

Vergaderjaar 2024–2025

27 926

Huurbeleid

Nr. 399

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 juli 2025

Hierbij informeer ik uw Kamer over hoe ik het mogelijk wil maken om de realisatie van middenhuurwoningen te stimuleren vanuit het Rijk. Mijn aanpak valt uiteen in verschillende trajecten die waar mogelijk parallel lopen en die ik per traject zal toelichten. Hiermee geef ik ook een vervolg aan de brief van 29 maart 2024¹ en geef ik invulling aan de motie Vedder c.s.².

Op de Woontop³ van 11 december 2024 is afgesproken dat er voldoende middenhuurwoningen moeten zijn voor starters en voor mensen die willen doorstromen naar een huis dat past bij een volgende levensfase, zoals gezinnen en senioren. Daarom is het belangrijk dat er voldoende passende middenhuurwoningen worden gerealiseerd, zowel nieuwbouw als via transformatie, optoppen, woningsplitsing en zowel grondgebonden als gestapeld. Voor de realisatie van huurwoningen en het behoud van de bestaande voorraad huurwoningen in het middenhuursegment zijn institutionele beleggers, particuliere beleggers en woningcorporaties nodig die deze woningen verhuren.

Met woningcorporaties is in de Nationale Prestatieafspraken een ingroeipad afgesproken zodat zij kunnen opschalen naar de jaarlijkse gewenste realisatie van 5.000 middenhuurwoningen per jaar vanaf 2029. Uiteindelijk zal dit leiden tot een netto toename van 33.733 woningen in tien jaar tijd⁴. Het kunnen borgen van financiering van middenhuur door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is voorwaardelijk om tot dit aantal te kunnen komen. Zonder de mogelijkheid van geborgde financiering zijn deze doelen voor woningcorporaties financieel niet haalbaar.

¹ Kamerstuk, 29 453, nr. 569

² Kamerstuk, 36 600 XXII, nr. 57

³ Kamerstuk, 32 847, nr. 1237

⁴ Kamerstuk, 29 453, nr. 574

In deze brief ga ik verder in op het geslaagde Nederlandse initiatief om de Europese regels aan te passen en hoe, als gevolg hiervan, de borging van leningen voor de middenhuur kan worden ingericht. Daarna komt de rol van private partijen aan bod. Tot slot ga ik in op hoe Platform31 op mijn verzoek woningcorporaties gaat helpen middenhuur te realiseren en ga ik in op de inrichting van twee pilots ten behoeve van de realisatie van middenhuur.

Europese vrijstelling staatssteun voor middenhuur

Vanaf 2023 is Nederland een lobby gestart in Europa om staatssteun voor betaalbare huisvesting mogelijk te maken. Dat traject verloopt zeer voorspoedig en in april heeft de Europese Commissie in het Europees Parlement⁵ toegezegd om het DAEB-vrijstellingsbesluit aan te passen.

De afgelopen jaren hebben steeds meer landen zich bij het Nederlandse initiatief aangesloten, omdat zij dezelfde problemen ervaren met de schaarste van betaalbare huisvesting. De oproep voor de wijziging van staatssteunregels is bij diverse internationale bijeenkomsten op de agenda gezet en is meerdere malen besproken met de Europese Commissie. Ook heb ik in januari van dit jaar kennisgemaakt met de nieuwe Eurocommissaris voor Housing, Dan Jørgensen, en ook bij hem heb ik wederom gepleit voor een aanpassing van de Europese staatssteunregelgeving.

Dit heeft inmiddels tot het volgende resultaat geleid:

- De Europese Commissie gaat de staatssteunregels aanpassen waardoor staatssteun voor de bouw en het beheer van betaalbare huisvesting (en dus middenhuur) onder DAEB-Vrijstellingsbesluit vrijgesteld kan worden van melding.
- De DAEB vrijstelling voor sociale huisvesting in het Vrijstellingsbesluit 2012⁶ en het EC besluit uit 2009⁷ blijven eveneens bestaan, zodat het huidige staatssteunstelsel voor sociale huur, zoals vastgelegd in de Woningwet, in stand blijft. Aanvullend komt er dus een extra staatssteunmogelijkheid voor middenhuur en middeninkomens.
- De Europese Commissie is momenteel bezig met een open consultatie over de welke aanpassingen nodig zijn in het DAEB vrijstellingsbesluit en welke voorwaarden aan een aanvullende DAEB gesteld zouden moeten worden.
- De Commissie verwacht een eerste concept van het aangepaste besluit in oktober klaar te hebben en het gewijzigde vrijstellingsbesluit in het eerste kwartaal van 2026 in werking te laten treden.

Aanpassen relevante wet- en regelgeving

Ik streef ernaar om de noodzakelijke aanpassingen aan wet- en regelgeving die ondersteuning van middenhuur mogelijk moeten maken, zo spoedig afgerond te hebben nadat de nieuwe staatssteunregels in werking treden. Op basis van de huidige voortgang van het proces in Europa en de procedure voor een wijziging van Nederlandse wetgeving, ga ik op dit moment daarvoor uit van inwerkingtreding per 1 januari 2027.

Momenteel bereid ik de aanpassing van huidige wet- en regelgeving voor en inventariseer ik welke onderdelen van de Woningwet zouden moeten worden aangepast om de huidige invulling van DAEB uit te breiden met

⁵ Publieke hoorzitting door een speciale commissie voor de woningmarktcrisis in de Europese Unie (*HOUS*) met betrekking tot staatssteunregels en huisvesting, 7 april 2025

⁶ Besluit van de EC nr. 2012/21/EU PbEU 2012/L7/3.

⁷ EC-steunmaatregelen nr. E 2/2005 en N 642/2009.

DAEB-Middenhuur als nieuwe categorie. Het toevoegen van een nieuwe categorie is nodig om de huidige wet- en regelgeving rondom de sociale huur, die op diverse plekken naar de huidige invulling van DAEB verwijst, intact te kunnen laten. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bepalingen ten aanzien van inkomensafhankelijke toewijzing en het aanvragen van projectsteun en saneringssteun. Ik wil voorkomen dat die regels onverminderd, zonder nadere afweging, van toepassing worden op DAEB-Middenhuur. Ik zal bij de vormgeving van nieuwe wetgeving nauw samenwerken met de betrokken stakeholders. Zoveel als mogelijk anticipeer ik op de op handen zijnde aanpassingen, maar wetteksten kunnen pas worden afgerond wanneer definitief bekend is hoe de Europese Commissie het Vrijstellingsbesluit gaat aanpassen en hoe dit aansluit op de Nederlandse wensen en het Nederlandse systeem.

Uiteraard zal een wetsvoorstel hiertoe, na internetconsultatie en advisering door de Raad van State, door het Kabinet moeten worden ingediend en is dit onderhevig aan verdere besluitvorming die mede afhankelijk zal zijn van zowel Europese ontwikkelingen als politieke ontwikkelingen in Nederland.

Borging en toezicht

Voor de financiering van DAEB maken woningcorporaties bijna volledig gebruik van borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Door deze borging kennen financiers het laagste risico⁸ toe aan de leningen die ze verstrekken, waardoor woningcorporaties gemakkelijker en goedkoper aan financiering kunnen komen voor een lange looptijd (tot 50 jaar).

Na wijziging van de Europese staatssteunregels voor middenhuur kan voor de financiering van middenhuurwoningen door woningcorporaties mogelijk ook gebruik worden gemaakt van het bestaande borgstelsel, zodat vergelijkbare voorwaarden gelden als voor de financiering van DAEB. Daartoe zal de Woningwet moeten worden aangepast en middenhuur moeten worden toegevoegd aan de borgbare doelen.

WSW maakt op dit moment al een overzicht van de benodigde wijzigingen en aanpassingen aan acceptatieproces, documentatie en zal adviseren over de aanpassingen aan wetgeving.

WSW en Autoriteit Woningcorporaties (Aw) hanteren een gezamenlijk toezichtkader voor de corporatiesector. In samenspraak zullen de consequenties van borging middenhuur hierop in kaart worden gebracht.

Private partijen

Zoals in de vorige Kamerbrief al naar voren is gekomen zijn de problemen waar woningcorporaties zich bij hun opgave voor middenhuurwoningen voor gesteld zien, anders dan de problemen die institutionele beleggers ervaren. IVBN en Neprom hebben aangegeven dat financiering voor hun achterban niet het grootste knelpunt is bij de realisatie van middenhuurwoningen. Desondanks onderzoek ik of goedkope(re) financiering voor institutionele beleggers mogelijk is. Daartoe voer ik op dit moment gesprekken met de Europese Investeringsbank (EIB), om te zien of zij daarin een rol kunnen spelen.

Mede met het oog op gelijk speelveld kan het wenselijk zijn ook andere beleidsopties uit te werken voor de ondersteuning van private partijen die

⁸ AAA (S&P) / Aaa (Moody's)

geen gebruik kunnen maken van borging door WSW. Een van deze onderzochte opties is de mogelijkheid om objectsubsidies te verstrekken aan private partijen. Het gaat daarbij om een subsidie die in één keer bij de oplevering van de middenhuurwoning uitgekeerd wordt. De hoogte daarvan kan worden vastgesteld op basis van het rentevoordeel door borging voor de investeringshorizon. Deze optie is in de regel relatief snel en eenvoudig in te voeren. Afhankelijk van de eventuele invulling zou dit echter een groot beslag op de Rijksbegroting leggen. Hiervoor is momenteel geen dekking beschikbaar en is daarmee niet mogelijk.

Tot slot wijs ik op de afspraak (afpraak 7) van de Woontop om samen met relevante marktpartijen te werken aan een gezamenlijk beeld van het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen in Nederland. De analyse moet uitwijzen of het in het huidige investeringsklimaat het realistisch is dat de benodigde investeringen worden gedaan in middenhuurwoningen. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende typen investeerder (institutioneel, particulier en buitenlands), de uiteenlopende rendementseisen die zij hanteren en de uiteenlopende vormen van regelgeving die voor hen relevant zijn. Mocht uit de analyses blijken dat deze investeringen niet realistisch zijn, dan zal er gezamenlijk gekeken worden wat nodig is om het investeringsklimaat te verbeteren. Na een zorgvuldig aanbestedingsproces is extern onderzoeksbureau SEO geselecteerd om deze analyse uit te voeren. SEO wordt begeleid door een commissie met vertegenwoordigers van de Woontoppartijen, CPB, DNB, Universiteit van Maastricht, TU Delft en het Structureel Overleg Investeringsklimaat.

Pilot middenhuur en ondersteuning realisatie middenhuur door Platform31

Ik verken momenteel welke mogelijkheden er zijn om een pilot van twee middenhuurprojecten op te zetten (waarvan één in Rotterdam en één buiten de Randstad) met in totaal niet meer dan 1.000 middenhuurwoningen, die door corporaties worden gerealiseerd. De gedachte is dat woningcorporaties binnen de kaders van die pilot alvast aan de slag kunnen met geborgde financiering voor de realisatie van middenhuurwoningen. Zo wordt niet alleen de bouw van circa 1.000 middenhuurwoningen versneld, maar wordt, in afwachting van de wijziging van regelgeving door de Europese Commissie, ook onderzocht welke nationale wet- en regelgeving aanpassing behoeft.

Zoals ook in de vorige Kamerbrief is aangegeven hebben woningcorporaties op dit moment al de wettelijke mogelijkheid middenhuurwoningen te realiseren in hun niet-DAEB tak. Om de beschikbare instrumenten en middelen daartoe ten volle te benutten en daarmee de realisatie van middenhuurwoningen te versnellen heb ik, naast de pilots die ik hierboven heb beschreven, kennis- en netwerkorganisatie Platform31 gevraagd om in samenwerking met Aedes en RVO een Plan van Aanpak uit te rollen om woningcorporaties op weg te helpen en te ondersteunen bij de realisatie van meer middenhuurwoningen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer