

IVBN

Institutionele vastgoedinvesteerd

Essentieel voor leefbare steden

Gemeenten staan voor grote uitdagingen: wijken moeten leefbaar zijn en blijven, winkelstraten kampen met leegstand en duizenden mensen zijn nog altijd op zoek naar een passende woning. Dit stelt gemeenteraadsleden en wethouders voor ingrijpende keuzes. Leefbare steden geven mensen met verschillende achtergronden en uiteenlopende behoeften ruimte om te wonen, werken en recreëren. Institutionele en professionele vastgoedinvesteerders kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Met het geld van veelal pensioenfondsen en verzekeraars investeren IVBN-leden in duurzame, inclusieve en toekomstbestendige steden. IVBN-leden versterken binnensteden en wijkwinkelcentra met een passend winkel- en kantooraanbod en focussen zich binnen het woonsegment op de middenhuur.

Middenhuur als motor van gebiedsontwikkeling

Nederland staat voor een jaarlijkse bouwopgave van 100.000 woningen. Daarvoor is naar schatting meer dan €40 miljard per jaar aan investeringen nodig. Alleen al voor de realisatie van 20.000 middenhuurwoningen is minimaal €8 miljard aan kapitaal vereist. Dit is een enorme financieringsopgave waarvoor alle partijen nodig zijn.

Institutionele investeerders zijn onmisbaar in deze opgave. Ook woningcorporaties zijn hierin een belangrijke partner. Gezien hun brede maatschappelijke taken en andere investeringsuitdagingen zullen zij hun rol in de middenhuur met name vervullen om de diversiteit van eenzijdige wijken te versterken door woningen toe te voegen in, op of rondom bestaand bezit. IVBN en Aedes trekken dan ook gezamenlijk op om deze grote

opgave te realiseren en hebben hiervoor het [Middenhuuroffensief](#) gelanceerd.

In het afgelopen jaar investeerden IVBN-leden circa €4 miljard in huurwoningen, waarvan 60 procent in middenhuur (Bron: Capital Value, 2026). Zij investeren met een lange termijn horizon en zorgen voor continuïteit in de woningproductie.

Wet(svoorstel) Versterking regie volkshuisvesting

Gemeenten met minder dan 25,6 procent sociale huurwoningen moeten 30 procent nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Gemeenten met meer dan 25,6 procent sociale huurwoningen bouwen 40 procent woningen voor middeninkomens: dat betekent middenhuur of betaalbare koop.



Talent en Karaat - Groningen

BPD Woningfonds

Middenhuur als cruciale schakel

Middenhuur is een cruciale schakel voor leefbare steden en een onmisbare pijler onder een toekomstbestendige woningmarkt. Voor een groeiende en diverse groep huishoudens speelt middenhuur in op de veranderende woonvraag en biedt het kwalitatieve woonruimte voor middeninkomens. IVBN-leden zien dat middenhuurprojecten vaak tientallen keren worden overschreven, wat de grote vraag benadrukt.

Investeringen in middenhuur vervullen bovendien een belangrijke motorfunctie in gebiedsontwik-

kelingen. De investeringskracht in dit segment maakt het mogelijk om ook sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en voorzieningen te realiseren. Institutioneel kapitaal zorgt er voor dat niet alleen één segment wordt gebouwd, maar dat integrale en gemengde gebieden tot stand komen. Zonder deze investeringen komt de financiële haalbaarheid van projecten verder onder druk te staan en vertraagt de ontwikkeling van complete wijken.

Belang van middenhuur In- en doorstroom

De samenleving verandert. De gemiddelde huishoudensgrootte daalde in de afgelopen 10 jaar naar 2,1 personen per huishouden (Bron: Primos-prognose 2025). Steeds meer mensen wonen alleen en zij vormen een groot deel van de instroom in middenhuurwoningen.

De veranderende samenleving vraagt om passende woonoplossingen. Middenhuur biedt een logisch vervolg voor huishoudens die willen doorstromen vanuit de sociale huur en is ook een geschikt alternatief voor jonge professionals die het studentenhuus of het ouderlijk huis verlaten, maar nog niet willen kopen. Daarnaast is het een passende woonvorm voor ouderen die geen verantwoordelijkheid meer willen voor een eigen woning. Zo bevordert middenhuur de doorstroming.

Flexibiliteit

Middenhuur biedt de flexibiliteit die in veel levensfasen gewenst is. Starters willen zich nog niet binden aan één plek, mensen scheiden van hun levenspartner of wisselen van baan. Dankzij middenhuur kunnen huishoudens eenvoudiger meebewegen met veranderingen in werk en privéleven.

Sleutelberoepen

Binnen steeds meer middenhuurprojecten hanteren IVBN-leden een voorrangregeling voor mensen met een sleutelberoep: veelal mensen die zijn aangewezen op een middenhuurwoning. Deze regelingen maken het mogelijk dat zorgme-



Mookly - Amsterdam

NLV

dewerkers, leerkrachten en politieagenten dicht bij hun werk kunnen wonen. Zo blijven voorzieningen bereikbaar en zijn steden leefbaar voor iedereen.

Publieke en private samenwerking

Een leefbare gemeente vraagt om meer dan alleen woningen. Er moet ruimte zijn om te werken, winkelen en ontmoeten. IVBN-leden zorgen voor sterke binnensteden en wijkwinkelcentra met een relevant winkelaanbod en investeren in goed bereikbare en kwalitatief hoogwaardige werkplekken.

Samenwerking met alle partijen is cruciaal voor leefbare wijken en steden. De gemeente heeft veel invloed in de invulling van haar eigen ruimtelijke opgave. De Wet Versterking regie volkshuisvesting geeft gemeenten de ruimte om invulling te geven aan het twee derde betaalbare segment en om daarbij een stevig middenhuursegment te ambiëren.

Daarom vraagt IVBN gemeenten om:

- Een duidelijke en langjarige woon- en investeringsvisie, waarin middenhuur een volwaardige plek krijgt.
- Structurele betrokkenheid van institutionele investeerders bij gebiedsontwikkelingen en woondeals.
- Voorspelbaar en stabiel lokaal beleid, zodat investeringen haalbaar en betaalbaar blijven.
- Ruimte voor maatwerk, zodat projecten aansluiten bij lokale woonbehoeften.

IVBN leden



Colofon

Leaflet gemeenteraad
is een uitgave van IVBN.

Info: info@ivbn.nl
© IVBN, maart 2026