

Betaalbare koop versus huur? Niet kiezen, maar combineren!

Steeds vaker kiezen gemeenten bij nieuwbouwprojecten voor betaalbare koopwoningen in plaats van middenhuur. Niet als structurele beleidskeuze, maar als noodgreep: door regulering en fiscale maatregelen is het steeds moeilijker om nieuwbouw met twee derde betaalbare woningen financieel rond te krijgen. Maar is deze ontwikkeling wenselijk?

Betaalbare koop klinkt logisch. Elke woning is er immers één. Maar niet iedereen kan of wil een huis kopen. Koopstarters op de woningmarkt moeten fors eigen geld inbrengen: voor een woning van € 405.000 is al snel een eigen inbreng van € 91.000 nodig. Dit is voor een grote groep middeninkomens simpelweg niet haalbaar.

Daarnaast heeft niet iedereen behoefte aan een koopwoning. Starters, mensen met een tijdelijk contract, gescheiden huishoudens of expats hebben juist behoefte aan flexibiliteit. Voor hen is huren niet alleen een logische keuze, maar vaak ook de enige optie. Middenhuur is niet alleen een alternatief voor koop, maar een essentiële woonvorm.

Middenhuur is niet het probleem, maar de oplossing

In Nederland ligt de nadruk – ook historisch gezien – sterk op eigenwoningbezit en sociale huur. Het middensegment van de huurwoningmarkt in Nederland is klein. Als gemeenten kiezen voor betaalbare koop om projecten financieel haalbaar te maken, komt de middenhuur nog verder onder druk te staan. Dit versterkt een ontwikkeling die nu al zorgen baart: de woningmarkt raakt uit balans, terwijl de vraag naar middenhuur groot en groeiende is.

De situatie is des te zorgelijker omdat de voorraad middenhuur ook anderszins onder druk staat. In de vier grootste steden – en steeds vaker ook daarbuiten – ligt het

tempo van uitponden inmiddels hoger dan dat van nieuwbouw, waardoor het aanbod verder dreigt af te nemen. Minder investeringen in het middenhuursegment leiden tot minder betaalbare opties voor middeninkomens én blokkeren de doorstroming vanuit de sociale huursector. Dat ondermijnt het functioneren van de woningmarkt als geheel.

Herstel het investeringsklimaat, herstel de balans

De realiteit is simpel: zolang investeringen in middenhuur worden afgeremd, zullen gemeenten blijven zoeken naar alternatieven. Betaalbare koop lijkt dan een uitkomst, maar is slechts een tijdelijke oplossing die de onderliggende problemen niet oplost. Op de lange termijn zorgt het voor minder keuze, minder doorstroming en een verder opgedroogde huurmarkt.

Een gezonde woningmarkt vraagt om balans. Investeerders willen graag in middenhuur blijven investeren, maar hebben daarvoor wel een stabiel en stimulerend investeringsklimaat nodig. Als institutionele beleggers geen passend rendement kunnen maken, verdwijnen zij uit de markt – en in het kielzog daarvan ook het broodnodige aanbod van middenhuurwoningen. Gemeenten en het Rijk moeten daarom niet alleen kijken naar de haalbaarheid van projecten op de korte termijn, maar vooral naar de bredere woningbehoefte op de lange termijn. De oplossing is niet óf betaalbare koop óf middenhuur, maar een gezonde combinatie van beide. Dit vraagt om realistische randvoorwaarden voor investeerders, stabiel en stimulerend beleid en een visie die verder reikt dan de komende paar jaar.

We bouwen niet voor drie jaar, maar voor generaties. Als middenhuur verder verdwijnt, neemt de keuzevrijheid af, stokt de doorstroming en verergert de woningcrisis. De oplossing is niet een tijdelijke verschuiving, maar een structureel gezonde balans tussen huur en koop. ■



Door **Judith Norbart**,
Directeur, IVBN