deze verbeteruitgaven kunnen in afnemende mate gedekt worden door de operationele kasstroom. Het tekort bedraagt nu gemiddeld € 910 per gewogen verhuureenheid. Hiervoor moet geleend worden zonder dat de daaruit voortvloeiende rentelasten gedekt kunnen worden door extra inkomsten. In totaal gaat het om € 1,5 miljard aan extra leningen die ten koste gaan van de leningruimte voor nieuwbouw.

Gezondere exploitatie bij middenhuur

De exploitatie van de middenhuurwoningen laat bij de 100 grootste woningcorporaties gemiddeld een gezonder beeld zien. Ook hier zijn de netto-bedrijfslasten (7,6%) en de onderhoudsuitgaven (9,7%) relatief sterk gestegen. De stijging van de huurinkomsten (4,5%) hebben hiervoor meer compensatie geboden. Hierdoor is de netto-vastgoedexploitatie gemiddeld met 0,9% toegenomen.

Door het hogere huurniveau van de middenhuurwoningen is de operationele kasstroom bij de middenhuurwoningen gemiddeld € 3.534 per gewogen verhuureenheid. Dit is ruim drie maal zo hoog als bij de sociale huurwoningen. Hierdoor is bij de middenhuurwoningen de operationele kasstroom ruimschoots voldoende ter dekking van de lagere verbeteruitgaven. Het positieve saldo van € 2.486 per gewogen verhuureenheid is beschikbaar voor eigen inbreng bij de investeringen voor nieuwbouw.

Wisselende groei leningportefeuille

De activiteiten van de 100 grootste woningcorporaties hebben bij de sociale takken geleid tot een stijging van de leningportefeuille met gemiddeld 6,8%. Over de gehele periode 2020-2024 is de stijging 16,4%. Bij de middenhuurtakken is er een tegengesteld beeld. In 2024 is de leningportefeuille ten opzichte van 2023 gedaald (0,1%) en over de periode 2020-2024 zelfs met 10,6% afgenomen. Deze ontwikkeling illustreert dat de middenhuurtakken een onbenutte investeringscapaciteit hebben.

Het verloop van de ICR

De ICR (interest coverage ratio) is in de praktijk de kritische ratio. Bij de sociale huurtakken is de ICR in 2024 gedaald van 2,3 naar 2,1. Er is nog ruimte tot de ondergrens van 1,4. Bij de middenhuurtakken is sprake van een tegengestelde ontwikkeling. Bij deze takken is de ICR verder gestegen naar gemiddeld 4,7. Met een ondergrens van 1,8 is dus een ruime marge om meer te investeren.



3 Operationele kasstromen DAEB



Forse stijging uitgaven leidt tot daling exploitatiekasstroom

Toelichting

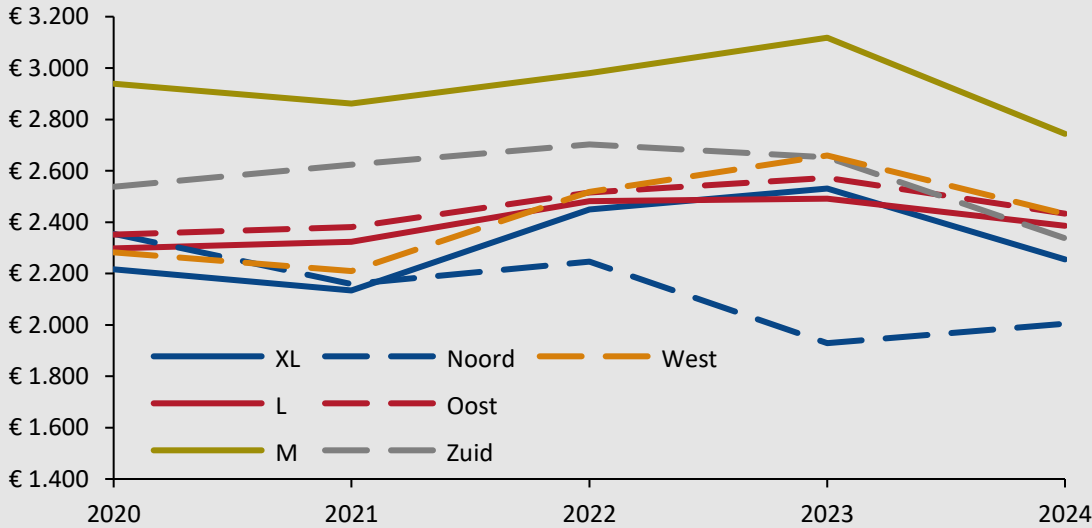
Het vastgoedexploitatie­resultaat geeft een overzicht van de inkomsten en uitgaven van het vastgoed in exploitatie. Een overzicht hiervan voor de DAEB takken is in tabel 3.1 weergegeven. Ten opzichte van 2023 is het vastgoedexploitatie­resultaat in 2024 met maar liefst 8,1% verslechterd. Dit is het gevolg van een grote discrepantie tussen enerzijds de beperkte huurstijging in 2024 (3,1%) en de forse stijging van de netto-bedrijfslasten (12,8%) en de onderhoudsuitgaven (7,8%). Ook de afgelopen jaren was de stijging van de huurinkomsten beperkt en heeft de stijging van de netto-bedrijfslasten en de onderhoudsuitgaven niet bij kunnen houden. In de periode 2020-2024 zijn de netto-bedrijfslasten met 33,1% gestegen en de onderhoudsuitgaven met 43,8%. Daar blijft de stijging van de huurinkomsten met slechts 7,7% ver bij achter. Het gevolg is dat de netto-vastgoedexploitatie­kasstroom in 2024 op hetzelfde niveau staat als in 2020. Het voordeel van het vervallen van de verhuurderheffing is volledig verdampt en er is geen compensatie voor de inflatie. Met deze ontwikkeling bevinden woningcorporaties zich op een onhoudbaar pad met (op termijn) grote, negatieve consequenties voor de investeringscapaciteit.

Achter het gemiddelde van de sector gaan grote verschillen schuil tussen woningcorporaties. Figuur 3.1 geeft een beeld van de mate waarin bij de DAEB takken het vastgoedexploitatie­resultaat verschilt naar regio en naar grootte­klasse. Het vastgoedexploitatie­resultaat in 2024 is het laagst bij de woningcorporaties in de regio Noord (€ 2.005 per vhe). Dit is het gevolg van relatief hoge onderhoudsuitgaven bij deze woningcorporaties. De middelgrote woningcorporaties (M) hebben het beste vastgoedexploitatie­resultaat (€ 2.744 per vhe).

Tabel 3.1: Vastgoedexploitatie­resultaat per gewogen verhuureenheid, DAEB 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
Huurinkomsten	€ 6.482	€ 6.589	€ 6.686	€ 6.773	€ 6.979	3,1%	7,7%
Netto bedrijfslasten	-€ 1.528	-€ 1.567	-€ 1.653	-€ 1.803	-€ 2.034	12,8%	33,1%
Onderhoudsuitgaven	-€ 1.782	-€ 1.894	-€ 2.048	-€ 2.377	-€ 2.562	7,8%	43,8%
Erfpacht	-€ 5	-€ 5	-€ 4	-€ 4	-€ 4	7,2%	-5,8%
Verhuurderheffing	-€ 818	-€ 803	-€ 448	€ 1	€ 0	-105,0%	-100,0%
Overheidsontvangsten	€ 3	€ 2	€ 5	€ 4	€ 5	34,2%	77,0%
Netto vastgoed-exploitatie kasstroom	€ 2.353	€ 2.322	€ 2.537	€ 2.594	€ 2.384	-8,1%	1,3%

Figuur 3.1: Vastgoedexploitatie­resultaat per gewogen verhuureenheid, DAEB naar regio en grootte­klasse, 2020-2024



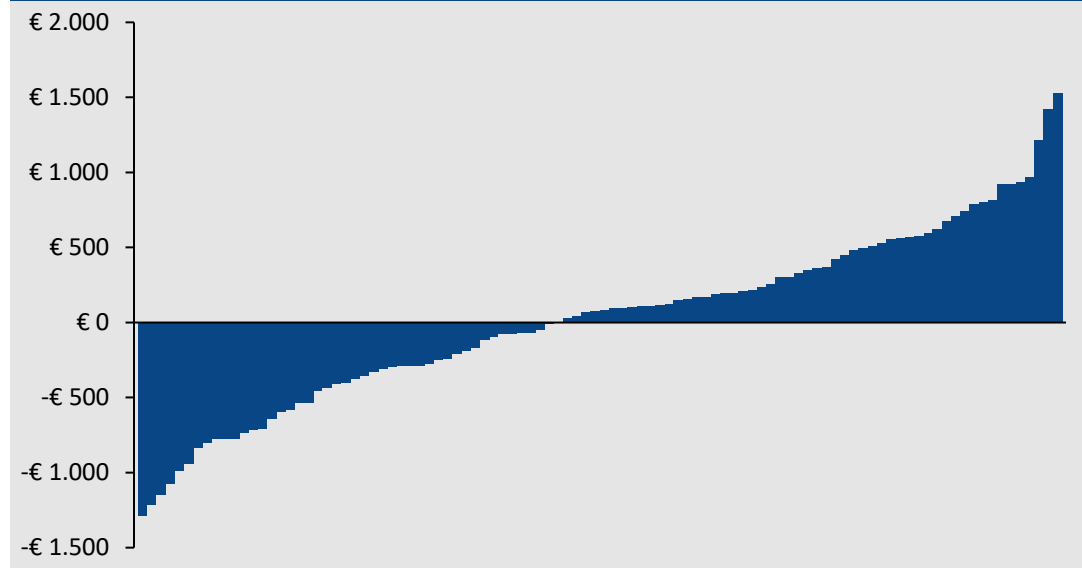
Forse spreiding in ontwikkeling exploitatieresultaat

Toelichting spreiding

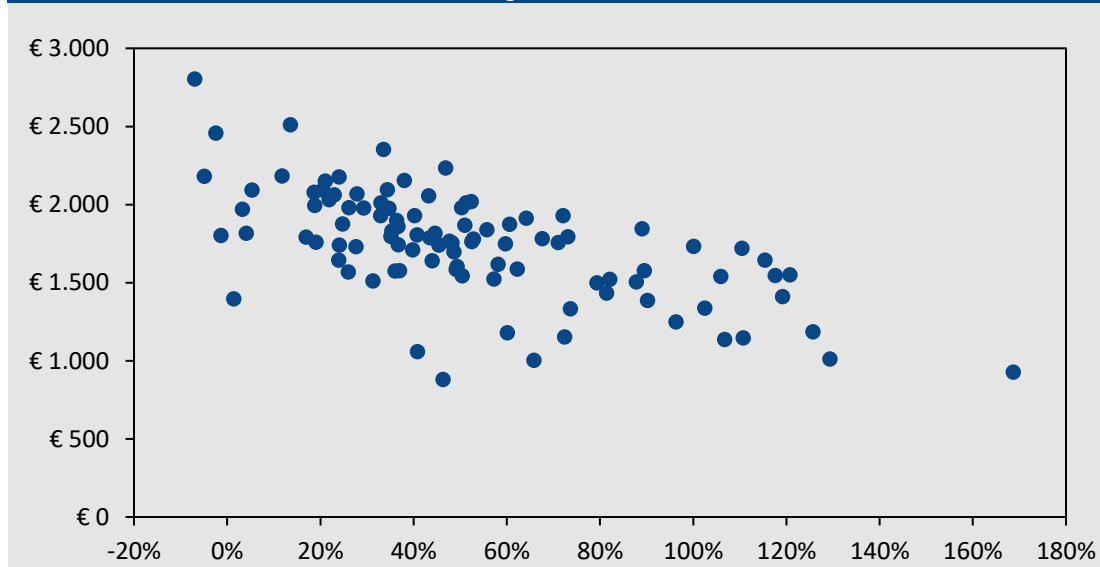
De mutatie van het vastgoedexploitatie resultaat verschilt sterk tussen de afzonderlijke woningcorporaties. Figuur 3.2 geeft de verandering van het vastgoedexploitatie resultaat voor de DAEB takken weer. Er zijn 56 woningcorporaties waarbij het vastgoedexploitatie resultaat van de DAEB tak in 2024 is gestegen ten opzichte van 2020. Daarnaast zijn er ook 44 woningcorporaties waarbij het vastgoedexploitatie resultaat juist is verslechterd. De verschillen tussen woningcorporaties zijn met name het gevolg van de mutaties in de onderhoudsuitgaven en de bijzondere overige bedrijfsontvangsten of -uitgaven.

De hoogte van de mutatie van het vastgoedexploitatie resultaat zal mede beïnvloed zijn door het aanvangsniveau van de verschillende posten. In figuur 3.3 is per woningcorporatie weergegeven hoe het aanvangsniveau van de onderhoudsuitgaven per gewogen verhuureenheid in 2020 zich verhoudt tot de stijging van de onderhoudsuitgaven in de periode 2020-2024. Er is wel enig verband tussen beide grootheden. De stijging van de onderhoudsuitgaven is het sterkst bij de woningcorporaties waarbij het aanvangsniveau van het onderhoud in 2020 relatief laag was. En omgekeerd. Bij hoog aanvangsniveau in 2020 is de mutatie over het algemeen relatief laag.

Figuur 3.2: Mutatie vastgoedexploitatie resultaat per gewogen verhuureenheid per woningcorporatie, 2020-2024, DAEB tak, in euro's



Figuur 3.3: Onderhoud per VHE 2020, afgezet tegen procentuele mutatie van de onderhoudsuitgaven, DAEB, 2020-2024



Operationele kasstroom incl. verbeteruitgaven steeds negatiever

Toelichting

Behalve het exploitatieresultaat van het vastgoed zijn ook de andere inkomsten en uitgaven van belang die niet direct verbonden zijn aan het vastgoed. De rente-uitgaven zijn de voornaamste categorie waarvoor dat geldt. De operationele kasstroom vormt de som van al deze kasstromen. De operationele kasstroom is in 2024 met 14,6% gedaald. Deze daling is volledig toe te schrijven aan de daling van de vastgoedexploitatiekasstroom. De rente-uitgaven zijn beperkt gestegen (3,9%) en de vennootschapsbelasting is zelfs gedaald (-13,3%). Over de gehele periode 2020-2024 is er sprake van een beperkte stijging van de operationele kasstroom (2,9%). Deze stijging blijft ver achter bij de inflatie in deze periode.

De operationele kasstroom biedt dekking voor de verbeteruitgaven, die bestaan uit verduurzaming en renovaties. De verbeteruitgaven laten een tegengesteld beeld zien ten opzichte van de operationele kasstroom. Deze zijn in 2024 met maar liefst 19,8% gestegen. Over de gehele periode 2020-2024 is de stijging van de verbeteruitgaven 67,5%. Woningcorporaties geven een hoge prioriteit aan de verbetering van het bezit. Dit levert in de praktijk nauwelijks extra huurinkomsten op. Het is dan ook problematisch dat de operationele kasstroom in afnemende mate financiële dekking biedt voor de verbeteruitgaven. In 2024 is het tekort opgelopen tot € 910 per gewogen verhuureenheid. Hiervoor moet worden geleend met extra rentelasten zonder dat daar inkomsten tegenover staan.

Figuur 3.4 laat zien dat er slechts een kleine groep woningcorporaties is waarbij de operationele kasstroom voldoende is om de verbeteruitgaven te kunnen bekostigen. Bij de overgrote meerderheid is het nodig te lenen voor de verbeteringen.

Tabel 3.2: Operationele kasstroom per gewogen verhuureenheid, DAEB,2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
Netto vastgoed- exploitatie kasstroom	€ 2.353	€ 2.322	€ 2.537	€ 2.594	€ 2.384	-8,1%	1,3%
Rente uitgaven	-€ 1.154	-€ 1.132	-€ 1.042	-€ 1.045	-€ 1.085	3,9%	-6,0%
Rente ontvangsten	€ 125	€ 110	€ 95	€ 93	€ 87	-6,0%	-30,2%
Vennootschapsbelasting	-€ 219	-€ 251	-€ 247	-€ 260	-€ 225	-13,3%	3,0%
Sectorspecifieke heffing	-€ 7	-€ 27	-€ 25	-€ 60	-€ 21	-65,3%	199,8%
Leefbaarheid	-€ 42	-€ 41	-€ 42	-€ 50	-€ 53	5,9%	27,1%
Operationele kasstroom	€ 1.056	€ 980	€ 1.276	€ 1.272	€ 1.087	-14,6%	2,9%
Verbeteruitgaven	-€ 1.192	-€ 1.338	-€ 1.405	-€ 1.667	-€ 1.997	19,8%	67,5%
Operationele kasstroom na verbeteruitgaven	-€ 136	-€ 359	-€ 129	-€ 394	-€ 910	130,8%	567,2%

Figuur 3.4: operationele kasstroom na verbeteruitgaven, per gewogen VHE, DAEB, 2024



4 Operationele kasstromen niet-DAEB



Exploitatieresultaat niet-DAEB

Toelichting

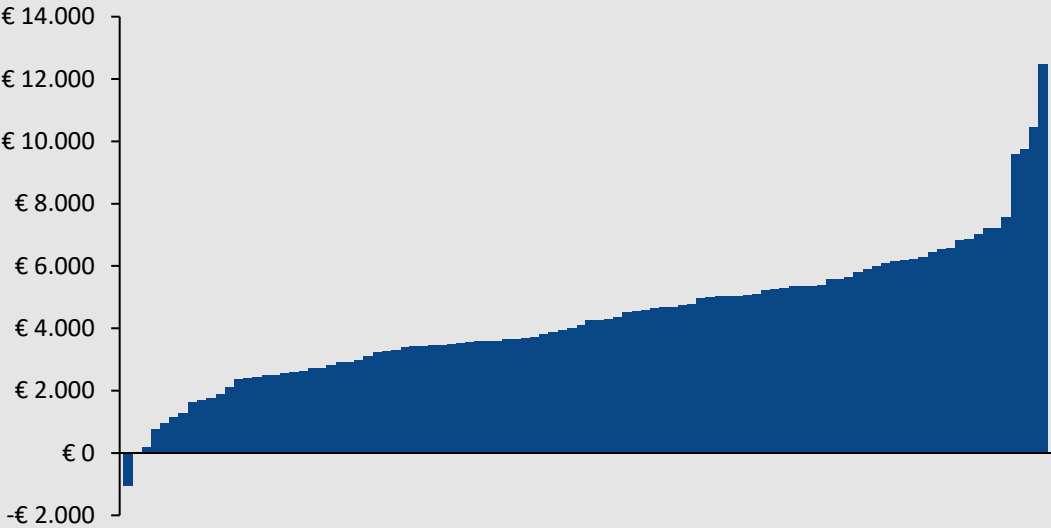
In de niet-DAEB takken is het vastgoedexploitatieresultaat per gewogen verhuureenheid aanmerkelijk hoger dan in de DAEB takken: in de niet-DAEB takken gemiddeld € 5.025 per gewogen verhuureenheid tegenover € 2.384 in de DAEB takken. Dit komt met name omdat het huurniveau in de niet-DAEB takken hoger is dan in de DAEB takken. Dit is ook logisch omdat een groot deel van de woningen in de niet-DAEB takken tot het middensegment behoort. Voorts zijn de huurinkomsten per gewogen verhuureenheid in de niet-DAEB takken gemiddeld meer gestegen dan in de DAEB takken. De stijging is in 2024 ten opzichte van 2023 uitgekomen op 4,5%. Ook zien we in de niet-DAEB takken een relatief hoge stijging van de netto-bedrijfslasten (7,6%) en van de onderhoudsuitgaven (9,7%), maar deze stijging is minder hoog dan in de DAEB takken. Hierdoor is er in de niet-DAEB takken in 2024 nog sprake van een lichte stijging van de netto-vastgoedexploitatiekasstroom (0,9%). Over de periode 2020-2024 is de stijging 5,8%.

Het exploitatieresultaat verschilt in de niet-DAEB sterk per woningcorporatie. Figuur 4.1 laat deze verschillen zien. Bij een enkele woningcorporatie was in 2024 het vastgoedexploitatieresultaat negatief. Daar staan verschillende woningcorporaties tegenover met een (zeer) hoog exploitatieresultaat.

Tabel 4.1: Vastgoedexploitatieresultaat per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB, 2019-2023, in euro's

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
Huurinkomsten	€ 8.419	€ 8.642	€ 8.901	€ 9.110	€ 9.517	4,5%	13,0%
Netto bedrijfslasten	-€ 1.660	-€ 1.673	-€ 1.733	-€ 1.886	-€ 2.030	7,6%	22,3%
Onderhoudsuitgaven	-€ 1.693	-€ 1.891	-€ 1.852	-€ 2.227	-€ 2.444	9,7%	44,3%
Erfpacht	-€ 21	-€ 15	-€ 17	-€ 14	-€ 18	25,2%	-15,4%
Verhuurderheffing	-€ 297	-€ 237	-€ 192	€ 0	€ 0	-110,0%	-100,0%
Overheidsontvangsten	€ 0	€ 1	€ 12	€ 0	€ 0	277,5%	-11,9%
Netto vastgoed-exploitatie kasstroom	€ 4.748	€ 4.828	€ 5.119	€ 4.982	€ 5.025	0,9%	5,8%

Figuur 4.1: Vastgoedexploitatieresultaat per gewogen verhuureenheid per woningcorporatie, 2024, niet-DAEB tak, in euro's



Operationele kasstroom niet-DAEB beperkt gewijzigd

Toelichting

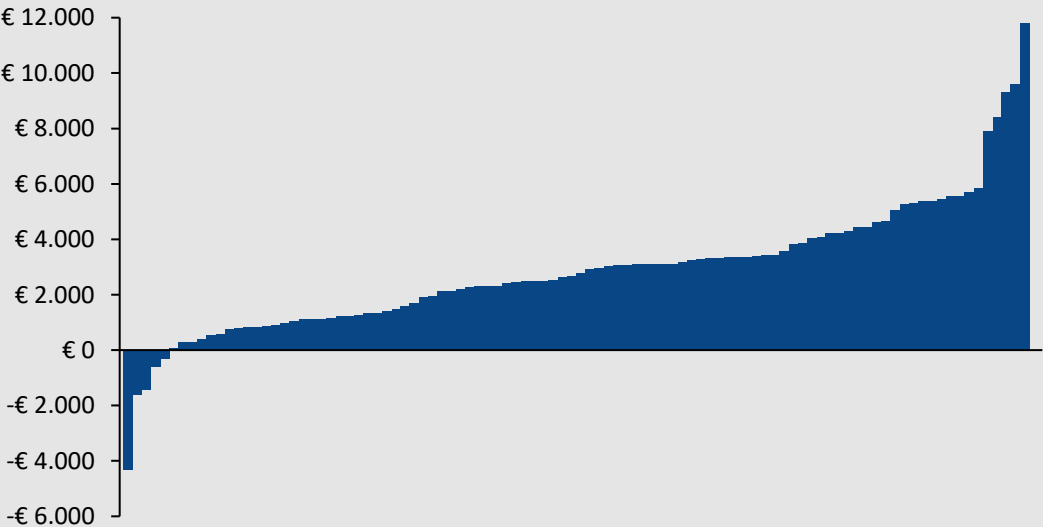
Bij de niet-DAEB takken laat ook de operationele kasstroom een ander beeld zien dan bij de DAEB takken. Hier is in 2024 sprake van een stijging van de operationele kasstroom met 3,3%. Deze stijging is met name het resultaat van sterk gestegen rente-inkomsten (53,2%). En ook een daling van de rente-uitgaven (-1,9%). Per saldo komt de operationele kasstroom uit op gemiddeld € 3.534 kasstroom per gewogen verhuureenheid. Dat is ruimschoots voldoende ter dekking van de verbeteruitgaven. In 2024 zijn de verbeteruitgaven ook in de niet-DAEB sterk gestegen, met 3,8% ten opzichte van 2023. De netto-kasstroom die resteert na verbeteruitgaven is in tegenstelling tot de DAEB bij de niet-DAEB positief en is in 2024 gemiddeld uitgekomen op € 2.486 per gewogen verhuureenheid.

De omvang van de operationele kasstroom na verbeteruitgaven verschilt sterk per woningcorporatie. Figuur 4.1 laat deze verschillen voor 2023 zien. Er zijn vijf woningcorporaties waarbij in de niet-DAEB tak sprake is van een negatief saldo. Daarnaast zijn er ook woningcorporaties waarbij de operationele kasstroom amper voldoende is voor de verbeteruitgaven. De meeste woningcorporaties hebben een (fors) positief saldo. De operationele kasstroom is bij deze woningcorporaties (ruimschoots) voldoende ter dekking van de verbeteruitgaven. Het positieve saldo is beschikbaar voor investeringen in nieuwbouw.

Tabel 4.2: Operationele kasstroom per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB,2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
Netto vastgoed-exploitatie kasstroom	€ 4.748	€ 4.828	€ 5.119	€ 4.982	€ 5.025	0,9%	5,8%
Rente uitgaven	-€ 1.503	-€ 1.347	-€ 1.152	-€ 1.131	-€ 1.110	-1,9%	-26,2%
Rente ontvangsten	€ 110	€ 94	€ 61	€ 101	€ 156	53,2%	41,8%
Vennootschapsbelasting	-€ 252	-€ 432	-€ 378	-€ 488	-€ 501	2,7%	98,6%
Sectorspecifieke heffing	-€ 4	-€ 7	-€ 7	-€ 16	-€ 7	-56,2%	64,8%
Leefbaarheid	-€ 22	-€ 27	-€ 22	-€ 26	-€ 29	10,2%	32,0%
Operationele kasstroom	€ 3.076	€ 3.110	€ 3.622	€ 3.422	€ 3.534	3,3%	14,9%
Verbeteruitgaven	-€ 588	-€ 807	-€ 690	-€ 1.010	-€ 1.048	3,8%	78,2%
Operationele kasstroom na verbeteruitgaven	€ 2.488	€ 2.303	€ 2.932	€ 2.413	€ 2.486	3,0%	-0,1%

Figuur 4.2: Operationele kasstroom na verbeteruitgaven per gewogen verhuureenheid per woningcorporatie, 2024, niet-DAEB tak, in euro's



A close-up photograph of a hand placing a small, light-colored wooden block onto a stack of bricks. The bricks are arranged in a pattern, with some being reddish-brown and others being a lighter, more uniform color. The background is a solid blue color. The text '5 Investerungen' is overlaid on the image in a white, sans-serif font.

5 Investerungen



Forse stijging investeringen DAEB en niet-DAEB

Toelichting

De investeringskasstroom is het saldo van de verkoop van bestaand bezit plus overige desinvesteringen aan de ene kant en investeringen, met name nieuwbouw, aankoop en woningverbeteringen aan de andere kant. In de DAEB takken is dat saldo in 2024 wederom verder negatief geworden. Er is weer meer geïnvesteerd. In 2024 zijn ten opzichte van 2023 met name de uitgaven voor nieuwbouw huur sterk toegenomen en wel met 27,4%. De daaruit voortvloeiende toename van het aantal gerealiseerde sociale nieuwbouwwoningen is in de eerste helft van 2025 al zichtbaar. Daar komt nog bij dat de uitgaven voor woningverbetering in 2024 gemiddeld met 19,8% per gewogen verhuureenheid zijn gestegen. Deze verbeteruitgaven hebben betrekking op de verduurzaming van de woningvoorraad en op renovaties. Verder zijn in de DAEB takken de aankopen met 23,5% gestegen en de verkopen met 11,6%. Verkopen zijn als financieringsbron de afgelopen twee jaar minder beschikbaar gekomen. Per saldo is het gemiddelde van de netto-investeringskasstroom in de DAEB takken fors groter geworden.

In de niet-DAEB takken is in 2024 net als vorig jaar sprake van een zeer forse stijging van investeringen in nieuwbouw. De toename bij nieuwbouw huur is meer dan 50%, nadat afgelopen jaar al sprake was van een stijging van meer dan 100%. In de periode 2020-2024 zijn de uitgaven voor nieuwbouw huur met maar liefst 330,1% gestegen. Verkoopontvangsten zijn in 2024 met 21,5% fors gedaald. De afgelopen drie jaren is ook in de niet-DAEB sprake van een negatief saldo van de investeringskasstroom. Dit is het gevolg van sterk gestegen investeringen en gedaalde verkopen.

Tabel 5.1: Omvang (des)investeringskasstroom per gewogen verhuureenheid, DAEB, 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
Verkoopontvangsten bestaand bezit	€ 856	€ 908	€ 1.062	€ 805	€ 712	-11,6%	-16,8%
Desinvesteringen overig	€ 4	€ 5	€ 9	€ 11	€ 6	-46,0%	56,1%
Uitgaven nieuwbouw huur	-€ 1.272	-€ 1.400	-€ 1.403	-€ 1.888	-€ 2.406	27,4%	89,1%
Uitgaven aankoop	-€ 448	-€ 296	-€ 691	-€ 483	-€ 370	-23,5%	-17,5%
Verbeteruitgaven	-€ 1.192	-€ 1.338	-€ 1.405	-€ 1.667	-€ 1.997	19,8%	67,5%
Investeringen overig	-€ 112	-€ 101	-€ 223	-€ 106	-€ 101	-4,1%	-9,8%
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-€ 2.165	-€ 2.223	-€ 2.651	-€ 3.327	-€ 4.156	24,9%	92,0%

Tabel 5.2: Omvang (des)investeringskasstroom per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB, 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
Verkoopontvangsten bestaand bezit	€ 6.120	€ 5.662	€ 5.870	€ 5.135	€ 4.030	-21,5%	-34,1%
Desinvesteringen overig	€ 55	€ 47	€ 60	€ 72	€ 30	-58,8%	-46,8%
Uitgaven nieuwbouw huur	-€ 853	-€ 971	-€ 1.174	-€ 2.407	-€ 3.668	52,4%	330,1%
Uitgaven aankoop	-€ 2.587	-€ 2.432	-€ 3.572	-€ 3.280	-€ 2.756	-16,0%	6,6%
Verbeteruitgaven	-€ 588	-€ 807	-€ 690	-€ 1.010	-€ 1.048	3,8%	78,2%
Investeringen overig	-€ 179	-€ 41	-€ 1.010	-€ 301	-€ 110	-63,3%	-38,4%
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ 1.968	€ 1.459	-€ 515	-€ 1.790	-€ 3.523	96,8%	-279,0%



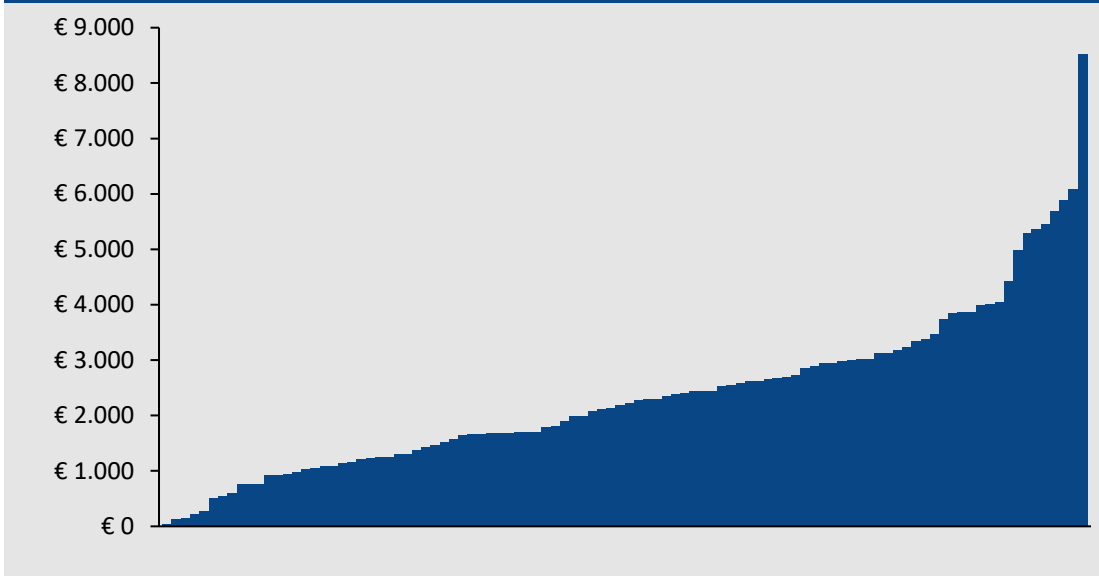
Spreiding van investeringen

Toelichting

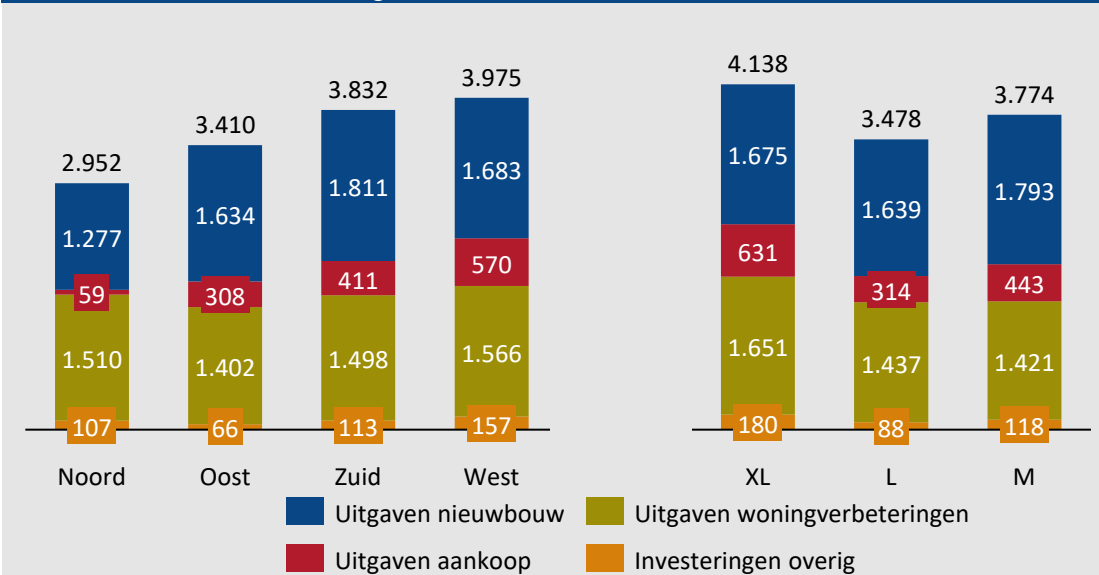
Ook bij de investeringen in nieuwbouw huur zijn er grote verschillen tussen woningcorporaties. Voor de DAEB takken geeft figuur 5.1 de spreiding weer. Er zijn woningcorporaties die in 2024 nagenoeg geen investeringen in nieuwbouw huur hebben gedaan. Daar staan acht woningcorporaties tegenover die minimaal twee maal zoveel in nieuwbouw huur hebben geïnvesteerd dan het gemiddelde van € 2.406 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 2020-2024. De woningcorporaties in regio Noord hebben het laagste investeringsniveau met gemiddeld € 2.952 per gewogen verhuureenheid. Het hoogste investeringsniveau is te vinden bij de extra grote (XL) woningcorporaties. Bij deze woningcorporaties komt het gemiddelde investeringsbedrag uit op € 4.138 per gewogen verhuureenheid. Het zijn de middelgrote (M) woningcorporaties die de afgelopen jaren het meest in nieuwbouw huur hebben geïnvesteerd (€ 1.793). De verschillen tussen de regio's zijn relatief groot. De investeringen in nieuwbouw zijn het hoogst in regio Zuid, € 1.811 per gewogen verhuureenheid, en het laagst in regio Noord (€ 1.277).

Figuur 5.1: Investerings nieuwbouw per gewogen verhuureenheid per corporatie, DAEB, 2024, in euro's



Figuur 5.2: Investerings per gewogen verhuureenheid, naar grootteklasse en naar regio, DAEB, gemiddelde 2020-2024, in euro's

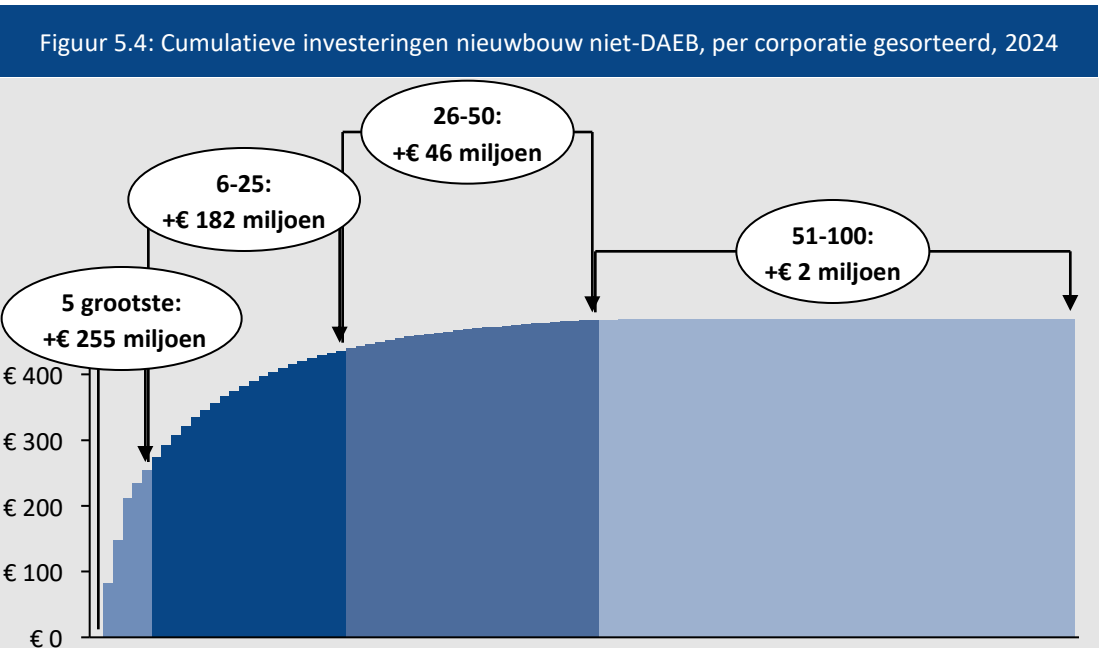
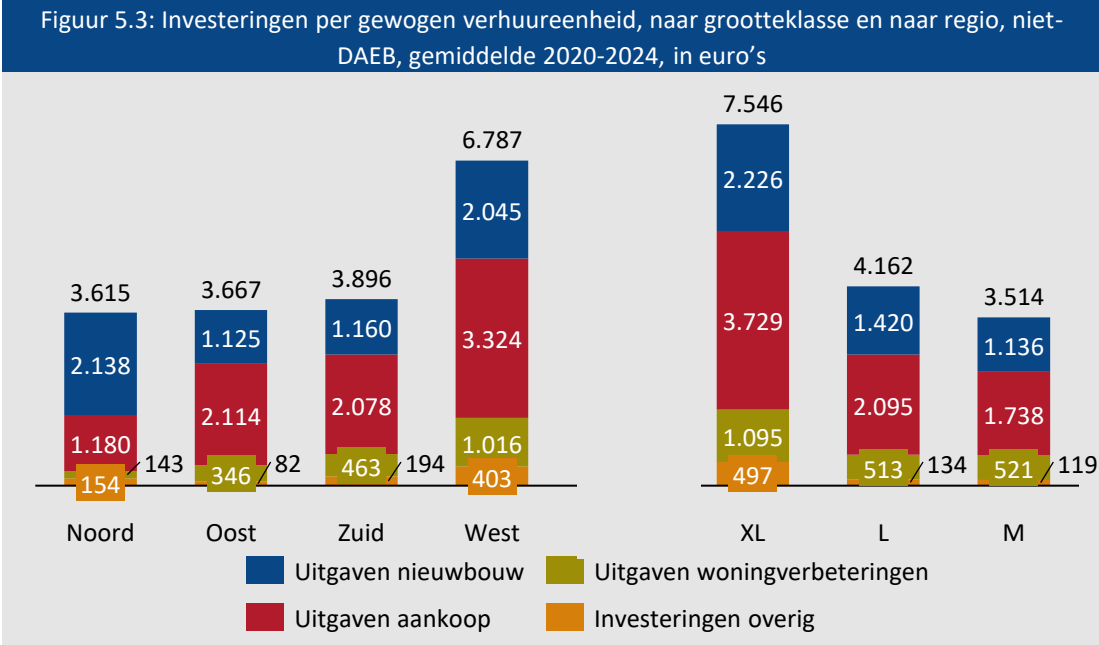


Investerings niet-DAEB sterk geconcentreerd

Toelichting

Bij de niet-DAEB takken zijn grote verschillen te zien bij de omvang van de investeringen in de periode 2020-2024. Het zijn vooral de zeer grote woningcorporaties (XL) die veel hebben geïnvesteerd. Gemiddeld investeerden deze woningcorporaties € 7.546 per gewogen verhuureenheid. Opmerkelijk is dat bijna de helft (49%) 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 € 3.615 per gewogen verhuureenheid het laagst. Opvallend is wel dat relatief veel van deze investeringen heeft bestaan uit nieuwbouw huur (59%). De investeringen van de middelgrote woningcorporaties (M) zijn in de periode 2020-2024 met € 3.514 per gewogen verhuureenheid relatief laag.

In de niet-DAEB zijn de investeringen in nieuwbouw huur sterk geconcentreerd. Het gaat in totaal om een bedrag van € 484 miljoen. De vijf meest actieve woningcorporaties nemen hiervan € 255 miljoen (53%) voor hun rekening. De helft van de 100 grootste woningcorporaties heeft in 2024 zo goed als niets in nieuwbouw huur geïnvesteerd.



6 Financiering



Sterke stijging financiering DAEB

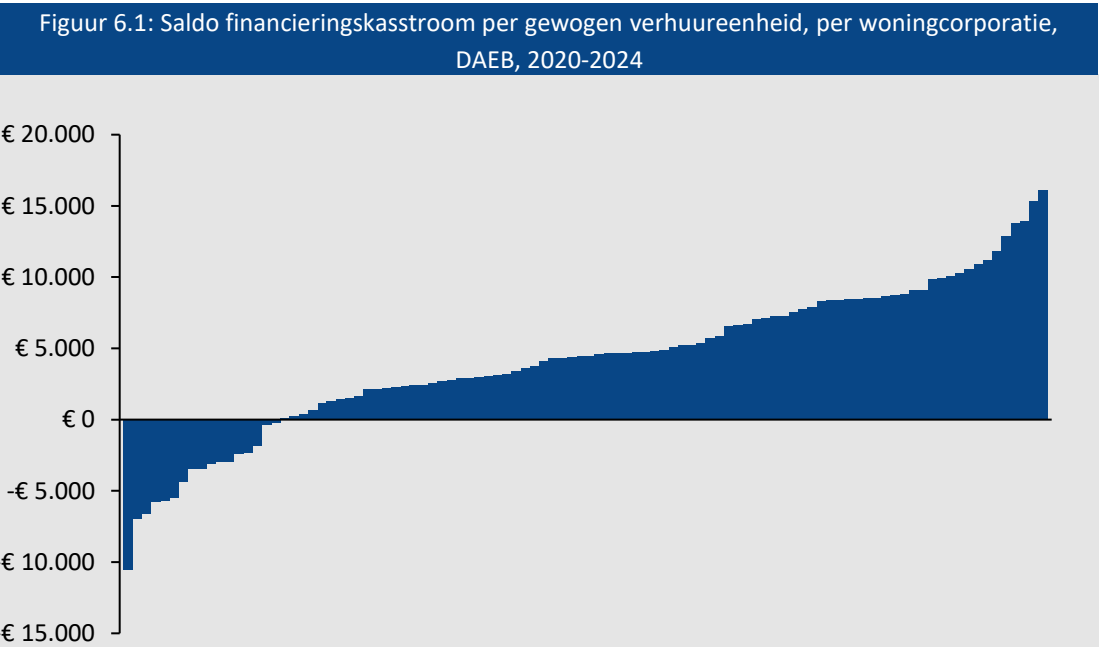
Toelichting

De noodzaak om leningen aan te trekken vloeit voort uit de aflossingen, de hoogte van de operationele kasstroom en de netto-investeringskasstroom. De twee laatste posten zijn in de vorige hoofdstukken weergegeven. Verder is bij de financiering nog van belang dat de niet-DAEB takken aflossen op de interne leningen die bij de DAEB scheiding zijn verstrekt. Deze aflossing van de niet-DAEB takken vermindert de noodzaak voor de DAEB takken om externe financiering aan te trekken.

In samenhang met de verslechterde operationele kasstroom en de sterk gestegen investeringen in de DAEB takken, is de mutatie van de leningportefeuille (het saldo van de financieringskasstroom) in 2024 met 84,5% gestegen. Over de gehele periode 2020-2024 is de stijging maar liefst 303,7%.

Het saldo van de financieringskasstroom verschilt sterk per woningcorporatie. Figuur 6.1 geeft dit saldo over de periode 2020-2024 per gewogen verhuureenheid. Er zijn 17 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, 2020-2024							
	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
Nieuwe te borgen leningen	€ 3.176	€ 3.020	€ 3.206	€ 3.469	€ 4.640	33,8%	46,1%
Nieuwe ongeborgde leningen	€ 36	€ 2	€ 20	€ 66	€ 39	-41,3%	8,6%
Aflossing geborgde leningen	-€ 2.404	-€ 2.180	-€ 2.255	-€ 1.916	-€ 1.661	-13,3%	-30,9%
Aflossing ongeborgde leningen	-€ 94	-€ 48	-€ 13	-€ 16	-€ 62	281,2%	-33,4%
Saldo financieringskasstroom	€ 714	€ 795	€ 958	€ 1.602	€ 2.956	84,5%	313,7%



2024 omslagpunt: meer nieuwe leningen dan aflossingen in niet-DAEB

Toelichting

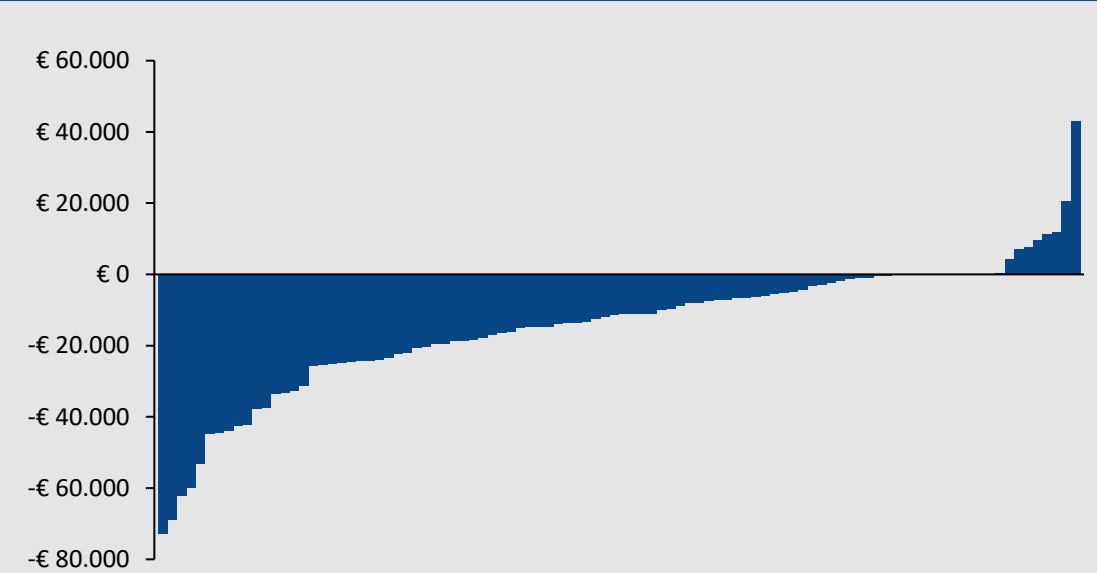
Bij de niet-DAEB takken valt vooral op dat in 2024 voor het eerst in jaren gemiddeld meer ongeborgde leningen zijn aangetrokken dan dat er zijn afgelost. De verklaring is dat de investeringskasstroom omvangrijker is geworden dan het saldo van de operationele kasstroom en dat liquide middelen in de niet-DAEB niet bij dezelfde corporaties zitten als de woningcorporaties die investeren in de niet-DAEB.

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 negen woningcorporaties is in de periode 2020-2024 de leningportefeuille per saldo toegenomen.

Tabel 6.2: Omvang van de nieuwe en afgeloste leningen per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB, 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
Nieuwe ongeborgde leningen	€ 996	€ 1.576	€ 1.447	€ 1.745	€ 1.948	11,6%	95,6%
Aflossing ongeborgde leningen	-€ 3.915	-€ 5.556	-€ 3.246	-€ 2.701	-€ 1.711	-36,6%	-56,3%
Saldo financieringskasstroom	-€ 2.919	-€ 3.980	-€ 1.799	-€ 955	€ 237	-124,8%	-108,1%

Figuur 6.2: Totale financieringskasstroom per gewogen verhuureenheid, per woningcorporatie, niet-DEAB, 2020-2024



A scenic view of a Dutch canal, likely in Amsterdam, featuring traditional brick buildings with red-tiled roofs and white window frames. The canal is calm, reflecting the sky and buildings. A blue-tinted overlay covers the middle section of the image, where the title is placed. On the left, a white railing is visible in the foreground, and a small boat is docked. The sky is blue with some clouds.

7 Balansontwikkelingen



Balans DAEB: waardestijging overtreft stijging schuld

Toelichting

De ontwikkeling van de balans van woningcorporaties wordt zoals altijd sterk gedomineerd door de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde. In de DAEB takken is het vastgoed in exploitatie met 10,2% gestegen. Het gaat hier om de gemiddelde marktwaarde per gewogen verhuureenheid. Verder is het vastgoed in ontwikkeling met maar liefst met 26,2% gestegen. De afgelopen jaren liet deze post ook al een stijging zien. De Verkoop onder Voorwaarden portefeuille is in waarde met 9,9% gestegen.

Voorts zijn de vorderingen op groepsmaatschappijen en de deelnemingen daarin met 10,8% gestegen. Dit betreft overwegend waardegroei van de niet-DAEB deelneming. Liquide middelen zijn afgelopen jaar met 15,0% gedaald. Per saldo laat het balanstotaal een stijging van 10,0% zien.

Aan de passiefzijde van de balans komt de stijging vooral terug in de omvang van het eigen vermogen op basis van marktwaarde. Er is gemiddeld een stijging van 11,2% met name door de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Voorts is de leningportefeuille met 6,8% gestegen. Bij de DAEB tak omvat dit ook de interne leningen aan de niet-DAEB tak.

Tabel 7.1: Balans op marktwaarde per gewogen verhuureenheid, DAEB, 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 145.042	€ 168.343	€ 165.118	€ 157.081	€ 173.050	10,2%	19,3%
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.390	€ 2.757	€ 2.708	€ 2.654	€ 2.916	9,9%	22,0%
Vastgoed in ontwikkeling	€ 1.054	€ 1.179	€ 1.348	€ 1.367	€ 1.725	26,2%	63,7%
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 480	€ 470	€ 445	€ 430	€ 441	2,5%	-8,1%
Vorderingen op groepsmaatschappijen/deel	€ 14.260	€ 16.674	€ 15.720	€ 15.144	€ 16.779	10,8%	17,7%
Liquide middelen	€ 361	€ 399	€ 405	€ 242	€ 278	15,0%	-22,9%
Overige posten actief	€ 6.062	€ 5.704	€ 5.477	€ 5.153	€ 5.048	-2,0%	-16,7%
Totaal Activa	€ 169.648	€ 195.527	€ 191.222	€ 182.071	€ 200.237	10,0%	18,0%
Eigen vermogen	€ 126.736	€ 151.317	€ 146.024	€ 134.762	€ 149.807	11,2%	18,2%
Voorzieningen	€ 1.399	€ 1.406	€ 1.628	€ 2.098	€ 2.112	0,7%	50,9%
Leningen (Intern en extern)	€ 39.326	€ 40.342	€ 41.160	€ 42.877	€ 45.774	6,8%	16,4%
Langlopende verplichtingen VoV	€ 2.185	€ 2.460	€ 2.410	€ 2.333	€ 2.542	8,9%	16,3%
Overige posten passief	€ 1	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	19,6%	-21,4%
Totaal passiva	€ 169.648	€ 195.527	€ 191.222	€ 182.071	€ 200.237	10,0%	18,0%



Niet-DAEB balans groeit, schulden gelijk gebleven

Toelichting

Vervolgens laat tabel 7.2 de gemiddelde balansontwikkeling van de niet-DAEB takken zien. Ook hier zien we dat bij de 100 grootste woningcorporaties de waarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen, en wel met 9,8%. Opvallend is de wederom sterke stijging van het vastgoed in ontwikkeling. In 2024 was dit € 4.039 per gewogen verhuureenheid, waar dit in 2023 nog gemiddeld € 2.414 was. Dit was ten opzichte van 2022 al bijna een verdubbeling. Op basis daarvan zullen de 100 grootste woningcorporaties in 2025 en mogelijk ook in 2026 meer huurwoningen in het middensegment opleveren. Per saldo is de balans van de niet-DAEB takken gemiddeld met 9,6% gestegen.

Aan de passiefzijde komt de stijging van de balans terug in de ontwikkeling van het eigen vermogen, dat met 12,2% is gestegen. Een verschil met de DAEB takken is dat in de niet-DAEB takken de leningen in 2024 niet zijn gestegen. Enerzijds is er afgelost op de interne leningen, anderzijds zijn er leningen op de kapitaalmarkt aangetrokken.

Tabel 7.2: Balans op marktwaarde per gewogen verhuureenheid, niet-DAEB, 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Mutatie 23-24	Mutatie 20-24
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 188.538	€ 213.918	€ 202.586	€ 195.572	€ 214.762	9,8%	13,9%
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 14.818	€ 16.851	€ 16.148	€ 16.233	€ 17.445	7,5%	17,7%
Vastgoed in ontwikkeling	€ 976	€ 1.070	€ 1.280	€ 2.414	€ 4.039	67,3%	313,6%
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	€ 342	€ 306	€ 293	€ 270	€ 236	-12,7%	-30,9%
Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 1.044	€ 1.174	€ 2.138	€ 3.535	€ 2.120	-40,0%	103,0%
Liquide middelen	€ 6.259	€ 6.780	€ 6.872	€ 6.706	€ 7.017	4,6%	12,1%
Overige posten actief	€ 24.261	€ 24.255	€ 23.760	€ 22.282	€ 25.015	12,3%	3,1%
Totaal Activa	€ 236.238	€ 264.354	€ 253.077	€ 247.011	€ 270.634	9,6%	14,6%
Eigen vermogen	€ 170.469	€ 200.801	€ 190.821	€ 184.688	€ 207.231	12,2%	21,6%
Voorzieningen	€ 1.302	€ 1.186	€ 1.571	€ 1.674	€ 1.960	17,1%	50,5%
Leningen (Intern en extern)	€ 50.924	€ 46.632	€ 45.695	€ 45.561	€ 45.527	-0,1%	-10,6%
Langlopende verplichtingen VoV	€ 13.539	€ 15.731	€ 14.989	€ 15.088	€ 15.940	5,6%	17,7%
Overige posten passief	€ 4	€ 3	€ 0	€ 0	€ 0	50,0%	-92,6%
Totaal passiva	€ 236.238	€ 264.354	€ 253.077	€ 247.011	€ 270.634	9,6%	14,6%



8

Verloop van de financiële ratio's



ICR gedaald, forse verschillen tussen woningcorporaties

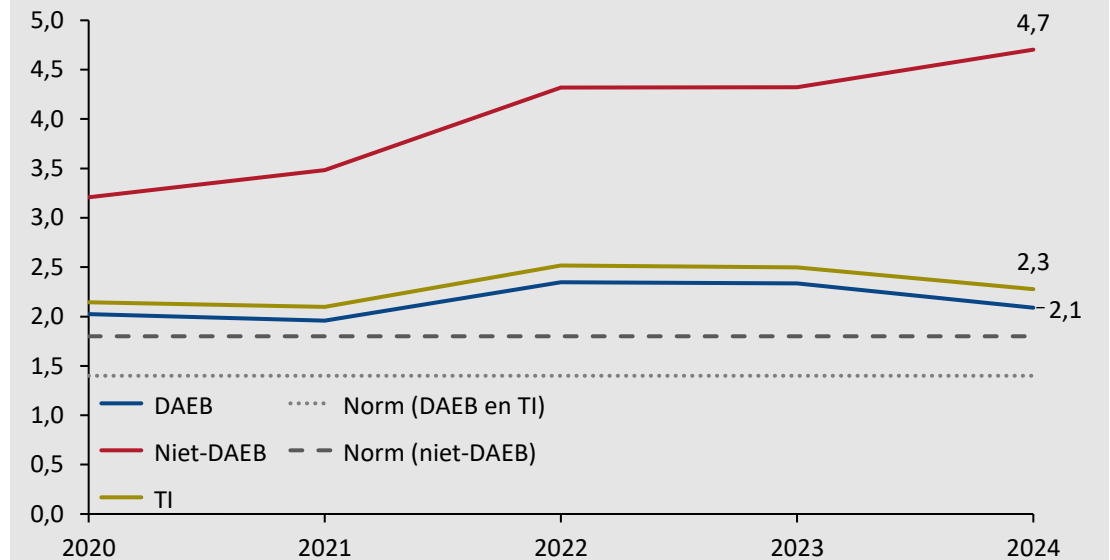
Toelichting

De financiële beoordeling van woningcorporaties door Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vindt plaats aan de hand van verschillende financiële ratio's. De Interest Coverage Ratio (ICR) en de LTV (Loan to Value) zijn in de praktijk de twee belangrijkste ratio's.

In figuur 8.1 is de ICR weergegeven voor de DAEB takken, de niet-DAEB takken en voor de totale toegelaten instellingen. In 2024 is de ICR voor de DAEB takken gedaald naar 2,1 (was 2,3). Dit is nog ruim boven de norm van de toezichthouders van 1,4. Dat de ICR in 2024 is gedaald, wordt verklaard door een sterke stijging van de netto-bedrijfslasten en onderhoudsuitgaven. Het wegvallen van de verhuurderheffing heeft de afgelopen vijf jaar per saldo niet tot een verhoging van de ICR geleid omdat de onderhoudsuitgaven en bedrijfslasten sterk zijn gestegen. In de niet-DAEB takken is het verschil met de norm nog groter. De norm bedraagt hier 1,8, terwijl de ICR gemiddeld op 4,7 is uitgekomen. Er is sprake van een verdere stijging in 2024. Over de hele periode 2020-2024 is de ICR van de niet-DEAB takken gestegen van 3,2 naar 4,7. Deze stijging is het gevolg van zowel een stijging van de operationele kasstroom, exclusief rente-uitgaven, als ook een daling van de rente-uitgaven.

Er is op niveau van de toegelaten instelling één woningcorporatie die niet voldoet aan de minimale ICR van 1,4. Dit heeft een incidenteel karakter op basis van de toelichting van de betreffende woningcorporatie. Verder valt op dat bijna de helft van de corporaties nog een ICR boven de 2,5 heeft.

Figuur 8.1: Ontwikkeling van de ICR voor DAEB, niet-DAEB en de toegelaten instelling, 2020-2024



Figuur 8.2: ICR per corporatie, 2024, TI



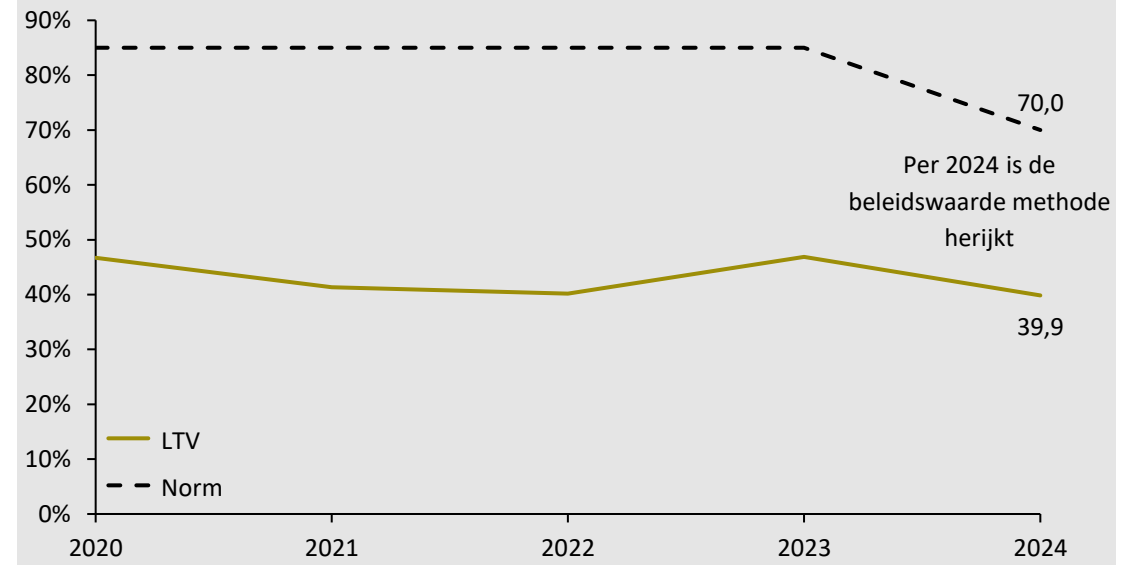
LTV-daling nieuwe beleidswaarde beperkt door groei schuld

Toelichting

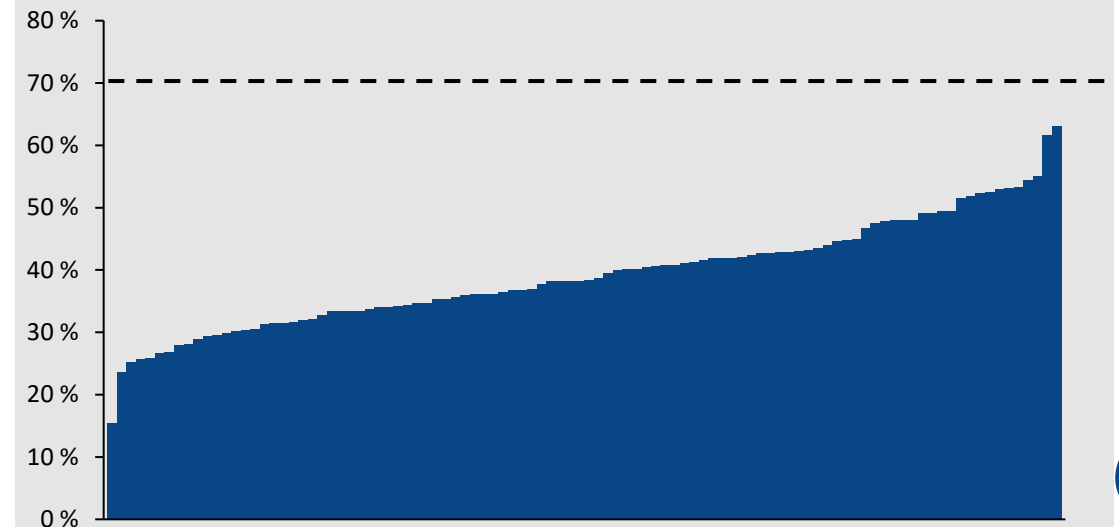
De beschikbare data in de jaarrekeningen bieden niet de mogelijkheid om de LTV voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk weer te geven. Figuur 8.3 laat de LTV voor de toegelaten instelling zien. In 2023 was de LTV voor het eerst sinds enige jaren gestegen en uitgekomen op 47%. In 2024 is de LTV weer gedaald naar 40%. Dit is het gevolg van de herziene beleidswaardemethodiek. Hierbij is sprake van een sociale disconteringsvoet die fors lager ligt dan de eerder gebruikte marktdisconteringsvoet. Naast de stijging van de beleidswaarde met 26%, is ook sprake van een stijging van de schuldpositie, zoals ook al bleek uit het saldo financieringskasstroom en de balansontwikkeling. Ondanks de daling van de LTV is de marge ten opzichte van de norm iets verminderd. Dit komt door de daling van de norm van 85% naar 70%.

Alle corporaties blijven met hun LTV onder de norm van 70% van de toezichthouder. Figuur 8.4 laat zien dat er twee woningcorporaties zijn met een LTV hoger dan 60%. Het merendeel van de woningcorporaties heeft een LTV lager dan 50%.

Figuur 8.3: Ontwikkeling van de LTV, voor de toegelaten instelling, 2020-2024



Figuur 8.4: LTV, per toegelaten instelling, 2024

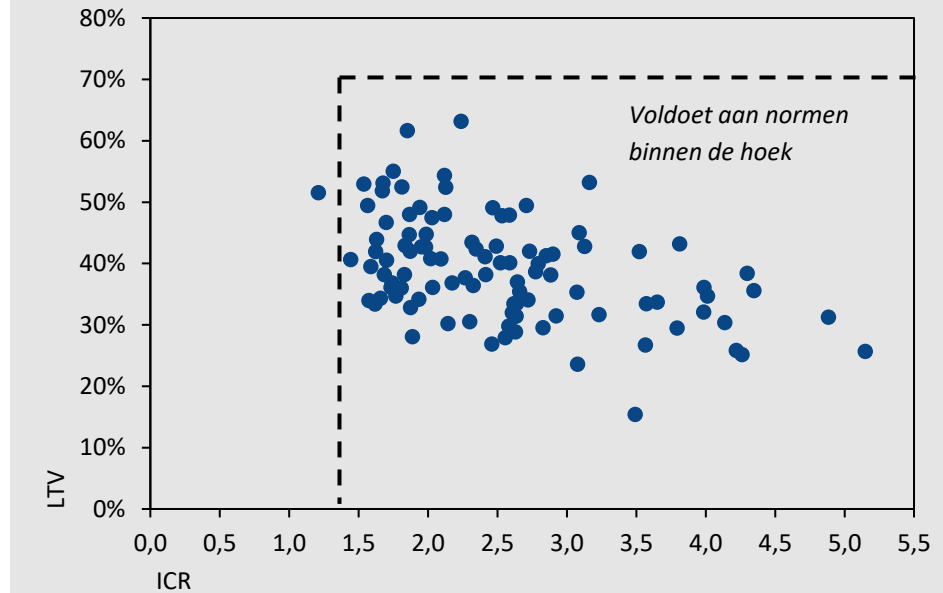


Wisselende relatie LTV en ICR

Toelichting

Figuur 8.5 geeft voor elk van de 100 woningcorporaties zowel de hoogte van ICR als ook die van de LTV weer. De woningcorporaties met een relatief lage ICR, laten een grote spreiding in de hoogte van de LTV zien. Bij deze woningcorporaties is er geen samenhang tussen beide ratio's. Over de hele linie bezien is er daarentegen wel sprake van een samenhang. Naarmate de ICR hoger is, is de LTV lager. Deze samenhang houdt verband met de omvang van de leningportefeuille, die een grote invloed op de hoogte van de LTV. Een lage LTV is veelal het gevolg van relatief kleine leningportefeuille. Door de veelal lagere rente-uitgaven die gepaard gaan met een kleinere leningportefeuille is de ICR hoger.

Figuur 8.5: ICR ten opzichte van LTV, per corporatie, 2024



A row of modern brick townhouses with dark grey roofs and multiple chimneys. The houses have a mix of red and dark grey brickwork. Some have white-framed windows and doors, while others have blue or red accents. There are small trees and manicured hedges in front of the houses. The sky is blue with some white clouds.

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 2023 gezamenlijk 1.796.248 gewogen verhuureenheden in bezit. Daarmee vertegenwoordigen deze woningcorporaties ruim 75% van alle gewogen verhuureenheden van de corporatiesector. In tabel 10.1 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 10.2 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 6 van de 100 grootste woningcorporaties in regio Noord. De 100 grootste woningcorporaties zijn niet representatief voor alle woningcorporaties. De bijna 170 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 10.3: Opbouw gewogen verhuureenheden, naar DAEB en niet-DAEB, 2023			
	DAEB	Niet-DAEB	TI
Woonruimte	1.575.052	87.855	1.662.907
Bedrijfsruimte	3.751	19.016	22.767
Maatschappelijk vastgoed	7.752	445	8.197
Intramuraal zorgvastgoed	64.027	635	64.662
Parkeergelegenheid	16.859	130.732	147.591
Overig	-0	-0	-0
Eenheden totaal	1.667.441	238.683	1.906.124
Gewogen VHE's	1.661.706	134.542	1.796.248

Tabel 10.1: Aantal gewogen verhuureenheden, naar regio en grootte				
	XL	L	M	
Noord	31.285	86.163	-0	117.449
Oost	-0	232.928	60.666	293.594
Zuid	89.019	222.513	53.073	364.605
West	611.448	271.145	138.007	1.020.600
	731.753	812.749	251.747	1.796.248

Tabel 10.2: Aantal corporaties, naar regio en grootte				
	XL	L	M	
Noord	1	5	0	6
Oost	0	15	7	22
Zuid	3	16	6	25
West	13	19	15	47
	17	55	28	100

Tabel 10.4: De wegingsfactoren voor de verschillende typen vastgoed	
Wegingsfactor	
Woonruimte	1,0
Bedrijfsruimte	1,0
Maatschappelijk onroerend goed	2,0
Intramuraal (per wooneenheid)	1,0
Garages	0,2
Overig	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

Marcel van Hoorn
marcel.vanhoorn@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL