

Een drastisch betere middenhuur, samen

Prof.dr. Dirk Brounen, 17 maart 2026

Nederland moet woningmarkt drastisch veranderen. Dit was begin zomer 2021 de kop van het ANP nieuwsbericht naar aanleiding van het nieuwste OESO-rapport over de Nederlandse woningmarkt. Volgens het OESO is vooral de aanbodstructuur van de Nederlandse woningmarkt toe aan een grote renovatie. Een aanbodstructuur die dringend behoefte had aan meer diversiteit. De overheid zou een breder speelveld moeten creëren, met extra ruimte voor verschillende aanbieders. Dat blijkt in de praktijk knap lastig.

Meer aanbieders in het middensegment

Vooral in het middensegment van de huurwoningmarkt - met zo'n 450.000 woningen gelijk aan slechts 6% van het totaal - is er behoefte aan meer aanbod. Dankzij het strengere overheidsbeleid trokken corporaties zich hieruit steeds verder terug. De gaten die zij daar achterlieten werden tot 2024 ingevuld door twee soorten investeerders; de particuliere verhuurder en de institutionele belegger. De eersten investeren vaak kleinschalig en voor eigen rekening met soms een wat kortere beleggingshorizon en met het doel om voldoende rendement te maken om bijvoorbeeld het eigen ondernemerspensioen aan te vullen. Ook de institutionele beleggers investeren in de woningmarkt om pensioenplannen te laten lukken. Vaak met grotere bedragen en voor de langere termijn. Hun woningbeleggingen maken deel uit van een bredere beleggingsmix met aandelen en obligaties en de woningbeleggingen spelen daarbij doorgaans een defensieve rol. Deze institutionele beleggers hebben dan ook een sterke behoefte aan lange termijn stabiliteit.

Investeren tegen een zo laag mogelijk rendement

In 2021, riep ik beleggers op om nieuwe woningbeleggingen te overwegen tegen een lager rendement – de 6% woning. Door consistent te mikken op langjarig 6% totaalrendement zou meer mogelijk worden. Dat leverde mij veel kritiek op, deels terecht. Want zeker in de afgelopen jaren werd het investeerders en beleggers niet makkelijk gemaakt om stabiel rendement te realiseren. Bouw- en onderhoudskosten schoten omhoog, bouwgrond werd snel duur en de financieringsrente verdriedubbelde sinds 2021. Daarnaast veranderde ook het beleid. Middenhuren werden gereguleerd en de fiscale druk werd in korte tijd gevoelig hoger.

Toch blijf ik een lans breken voor het verhuren tegen een zo laag mogelijk rendement. Dat klinkt namelijk niet alleen erg sympathiek, maar het strookt ook met de ambities van veel beleggers. Zeker tegenwoordig zijn velen zich goed bewust dat zij met hun investeringen zowel financieel als ook maatschappelijk rendement kunnen realiseren. Zij kunnen rechtstreeks bijdragen aan een betaalbare huurwoning voor jonge starters en bovenmodale huishoudens, die we nodig gaan hebben om onze economie op gang te houden.

En let wel, ik pleitte destijds en nog steeds voor voldoende rendement voor beleggers. Ik riep en roep niet op tot verhuren zonder winst oogmerk. Investeren tegen een zo laag mogelijk rendement is een milde manier van kijken, waarbij je genoeg neemt met genoeg. De kritiek op mijn 6% procent woning was slechts deels terecht. Deels, want er zijn zeker ook omstandigheden en woningmarkten voor te stellen waarin een lange termijn woningbelegging tegen een gematigd en stabiel rendement voor beleggers voldoende aantrekkelijk zal zijn. Dat was soms zo in het verleden en dat is nog steeds zo in sommige buitenlandse landen waarin pensioengeld rechtstreeks in de woningmarkt wordt geïnvesteerd. Maar dat lukt alleen wanneer er goed wordt samengewerkt aan een gezonde balans tussen betaalbaar en verhuurbaar.

Betaalbaar en verhuurbaar

Huren is en blijft betaalbaar indien de woonlasten beperkt blijven tot een redelijk deel van het besteedbaar inkomen. Belangrijk is dat we hier spreken over woonlasten en niet enkel over de huur, want ook de tweede woonlast – de energierekening – speelt een steeds grotere rol. Zeker nu de wereld weer onrustiger is geworden. Meer nieuwbouw voor de middenhuur zou enorm helpen om de krappe voorraad te verruimen met per definitie duurzame woningen die door de bouwnormen zorgen voor lage energielasten. Maar om het geld van beleggers weer te laten vloeien naar de woningmarkt en de middenhuur moeten er een gunstig investeringsklimaat ontstaan waarin betaalbare huurwoningen ook verhuurbaar zijn.

Samen zal er op zoek moeten worden gegaan naar de dynamische balans tussen het *verwachte rendement* van investeerders dat als IRR wordt bepaald bij aanvang en het *vereiste rendement* (CAPM-norm) dat zij minimaal nodig hebben op basis van de onzekerheden en risico's waaraan zij gedurende het verhuren van de woning staan blootgesteld. Een woning aanbieden tegen een betaalbare huur die niet het vereiste rendement oplevert is geen haalbare kaart, niet voor particuliere beleggers en ook niet voor de grote institutionelen. Zij kunnen niet verhuren, wanneer het te lage rendement dit onmogelijk voor ze maakt.

Alleen ga je harder, samen kom je verder

Een gezonde middenhuur is in het belang van alle stakeholders. Helaas is deze niet op bestelling verkrijgbaar. Een gezonde(re) middenhuur vraagt om veel samenwerking en vergt een pijnlijk portie geduld. Er zijn goede buitenlandse voorbeelden die wij ondertussen kunnen bestuderen. Vonovia, Duitsland's grootste beursgenoteerde woningverhuurder met een portefeuille van ruim 400.000 woningen bleek een grote vriendelijke reus in tijden dat de Duitse woningmarkt in moeilijk weer verkeerde. Zij hielpen Angela Merkel' aan snelle huisvesting toen deze nodig was voor Syrische vluchtelingen en aan grote volumes levensloopbestendige woningen in rap vergrijzende regio's. Vonovia matigde ook vrijwillig de huren toen de inflatie opveerde en voor velen het einde van de maand steeds spannender werd.

Allicht ben ik een onverbeterlijke optimist, maar mijn 25 jaar ervaring en contact met zowel beleggers als beleidsmakers stemt mij gunstig. Samen kan er heel veel.

Ook in Nederland is het zaak dat we een vruchtbare voedingsbodem aanleggen voor meer samenwerking om tot een betere woningmarkt te komen. Hiervoor lijken mij drie veranderingen nodig. Als eerste moeten we beelden durven vervangen door feiten. Vandaar dat ik met plezier samenwerk met prof.dr. Arno van der Vlist (ASRE/RUG) aan een Monitor Middenhuur waarmee we het investeringsklimaat van de middenhuur objectief in kaart brengen. Daarnaast is er behoefte aan constructief overleg, waarbij er goed wordt geluisterd naar wat de ander nodig heeft om samen vooruit te komen. Een betere woningmarkt vraagt om gecoördineerd contact, met begrip voor elkaars perspectieven. Ook hiermee is een structurele start gemaakt in Den Haag. Tot slot valt er veel te leren uit goede voorbeelden. De Nederlandse woningmarktgeschiedenis kent wellicht veel frustraties en teleurstellingen, kijk daarom ook eens over de grens voor nieuwe perspectieven en betere ideeën.

Ik zet mij hier graag voor in. Bedankt voor het zowel de kritiek als het vertrouwen, beiden zijn nodig.