

Boeggolf aan oude corporatiewoningen maakt onderhoud duurder

Marc Doodeman

Gepubliceerd: 21-7-26 om 06:00



Foto: De Variabele

De onderhoudskosten bij woningcorporaties zijn de laatste jaren explosief gestegen door onder andere een sterke stijging van het aantal oude woningen dat wordt opgeknapt. Dat blijkt uit onderzoek van de branchevereniging voor woningcorporaties Aedes. Of het opkopen van onderhoudsbedrijven door private equity-firma's ook van invloed is, wordt niet uitgesloten.

Aanleiding van het onderzoek was een [alarmerend bericht](#) van toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties eerder dit jaar, waarin gemeld werd dat de onderhoudskosten uit de klauwen lopen. Tussen 2018 en 2024 stegen de uitgaven met meer dan 60 procent: van 4,1 miljard naar 6,7 miljard euro. Dat is meer dan twee keer zo snel als de stijging van de bouwkosten van bijna 30 procent in dezelfde periode.

De corporaties zagen de stijging niet aankomen, wat voor de toezichthouder reden is voor nog meer bezorgdheid. Autoriteit Woningcorporaties kondigde eerder dit jaar aan zelf onderzoek te gaan

doen naar de oorzaken van de extreme stijging van de onderhoudskosten. Eind 2026 worden de resultaten verwacht.

Daar wilden de corporaties echter niet op wachten. Zij namen met dataonderzoeksbureau Republiq de periode 2021-2024 onder de loep. Daarbij keken ze naar zowel de uitgaven aan onderhoud en woningverbetering als naar verduurzaming. Die stegen van 8,4 miljard in 2021 naar 12,1 miljard in 2024. Een nominale stijging van 44 procent.

Jaren vijftig

Uit het onderzoek van Aedes blijkt dat de stijging voor bijna de helft (19 procent) te verklaren is door inflatie: duurdere materialen en stijgende arbeidskosten. Daar hebben de corporaties weinig invloed op.

Waar ze wel zelf de hand in hebben zijn andere belangrijke oorzaken van de stijging: planmatig onderhoud (7 procent) en investeringen in woningverbetering (10 procent). Die verklaren volgens Aedes grotendeels de rest van de stijging van de onderhoudsuitgaven.

Aedes constateert dat er in de onderzochte periode meer woningen onder handen genomen werden dan de periode ervoor. Corporaties zetten volgens de branchevereniging de afgelopen jaren flink in op de aanpak van oude woningen, vooral woningen uit de jaren vijftig tot en met tachtig van de vorige eeuw.

10.000 euro

Wat ook voor extra uitgaven zorgt is dat door verduurzamen ook grotere ingrepen moeten worden gedaan. 'Vaak moet groot onderhoud hiervoor naar voren worden gehaald om dit mogelijk te maken, bijvoorbeeld door het vervangen van daken', legt Aedes uit. Eerder

bleek uit de Aedes-benchmark 2025 dat het aantal ingrepen boven de 10.000 euro per woning duidelijk toeneemt.

Een ander inzicht is dat naarmate de woningen ouder zijn, de kosten ook omhoog gaan. Per jaar dat een woning ouder is, zijn de uitgaven aan instandhouding 25 euro per maand hoger, ontdekte Republiq.

Belangrijk daarbij is de constatering van Aedes van een onevenredige spreiding van het ouderdom van de voorraad woningen van corporaties. Bij de leeftijd van veertig jaar is er een piek: woningen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw zijn het meest talrijk bij de sociale huisvesters. Verderop in de grafiek is een tweede, dikkere golf met woningen te zien. Deze zijn gebouwd in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. 'Een relatief groot deel van de woningvoorraad komt namelijk tegelijk aan bij een duur moment in de cyclus', aldus Aedes. Hoe meer oude woningen er zijn, hoe duurder het onderhoud is.

Badkamers

De leeftijd van de woningen vertelt niet het hele verhaal, merkt Aedes op. Het kan ook zijn dat een hoger kwaliteitsniveau wordt nagestreefd, denk aan luxere badkamers. Ook houdt Aedes er rekening mee dat verduurzamingsprojecten complexer zijn dan vooraf ingeschat. Ook een 'toenemende marktconcentratie' zou van invloed kunnen zijn op de oplopende onderhoudsuitgaven. Hoe sterk de invloed van deze aspecten is, durft de branchevereniging niet te zeggen.

Het onderwerp marktconcentratie wordt in het rapport niet verder uitgewerkt. Het is een theorie die ook de Autoriteit Woningcorporaties onderzoekt. De toezichthouder suggereerde eerder dit jaar naar de rol van private-equity-firma's te kijken. Die nemen in toenemende mate onderhoudsbedrijven over die werken in de corporatiesector. Dat levert 'zowel kansen als risico's' op, stelde de Autoriteit. 'Als meerdere ketenpartners van een corporatie onder dezelfde holding vallen, zorgt

dit voor een sterke afhankelijkheid. Afhankelijkheid van enkele partijen kan bovendien een prijsopdrijvend effect hebben.' Of private-equity een rol speelt bij de sterke stijging van de onderhoudskosten "is niet vast te stellen", concludeerde de toezichthouder in januari van dit jaar.

Aedes geeft toe dat met haar onderzoek nog niet alle vragen over de stijging van de onderhoudsuitgaven zijn beantwoord. 'Een deel van de stijging is nog niet eenduidig te verklaren.' Voor de corporaties is het desondanks zaak om grip op de instandhoudingskosten te krijgen, omdat de investeringscapaciteit van corporaties al jaren onder druk staat en de opgave groot is.