MIDDENHUUROFFENSIEF

December 2025

vereniging van
woningcorporaties

aedes

IVBN

WAAROM MIDDENHUUR?

Voor een gezonde en toekomstbestendige woningmarkt is het middenhuursegment onmisbaar. Voor een groeiende en diverse groep huishoudens speelt middenhuur in op de veranderende woonvraag. Het bevordert de doorstroming op de woningmarkt, verlaagt de druk op sociale huurwoningen en draagt bij aan de flexibiliteit van de Nederlandse economie en samenleving. Daarnaast vormt dit segment een onmisbare schakel als aanvulling op zowel de sociale huursector als de koopmarkt.

Er zijn circa 4 miljoen huishoudens met een middeninkomen. Het bruto jaarinkomen van deze huishoudens varieert van ongeveer €50.000 voor eenpersoonshuishoudens tot €90.000 voor meerpersoonshuishoudens. Deze groep verdient te veel voor een sociale huurwoning, maar kan een koopwoning vaak niet betalen. Voor deze huishoudens is een middenhuurwoning daarom een noodzakelijke, betaalbare en duurzame oplossing.

Daarnaast biedt het middenhuursegment woningzoekenden een flexibele woonoptie zonder de verplichtingen van een koopwoning. Denk bijvoorbeeld aan jongvolwassenen die zo de kans hebben om voor het eerst zelfstandig of samen te wonen. Ook biedt het een mogelijkheid aan ouderen om een te grote (koop)woning in te ruilen voor een meer passende woning zonder zorg voor onderhoud. Op die manier kan het weer bijdragen aan de beschikbaarheid van koopwoningen voor jonge gezinnen. Bovendien kan het een uitkomst bieden voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een betaalbare woning, bijvoorbeeld na een echtscheiding. Verder helpt middenhuur het personeelstekort in sleutelberoepen in grote steden terug te dringen. Door deze beroepsgroepen, zoals leraren, zorgmedewerkers en politieagenten de mogelijkheid tot een geschikte huurwoning te geven, kunnen zij dichter bij hun werk wonen. Dit maakt het aantrekkelijker voor hen om in de stad te werken en zorgt ervoor dat belangrijke voorzieningen, zorg, onderwijs en veiligheid, niet onder druk komen te staan.

De middenhuur wordt in meerderheid bewoond door (jonge) éénpersoonshuishoudens en stellen onder 35 jaar met een laag tot middeninkomen. De vraag naar middenhuur is het sterkst onder alleenstaande jongeren (41%) en richt zich hoofdzakelijk op betaalbare stedelijke woonomgevingen (79%).

OPGAVE VAN MIDDENHUUR

Middenhuurprojecten worden bij de eerste verhuur vaak dertig keer of meer overtekend. De vraag is veel groter dan het aanbod, met name in de grote steden.

Het huidige tekort van middenhuurwoningen zal voornamelijk met nieuwbouw moeten worden ingevuld. Bovendien wordt de nieuwbouwopgave de komende jaren nog groter door de verkoop van middenhuurwoningen aan eigenaar-bewoners. Als gevolg hiervan moeten tot en met 2039 in ieder geval 150.000 middenhuurwoningen worden gebouwd[1]. Deze opgave kan alleen gerealiseerd worden als voldoende kapitaal kan worden aangetrokken en als zowel private investeerders als woningcorporaties hun inspanningen in het segment serieus weten op te voeren.

Private investeerders, waaronder pensioenfondsen, en woningcorporaties kunnen en moeten elkaar daarbij ondersteunen en aanvullen, zowel in aantallen als in geografische focus. Leden van IVBN zijn er voor een brede doelgroep en al sinds de jaren '40 van de vorige eeuw zeer actief in de volle breedte van het middenhuursegment. De kracht van institutionele investeerders zit in de mate waarin zij snel en met voldoende schaal langjarig investeren in kwalitatief goede woningen die voldoen aan de vraag van een grote groep woningzoekenden. Daarbij hebben zij een zogeheten vliegwielfunctie; zij kunnen in een vroeg stadium zekerheid bieden voor de afname van een groot deel van een ontwikkeling en daardoor projecten mogelijk maken. Het zijn kwalitatief goede, duurzame woningen met oog voor de woonwensen van een brede groep en met aandacht voor leefbaarheid via concepten als 'community management'. Institutionele investeerders hebben de ambitie om in de komende periode 11.000 middenhuurwoningen per jaar te realiseren.

Bij deze investeerders zijn de investeringen in middenhuurwoningen teruggelopen in de afgelopen jaren als gevolg van de verslechtering van het investeringsklimaat. Daarbij zijn institutionele investeerders zich steeds meer gaan richten op relatief grote projecten in de grote steden en daaromheen. Dat is geen expliciete keuze geweest, maar alleen die projecten kunnen nog een haalbare business case hebben.

1 Inschatting op basis van bewerking VRO van de scenario-analyse met het Socratesmodel van ABF.

Woningcorporaties zijn er voor een brede doelgroep. Aanscherpingen in de Woningwet in 2015 dwongen echter een sterke focus af op de huisvesting van de allerlaagste inkomens en kwetsbare huishoudens. Hierdoor is de afgelopen jaren in steeds meer wijken de balans van de wijk verstoord geraakt met een steeds grotere concentratie van sociale problematiek en verslechtering van leefbaarheid tot gevolg. In de NPA is afgesproken dat corporaties ook een rol hebben in de huisvesting van middeninkomens. De productie van middenhuurwoningen laat een stijgende lijn zien met de realisatie van ca. 1.100 middenhuurwoningen in 2024. En op basis van de laatste prognoses zet deze stijgende lijn zich voort met een verwachte productie van ongeveer 2000 woningen in 2025 en in 2026. In de jaren daarna kan dit in lijn met de NPA verder toenemen tot 5.000 middenhuurwoningen per jaar.

De realisatie van de middenhuurwoning wordt door corporaties dan ook als instrument gezien om de draagkracht, diversiteit en leefbaarheid van wijken te versterken. Corporaties richten zich daarom op projecten die de grootste bijdrage leveren aan deze doelstelling, zowel in grote steden als kleineren gemeenten waar vraag is naar middenhuurwoningen. De middenhuurwoning is daarbij een aanvulling op het sociale programma in een complex en/of wijk. De aantallen middenhuurwoningen in een project zijn vaak dan ook beperkt aandeel van de gehele ontwikkeling. Daarnaast ligt de focus op het doorbreken van eenzijdige wijken door woningen toe te voegen in, op of rondom bestaand bezit. Door corporaties worden middenhuurwoningen in relatieve zin daarom ook meer gerealiseerd in herstructeringsgebieden die voorheen uit met name sociale huurwoningen bestonden.

MARKTPARTIJEN EN WONINGCORPORATIES IN STELLING BRENGEN VOOR DE MIDDENHUUROPGAVE

Institutionele verhuurders en woningcorporaties staan in de startblokken om hun bijdrage te leveren aan de middenhuuropgave: miljarden aan pensioenvermogen zijn daarvoor gereserveerd en woningcorporaties geven middenhuur een nadrukkelijkere plek in hun ambities. Zonder een verbetering van het investeringsklimaat lijken deze ambities echter niet gerealiseerd te kunnen worden. Bovendien kan de opgave in de middenhuur alleen gerealiseerd worden als er ook buitenlands kapitaal kan worden aangetrokken. Daarom roepen IVBN en Aedes het nieuwe kabinet op om maatregelen te treffen om het investeringsklimaat voor de middenhuur te verbeteren.

Voor private investeerders is het van belang dat maatregelen worden getroffen om de business case te versterken en Nederland aantrekkelijker te maken om in te investeren. Maatregelen die dit effectief zouden kunnen doen zijn een verdere verlaging van het algemene tarief van de overdrachtsbelasting van 8% naar 6% en het aanpassen van voorwaarden voor de pensioenfondsvrijstelling in de vennootschapsbelasting (vpb), zodat het voor buitenlandse pensioenfondsen makkelijker is om aan de voorwaarden te voldoen. Gerichte vormen van overheidssteun, bijvoorbeeld overheidsgaranties op leningen of objectgebonden subsidies, maken de business cases ook haalbaarder. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat staatssteunregels die ruimte bieden, maar ontwikkelingen in Europa zijn positief.

Voor woningcorporaties zou de mogelijkheid tot geborgd lenen voor de bouw van middenhuur, zoals nu al mogelijk is voor sociale huur, een serieuze stimulans vormen voor meer investeringen. In de NPA is geconstateerd dat, zonder geborgde financiering van middenhuur, het uiteindelijke doel van 5.000 middenhuurwoningen per jaar ver buiten bereik zal blijven. Op basis van de hiervoor beschreven aanvullende rol van middenhuur voor woningcorporaties zal het gebruik van geborgde leningen voor de financiering hiervan naar verwachting relatief beperkt blijven. Voor uitbreiding van het borgingsstelsel voor corporaties is een noodzakelijke voorwaarde dat het staatssteunkader wordt verruimd, maar ook daarvoor zijn de signalen uit Brussel positief.

Een volgend kabinet moet om de middenhuur aan te jagen daarom zo snel mogelijk de noodzakelijke stappen zetten om bovengenoemde maatregelen te treffen die het investeringsklimaat voor zowel beleggers als corporaties verbetert. Dit kan worden uitgewerkt in verschillende instrumenten voor woningcorporaties en marktpartijen, maar een gelijk speelveld blijft hierin een belangrijk uitgangspunt. Bij het zetten van die stappen is het van belang dat de complementariteit en de slagkracht van de corporaties en private verhuurders in het aanbod van middenhuur gewaarborgd blijft. Op deze manier zullen woningcorporaties en institutionele investeerders gezamenlijk met overheden in staat kunnen zijn om de zo noodzakelijke en gewenste opgave van tenminste 15 duizend middenhuurwoningen per jaar te realiseren.

COLOFON
© December 2025, Den Haag

Vormgeving: Aedes

vereniging van
woningcorporaties