WTC Den Haag
Toren E, 21e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag

Provincie Drenthe
T.a.v. het college van Gedeputeerde Staten
Westerbrink 1
9405 BJ Assen

Den Haag, 19 november 2026

Geacht college,

Met veel interesse heeft IVBN kennisgenomen van het ontwerp Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Drenthe 2027–2035. Wij waarderen de inzet van de provincie om samen met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen te werken aan voldoende en betaalbare woningen. Wij onderschrijven de ambities in het programma dan ook volledig.

IVBN vertegenwoordigt institutionele en professionele vastgoedinvesteerders (hierna institutionele investeerders) die voor het grootste deel met pensioen- en verzekeringsgelden voor de lange termijn investeren in Nederlands vastgoed. Onze leden leveren een belangrijke bijdrage aan de realisatie van nieuwe huurwoningen, waaronder middenhuurwoningen, studentenwoningen en woningen voor ouderen en zorgbehoevenden. Daarnaast investeren zij in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

In het programma wordt op verschillende plaatsen gesproken over de rol van marktpartijen. IVBN vindt het belangrijk om binnen deze groep onderscheid te maken tussen projectontwikkelaars en institutionele investeerders, omdat zij verschillende rollen vervullen in de woningbouwketen en daarmee ook andere belangen en randvoorwaarden kennen. Dit onderscheid wordt ook gemaakt in het recente actieplan van de ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw[1]. Daarin wordt benadrukt dat de realisatie van woningen niet alleen afhankelijk is van partijen die woningen ontwikkelen en bouwen, maar ook van partijen die deze woningen afnemen.

Het merendeel van onze leden ontwikkelt zelf geen woningen, maar neemt deze af van projectontwikkelaars. Daarmee leveren zij een belangrijke bijdrage aan de financiële haalbaarheid en realisatie van nieuwbouwprojecten. Na oplevering blijven zij als langetermijneigenaar betrokken bij de exploitatie van deze woningen. Voor institutionele investeerders is daarom niet alleen de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van belang, maar ook die van de langdurige exploitatie.

Om de provinciale volkshuisvestelijke ambities te realiseren, is het van belang dat de investeringscapaciteit van alle betrokken partijen optimaal wordt benut. Dit vraagt om een stabiel en voorspelbaar investeringsklimaat, financieel haalbare woningbouwprojecten en een goede samenwerking tussen publieke en private partijen.

Vanuit deze achtergrond geven wij graag enkele aandachtspunten mee die naar onze mening kunnen bijdragen aan de verdere uitwerking en uitvoering van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

[1] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2026). *Van plan naar thuis: Versnelde aanpak voor de woningnood*.

1. Een aantrekkelijk investeringsklimaat als randvoorwaarde voor woningbouw

IVBN onderschrijft de randvoorwaarden die de provincie in het programma benoemt om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Daarbij wordt onder andere aandacht besteed aan het oplossen van onrendabele toppen en het versterken van de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

Het is belangrijk dat in deze benadering ook de investeringscapaciteit van institutionele investeerders wordt benadrukt. Onze leden investeren voor de lange termijn in huurwoningen en zijn daarbij afhankelijk van een stabiel en voorspelbaar investeringsklimaat. De investeringsbereidheid wordt onder andere bepaald door de verhouding tussen de verwachte huurinkomsten, de investeringskosten en de voorwaarden die aan de exploitatie worden gesteld.

Voor middenhuurwoningen staat de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk. Wanneer institutionele investeerders onvoldoende mogelijkheden zien om in deze woningen te investeren, heeft dit ook gevolgen voor de afzetmogelijkheden van projectontwikkelaars en daarmee voor de voortgang van woningbouwprojecten, inclusief daarin geplande sociale huurwoningen en koopwoningen.

IVBN waardeert dat de provincie aandacht heeft voor de financiële haalbaarheid van woningbouw. Wij vragen daarbij ook oog te houden voor de gevolgen van aanvullende lokale eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van woningkwaliteit, huurprijsontwikkeling en instandhoudingstermijnen. Landelijke uniformiteit en voorspelbare voorwaarden dragen bij aan de bereidheid om langjarig te investeren in woningen.

Bovendien is het essentieel dat bij de inzet van provinciale middelen voor de realisatie van middenhuurwoningen een gelijk speelveld wordt gewaarborgd. Financiële ondersteuning voor middenhuur zou onder gelijke voorwaarden toegankelijk moeten zijn voor alle partijen die aan de gestelde voorwaarden voldoen, ongeacht of het woningcorporaties of private investeerders betreft. Hiermee wordt de beschikbare investeringscapaciteit optimaal benut en wordt voorkomen dat private investeerders onbedoeld worden verdrongen. Dit is in lijn met het staatssteunbesluit.

IVBN pleit ervoor om bij de randvoorwaarden voor woningbouw ook expliciet aandacht te besteden aan de investeringscapaciteit van institutionele investeerders. Daarnaast vragen wij de provincie om bij regionale afspraken en de inzet van provinciale instrumenten te sturen op voorspelbare, financieel haalbare voorwaarden en een gelijk speelveld voor alle partijen die in middenhuur investeren.

2. Een toegankelijke woningmarkt voor middeninkomens en een haalbare woningbouwprogrammering

IVBN onderschrijft het uitgangspunt van de provincie dat de woningbouwprogrammering moet aansluiten bij de regionale woningbehoefte en dat minimaal twee derde van de nieuw te realiseren woningen betaalbaar moet zijn.

Binnen deze betaalbare woningbouwopgave vraagt IVBN specifiek aandacht voor de positie van middeninkomens. Voor een aanzienlijk deel van deze huishoudens is sociale huur niet toegankelijk, terwijl het kopen van een woning financieel niet haalbaar of niet passend is bij hun persoonlijke omstandigheden. Zonder alternatief valt deze grote doelgroep tussen wal en schip. Middenhuur vervult daarmee een belangrijke functie in het toegankelijk houden van de woningmarkt voor deze groep. Daarnaast draagt voldoende aanbod van middenhuur bij aan de doorstroming vanuit sociale huurwoningen.

IVBN vindt het daarom belangrijk dat het belang van middenhuur binnen de regionale woningbouwprogrammering niet wordt onderschat. Bij de verdeling van het betaalbare woningbouwprogramma

tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de huisvestingsmogelijkheden van middeninkomens. Daarbij hoeft geen sprake te zijn van een uniform provinciaal percentage voor middenhuur. De verschillen tussen regionale woningmarkten vragen om een programmering die aansluit bij de lokale woningbehoefte en de mogelijkheden van verschillende inkomensgroepen.

Voor middeninkomens wordt door de Rijksoverheid de volgende definitie gehanteerd.

Huishouden	Jaarinkomen 2026
Eenpersoonshuishouden	€ 51.537 tot € 70.149
Meerpersoonshuishouden	€ 56.910 tot € 93.531

Onderstaande tabel illustreert dat een betaalbare koopwoning voor een aanzienlijk deel van deze middeninkomens financieel niet bereikbaar is in tegenstelling tot middenhuur.

Bruto huishoudinkomen		Middenhuur	Betaalbare koop van	€ 420.000
Eenpersoonshuishouden	€ 52.000	Bereikbaar	Niet bereikbaar	(€ 240.435)
Eenpersoonshuishouden	€ 70.000	Bereikbaar	Niet bereikbaar	(€ 325.273)
Meerpersoonshuishouden	€ 57.000	Bereikbaar	Niet bereikbaar	(€ 243.957)
Meerpersoonshuishouden	€ 85.000	Bereikbaar	Niet bereikbaar	(€ 401.755)
Meerpersoonshuishouden	€ 93.000	Bereikbaar	Bereikbaar	(€ 443.479)

Bron: De Hypotheker (24-08-2026). Tussen haakjes staat de indicatieve maximale leencapaciteit.

Wij ondersteunen daarnaast de aandacht die de provincie besteedt aan de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. In het programma wordt onderkend dat te rigide voorwaarden voor individuele projecten de uitvoerbaarheid kunnen belemmeren. Het is daarom wenselijk dat gemeenten bij de vertaling van regionale betaalbaarheidsdoelstellingen naar afzonderlijke projecten voldoende ruimte houden voor maatwerk, binnen de geldende wettelijke kaders.

IVBN vraagt de provincie om bij de regionale woningbouwprogrammering nadrukkelijk aandacht te besteden aan de toegankelijkheid van de woningmarkt voor middeninkomens en daarbij het belang van voldoende middenhuurwoningen te waarborgen. Daarnaast vragen wij om ruimte voor maatwerk op projectniveau te behouden.

3. De bijdrage van investeerders aan sociale huurwoningen

In het programma besteedt de provincie uitgebreid aandacht aan de omvang en ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. Daarbij wordt voor de bestaande voorraad uitgegaan van sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties.

IVBN begrijpt dat de provincie hiervoor aansluit bij de beschikbare gegevens en de geldende uitgangspunten. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk dat bij de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen ook rekening wordt gehouden met de bijdrage die private investeerders kunnen leveren. Het Besluit versterking regie volkshuisvesting[2] biedt de mogelijkheid om nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen van private verhuurders mee te tellen bij de gerealiseerde sociale woningbouw, mits deze voldoen aan de daarvoor geldende

[2] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (z.d.). *Besluit versterking regie volkshuisvesting*

voorwaarden. Het gaat daarbij onder andere om waarborgen ten aanzien van de huurprijs, de beschikbaarheid voor de doelgroep en de instandhoudingsduur.

Institutionele investeerders kunnen daarmee, naast woningcorporaties, bijdragen aan de realisatie en langdurige beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dit gebeurt veelal binnen gemengde projecten met ook middenhuurwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Het is daarom belangrijk dat gemeenten bij de programmering en realisatie van sociale huurwoningen ook ruimte bieden aan private investeerders die aan de gestelde voorwaarden voldoen.

Hiermee wordt de beschikbare investeringscapaciteit beter benut en wordt voorkomen dat de realisatie van sociale huurwoningen uitsluitend afhankelijk is van de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties. Daarmee bepleiten wij geen verlaging van de sociale huurambities, maar juist het optimaal benutten van de beschikbare investeringscapaciteit om de totale woningbouwopgave te realiseren.

IVBN vraagt de provincie om bij de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma te bevorderen dat gemeenten ook private investeerders betrekken bij de programmering en realisatie van sociale huurwoningen. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat wordt geborgd dat nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen van private verhuurders, mits zij voldoen aan de wettelijke voorwaarden, worden meegeteld bij de gerealiseerde sociale woningbouw. Dit vraagt ook om afspraken met gemeenten over de registratie en gegevensaanlevering van deze woningen.

4. Samenwerking bij de uitvoering en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad

IVBN onderschrijft de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma, zoals beschreven in paragraaf 4.3. Wij waarderen dat de provincie daarbij ook de bijdrage van marktpartijen erkent.

Zoals in de inleiding aangegeven, vervullen projectontwikkelaars en institutionele investeerders verschillende rollen binnen de woningbouwketen. IVBN vindt het belangrijk dat deze rollen ook bij de verdere uitvoering van het programma afzonderlijk worden herkend. Institutionele investeerders kunnen vanuit hun rol als langetermijneigenaar bijdragen aan verschillende provinciale ambities, waaronder het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, het bevorderen van doorstroming en het realiseren van passende huisvesting voor ouderen. Ook bij de verduurzaming en toekomstbestendigheid van bestaande huurwoningen vervullen zij een belangrijke rol.

IVBN vindt het daarom wenselijk dat institutionele investeerders, naast woningcorporaties en projectontwikkelaars, waar relevant worden betrokken bij de verdere uitwerking van regionale woonafspraken en de jaarlijkse bespreking van de uitvoeringsagenda. Hun betrokkenheid kan helpen om beleidsdoelstellingen en investeringsmogelijkheden beter op elkaar af te stemmen.

IVBN verzoekt de provincie om in paragraaf 4.3 de rol van investeerders en eigenaren van huurwoningen explicieter te benoemen. Daarnaast vragen wij om institutionele investeerders waar relevant te betrekken bij de verdere uitwerking van regionale woonafspraken en de uitvoering van maatregelen voor het beter benutten en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Tot slot

IVBN onderschrijft de ambitie van de provincie Drenthe om voldoende, betaalbare en toekomstbestendige woningen te realiseren. De omvang van deze opgave vraagt om een gezamenlijke inzet van overheden, woningcorporaties, projectontwikkelaars en (institutionele) investeerders.

Wij hopen dat onze aandachtspunten bijdragen aan de verdere uitwerking van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma. Door de investeringscapaciteit van alle partijen optimaal te benutten, een aantrekkelijk investeringsklimaat te waarborgen en ruimte te bieden voor financieel haalbare woningbouwprojecten, kunnen publieke en private partijen gezamenlijk bijdragen aan de realisatie van de provinciale volkshuisvestelijke ambities.

Uiteraard zijn wij graag bereid onze reactie nader toe te lichten.

Met hartelijke groet