

Middenhuur 2.0: De Europese boost voor betaalbaar wonen (?)



AGENDA



1. QUIZZZ(je)
2. Aanpassing Europese staatssteunregels
3. De volgende horde: implementatie in nationale wet- en regelgeving
4. Uitkomsten werksessies Plaform31 / VRO
5. Wat kan er nu al? (aan de slag)
6. Stellingen

1. Quizzz(je)



vereniging van
woningcorporaties



Vraag 1: Hoeveel middenhuurwoningen zit er in de NPA doorrekeningen?

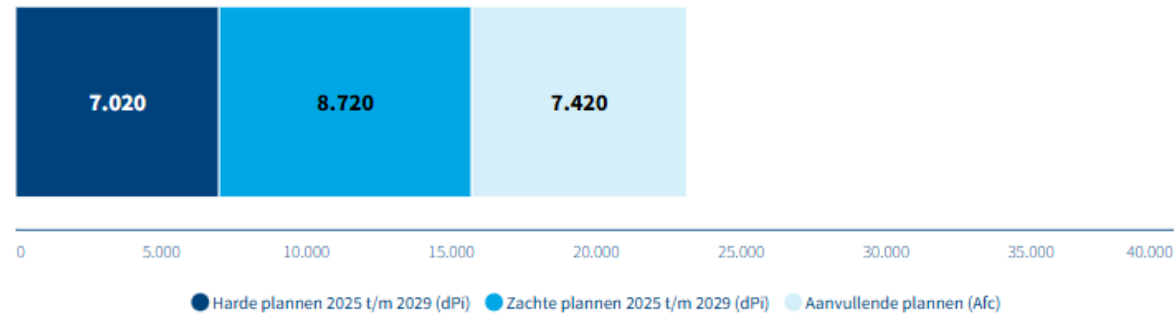
- A. 5.000
- B. 39.240
- C. 48.569

Antwoord 1: Hoeveel middenhuur zit er in de NPA doorrekeningen?

- A. 5.000
- B. 39.240
- C. 48.569

Plannen middenhuur

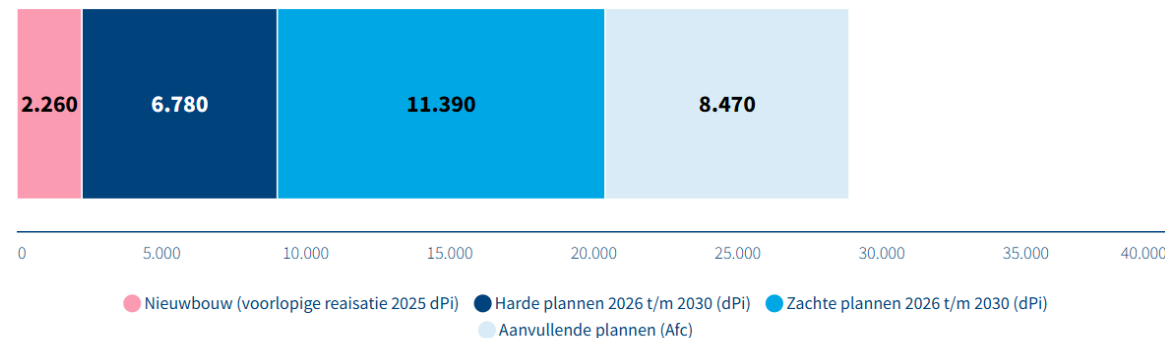
Totaal plannen 2025 t/m 2034: 23.160



meerdere bronnen

(Voorlopige) realisaties en plannen middenhuur

Totaal (voorlopige) realisaties en plannen 2025 t/m 2034: 28.900



meerdere bronnen

Vraag 2: Hoeveel middenhuurwoningen zijn er in 2025 door corporaties opgeleverd?

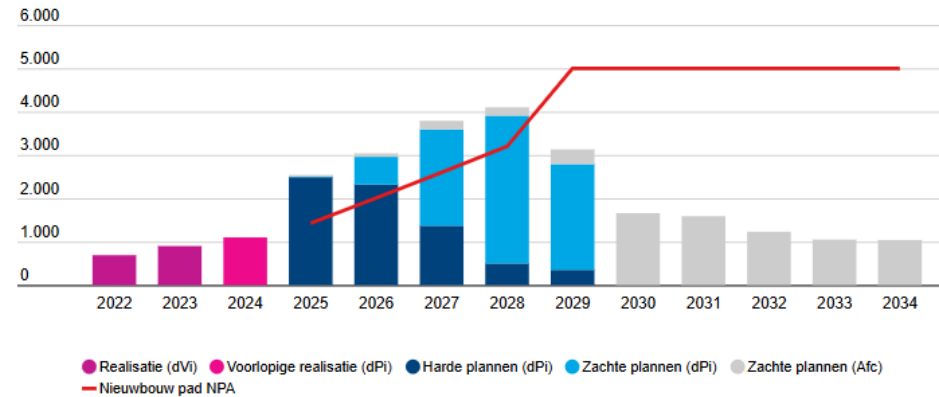
- A. 2.500
- B. 5.000
- C. 7.900

Antwoord 2: Hoeveel middenhuurwoningen zijn er in 2025 door corporaties opgeleverd?

- A. 2.500
- B. 5.000
- C. 7.900

(Voorlopige) realisaties en plannen middenhuur

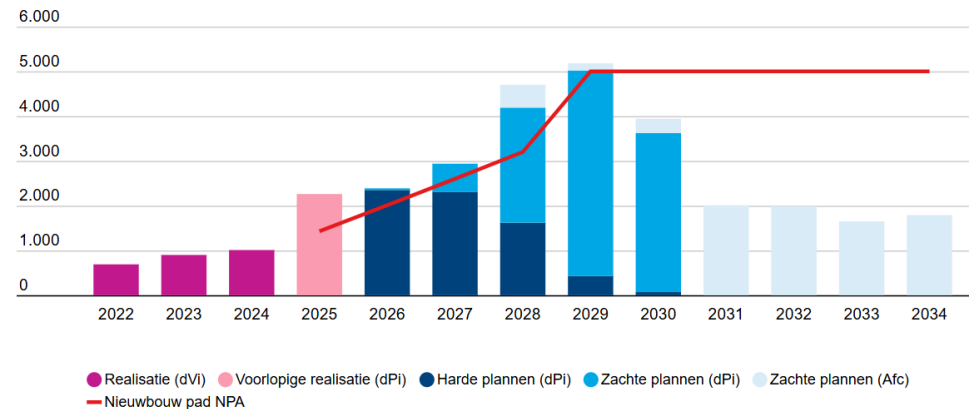
Totaal plannen 2025 t/m 2034: 23.160



dVi, dPi, Afc | 2022 - 2034

(voorlopige) realisaties en plannen middenuur

Totaal (voorlopige) realisaties en plannen 2025 t/m 2034: 28.900



dVi, dPi, Afc | 2022 - 2035

2. Terug naar een brede(re) doelgroep



vereniging van
woningcorporaties



Waar komen we vandaan? (1)

2005-2018: corporaties ingesnoerd, terug naar de 'kerntaak'

- 2009: EC beschikking
 - Beperking en scheiding van activiteiten
 - Doelgroep afbakening
 - Limitatieve (!?) lijst van vormen staatssteun
- 2013-2014: Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties
- 2015: Nieuwe Woningwet
 - Meer verantwoording over en controle op handelen corporaties
 - Afbakening doelgroep en huurgrens
 - Scheiding DAEB en niet-DAEB
 - Markttoets

Waar komen we vandaan? (2)

2019-2026: Woningmarkt → Volkshuisvesting

- Toenemend woningtekort met name onder lage en middeninkomens
- Markt vult gat dat woningcorporaties laten vallen in woningbouw onvoldoende
- Concentratie van laagste inkomens en aandachtsgroepen in corporatiewoningen verhoogt druk op leefbaarheid

Te ver doorgeschoten in afbakenen kerntaak corporaties?

- NPA 2022-2030: Erkenning bredere rol corporaties in middenhuur:
 - Bouw van 50.000 middenhuurwoningen,
 - Afschaffing markttoets
- Momentum in Europa:
 - Evaluatie Europees staatssteunkader
 - Woningtekort en betaalbaarheid (met name in grote steden) in heel Europa een probleem
 - The European affordable housing plan
- Herijking NPA 2024-2030:
 - Erkenning geborgde middenhuur randvoorwaarde voor bouw 50.000 middenhuur woningen
 - Inzet Europese staatssteunkader te verruimen
- December 2025: Aanpassing Europees staatssteunkader: toevoeging van Affordable housing

Waar het vastliep

- Staatssteun is verboden, tenzij...
- Staatssteun voor **sociale huur** valt onder het DAEB-vrijstellingsbesluit
- Hierbij moet dan wel worden voldaan aan de **voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit**
- **Belangrijkste voorwaarde:** Moet zich richten op **sociaal achtergestelde** groepen die **tegen marktvoorwaarden** geen woning kunnen vinden
- In Nederland is dat vertaalt naar de **inkomensgrens** voor sociale huur
- **Maar wat nou als je niet gezien wordt als sociaal achtergestelde groep maar óók geen betaalbare woning kan vinden tegen marktvoorwaarden?**
- **Woningen voor Middeninkomens: *Mag dit nu wel of niet?***



Mag middenhuur?



- EC 16 december 2025: ‘jazeke, dat mag!’
- EC publiceerde een *herziening* van het DAEB-vrijstellingsbesluit
- En voegde een 2^e categorie toe, *Affordable Housing: Be available to households that are not able, **due to market outcomes and notably market failures**, to access housing at affordable conditions.*
- Vrijstelling specifiek gericht op **middeninkomens**

WELKE OPTIES GEEFT DIT LIDSTATEN?

Social Housing	Affordable housing
Richt zich op sociaal achtergestelde groepen, (maar ook een beperkt deel middenhuur bevatten)	Middeninkomens, (maar mag ook een beperkt deel sociale huur bevatten)
Instandhoudingstermijn 20 jaar, tenzij...	Instandhoudingstermijn 20 jaar, tenzij...
Lidstaat kiest: gesloten of open systeem	EC: open systeem
Kwaliteitseisen (nationaal in te vullen)	Kwaliteitseisen, prijscriteria, aantoonbaar marktfalen, en doelgroep moet blijven passen bij <i>affordable housing</i> (nationaal in te vullen)

Terug naar brede doelgroep: implementatie geborgde middenhuur in de Woningwet



- Afspraak NPA:
 - voorbereiden wet- en regelgeving waarmee geborgde financiering middenhuur mogelijk wordt
- EC heeft sein op groen gezet met aanpassing Europese staatssteunkader
- VRO verkent benodigde aanpassingen in wet- en regelgeving:
 - Doel: **1 januari 2028** (aanvankelijk 2027!) inwerkingtreding aangepaste wet- en regelgeving
- Inzet Aedes:
 - Geborgde financiering middenhuur
 - Afschaffen vermogensscheiding en vrije inzetbaarheid portefeuille
 - Maximale reductie administratieve lastendruk

Wat is nodig om geborgde financiering middenhuur mogelijk te maken?

- WSW borging mogelijk als:
 - a) Borgbare activiteit = werkzaamheden artikel **45** Woningwet
 - b) Werkzaamheden zijn als DAEB in de Woningwet omschreven = artikel **47** Woningwet
- Middenhuur toevoegen als DAEB in de Woningwet (art. 47) maakt WSW-borging mogelijk





1

To-DAEB or not two-DAEB



2

DAEB sociale huur

- Middenhuur als aanvullend **onderdeel van** een bestaande DAEB sociale huur
- Beperking t.a.v. omvang middenhuur
- Opheffen scheiding en daarbij horende verantwoording
- Vormen van staatssteun niet langer limitatief
- Geen toets op overcompensatie mits:
 - *Bij een gesloten stelsel: wettelijke verplichting om winst te herinvesteren in DAEB*
 - *Bij minder dan 5% inkomsten uit commerciële activiteiten (VRO: voor alle corporaties!)*

DAEB betaalbare huur

- Inrichten **aparte** DAEB voor middenhuur
- Moet open staan voor alle aanbieders (corporaties en beleggers)
 - *Gelijk maar niet hetzelfde staatssteunvoordeel voor marktpartijen*
- Geen beperkingen t.a.v. omvang
- Aanvullende criteria uit staatssteunkader
- Blijvende scheiding en administratie van DAEB-takken (en niet-DAEB-tak)

Borgen beschikbaarheid sociale huur



- Borging van blijvende beschikbaarheid sociale huurwoningen ontbreekt (nog)
- Bij één DAEB zal ruimte (= omvang) voor middenhuur moeten worden gedefinieerd
- Bij twee DAEB's is er wellicht meer ruimte, maar dan ontstaat politieke druk om de verdeling van de corporatievoorraad in te kaderen
- Vlucht naar voren in beide varianten:
 - Welke ruimte hebben individuele corporaties nodig voor middenhuur in voorraad?
 - Wat is logische aanvliegroute om dit in te kaderen:
 - aandeel van toewijzingen of aandeel van voorraad?
 - Bandbreedte via lokale prestatieafspraken?

4. Uitkomsten werksessies met Platform31/VRO



vereniging van
woningcorporaties



Doel en opzet werksessies (1)

Doel:

- Aanvankelijk: Aanjagen middenuur van zachte naar harde plannen
- Eerste verkennende sessie eind 2025

Dat werd toch net even wat anders!

Bijgesteld doel:

- Hoe komen we tot plannen in de middenuur!



Doel en opzet werksessies (2)



Opzet:

- Drie werksessies:
 - Kansen en belemmeringen in kaart
 - Wat kenmerkt middenhuur / hoe kom je in positie bij de gemeente?
 - Van papier naar actie!

Overall beeld



Opvallend:

- Middenhuur staat weliswaar op de radar, maar nog niet overall actie
- Te grote focus op sociaal:
‘middenhuur, daar zijn wij toch helemaal niet van?’
- (nog) Te afwachtend ten aanzien van nationale regelgeving & financiering
- Oorzaken achterblijven veel geëxternaliseerd (niet bij onszelf gezocht)
- Organisaties intern (strategisch <-> operationeel) nog niet klaar voor middenhuur

5. Aan de slag met middenhuur (?!)



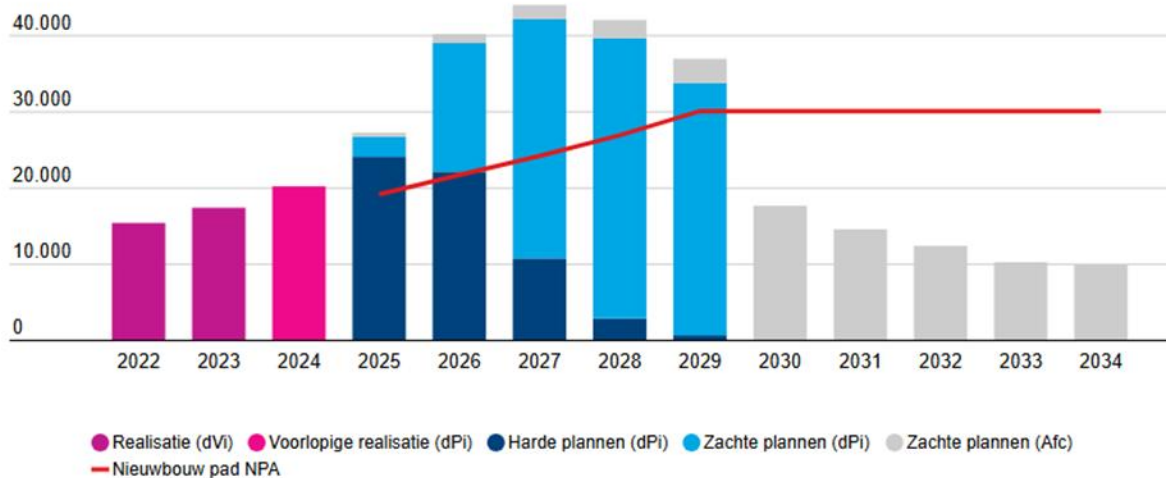
vereniging van
woningcorporaties





(Voorlopige) realisaties en plannen sociale huur (DAEB)

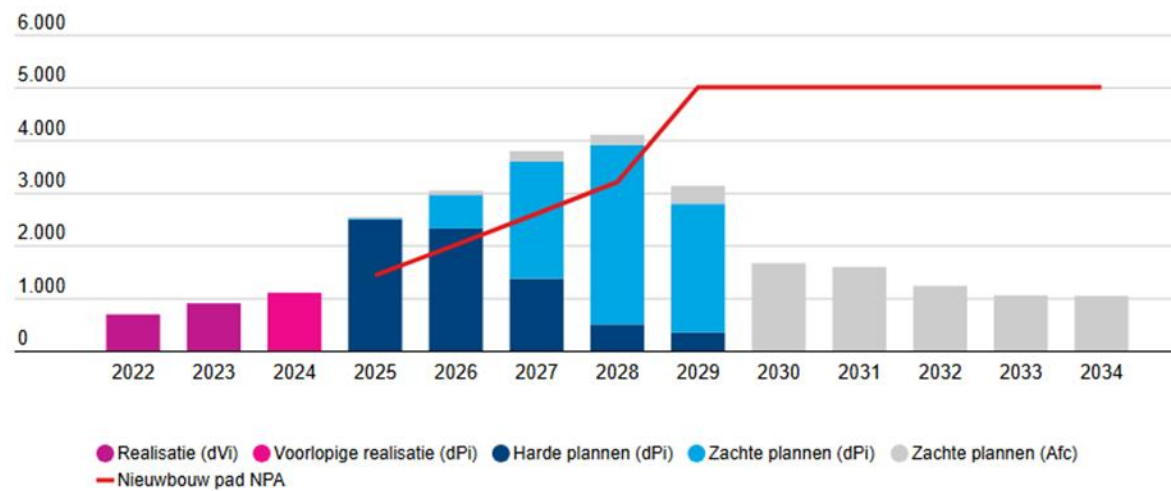
Totaal plannen 2025 t/m 2034: 254.470



dVi, dPi, Afc | 2022 - 2034

(Voorlopige) realisaties en plannen middenhuur

Totaal plannen 2025 t/m 2034: 23.160



dVi, dPi, Afc | 2022 - 2034

No time to wait/waste



- Urgentie en noodzaak duidelijk
- Van plan tot realisatie duurt jaren
- Wacht niet op geborgde financiering

Aan de slag!

Bestaande instrumenten, aan de slag met middenhuur: tools en hulpmiddelen



Ongeborgde financiering:

- Handreiking financiering niet-DAEB
- Request for proposal voor een financieringsaanvraag (RfP)
- Indicatieve termsheet (ITS)
- Beoordelingsmatrix
- Hybride financieringsproducten BNG

Middenhuur financieren via DAEB

- Handreiking financiering middenhuur in de DAEB (zie bijlage 2, document)
- Handreiking realiseren middenhuur in verlicht regime

Bestaande instrumenten, aan de slag met middenhuur: tools en hulpmiddelen

Tools voor het beoordelen van specifiek middenhuurprojecten:

- Afwegingskader (kwalitatief), specifiek voor middenhuurwoningen zoals:
 - Bijdrage leefbaarheid en samenstelling wijk
 - Doorstroming
 - Specifieke doelgroepen
 - Rendementseisen
 - Groei van de voorraad
 - Verhouding sociaal en middenhuur (na herstructurering)
- Risicoanalysemodel met onder andere:
 - Marktrisico's: Verhuurbaarheid en huurdering
 - Draagvlak onder huurders
 - Subsidies en grondprijs
- DCF-rekenmodel



Bestaande instrumenten, aan de slag met middenhuur: tools en hulpmiddelen

In positie komen voor middenhuur bij gemeenten en provincies

- Handreiking Stimuleren middenhuur - voor gemeente en provincie



6. STELLINGEN & VRAGEN



vereniging van
woningcorporaties



Stellingen & VRAGEN

- Is jouw organisatie klaar voor de stap naar meer middenhuur?
- Krijgt deze stap al voldoende aandacht in gesprekken tussen bestuurder(s) en RvC
- Verdient middenhuur gelijkwaardige prioriteit in de opgave van woningcorporaties?



Hoe staat het bij jullie voor?

- Biedt de Provincie ruimte voor middenhuur?
- Heeft de gemeente middenhuur geprogrammeerd?
- Heeft je corporatie zelf al middenhuur in exploitatie?
- Hebben jullie zelf plannen?
- Wordt er in de NPA periode middenhuur gerealiseerd?
- (hoe) Houdt de bestuurder de RvC aangehaakt?





Vragen?

vereniging van
woningcorporaties

