

Vergaderjaar 2023–2024

29 453

Woningcorporaties

Nr. 569

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 maart 2024

Hierbij informeer ik uw Kamer over de opgave en knelpunten waar woningcorporaties tegenaan lopen bij de financiering van huurwoningen voor middeninkomens. In deze context geef ik u ook de stand-van-zaken met betrekking tot mijn inzet in Europa om meer ruimte te krijgen voor het verstrekken van staatssteun voor de realisatie van middenhuurwoningen. Verder geef ik met deze brief ook uitvoering aan de moties De Hoop¹, Stoffer en Flach² en De Hoop en Welzijn³. Tot slot bespreek ik de evaluatie en afschaffing van de marktverkenning. In de bijlage is een overzicht opgenomen van wat corporaties nu al kunnen doen om hun inzet te vergroten om ook middeninkomens een passende woning te bieden.

Opgave en knelpunten

Woningcorporaties hebben zich in de Nationale prestatieafspraken (NPA) gecommitteerd aan de realisatie van 50.000 middenhuurwoningen in de periode tot en met 2030. De financiële haalbaarheid van de middenhuur-opgave van de corporaties ligt volgens de actualisatie van de financiële doorrekening van de NPA uit juni 2023 voor de sector als geheel rond de 80%⁴. Sinds vorig jaar is de rente gestegen waardoor de financiële haalbaarheid van de opgave verder onder druk is komen te staan. Dat de corporaties middenhuurwoningen vanuit de niet-DAEB-tak moeten realiseren en zij hiervoor daarom geen geborgde financiering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kunnen aantrekken maakt de financiële haalbaarheid van de opgave ingewikkeld. Daarnaast is de opgave relatief groot in verhouding tot de huidige omvang van de portefeuille van circa 120.000 woningen. De inzet van woningcorporaties

¹ Kamerstukken 32 847, nr. 1139.

² Kamerstukken 32 847, nr. 1148.

³ Kamerstukken 32 847, nr. 1138.

⁴ Kamerstukken bijlage bij 29 453, nr. 561.

moet plaatsvinden vanuit de niet-DAEB-tak van corporaties, omdat zij deze inzet onder dezelfde condities moeten doen als marktpartijen.

In het rapport «Hoe krijgen we 50.000 middenhuurwoningen gefinancierd?» van Aedes wordt een aantal aanvullende knelpunten voor woningcorporaties geïdentificeerd die nog geen onderdeel waren van de doorrekeningen van de NPA⁵. De effecten van deze beperkingen zijn doorgerekend door Ortec Finance. Hieruit blijkt dat bij het aantrekken van ongeborgde financiering in de praktijk nog slechts leenruimte is voor de bouw van 26.000 middenhuurwoningen. Dit sluit aan bij scenario's die ik heb geschetst bij de behandeling van de Wet betaalbare huur en de antwoorden op de schriftelijke behandeling die ik op 28 maart naar uw Kamer heb gestuurd.

Samenvattend zijn de belangrijkste redenen voor de beperkte financiële haalbaarheid van de middenhuuropgave van corporaties:

1. De hoge(re) rente voor ongeborgde financiering.
2. Strengere en andere aanvullende eisen die door financiers aan financiële kengetallen worden gesteld bij ongeborgde financiering.
3. Een deel van de niet-DAEB woningen kan niet worden ingezet voor hypothecaire zekerheid, omdat deze deel uitmaken van een blok waarin zich ook DAEB-woningen en/of koopwoningen bevinden en financiers doorgaans dit «aangebroken» woningbezit niet als onderpand accepteren. Een deel van de potentiële financieringsruimte blijft daardoor onbenut.
4. Het aantrekken van ongeborgde financiering, dat uitgaat van projectfinanciering, vereist een andere aanpak, risicobeheersing en rapportageverplichting van corporaties dan het aantrekken van geborgde financiering, dat uitgaat van portefeuillefinanciering. Corporaties moeten hierdoor werken in een duaal financieringsstel, dat niet goed op elkaar is afgestemd. Dit vormt een belangrijke praktische drempel voor corporaties om de stap naar ongeborgde financiering te zetten.
5. Een sterke concentratie van investeringscapaciteit bij een beperkt aantal corporaties in een beperkt aantal regio's: de twintig corporaties met de grootste financieringscapaciteit in de niet-DAEB-tak zijn goed voor 61% van het totaal. Het aandeel in de totale corporatievoorraad van deze corporaties is slechts 28%. Een groot aantal corporaties heeft doordat zij een (zeer) kleine niet-DAEB portefeuille hebben maar zeer beperkte investeringscapaciteit in de niet-DAEB.

Staatssteun en inzet in Europa

Om de bouw van in totaal 100.000 huurwoningen voor middeninkomens vanuit het Rijk financieel te kunnen ondersteunen heb ik het initiatief genomen om bij de Europese Commissie (EC) te pleiten voor de mogelijkheid van staatssteun voor «affordable housing». Ik heb daartoe contact gezocht met andere Europese lidstaten en gezamenlijk hebben we een oproep aan de EC gedaan om kritisch naar de huidige toepassing van de staatssteunregels te kijken.⁶ Daarnaast hebben de meeste lidstaten, waaronder Nederland, tijdens de informele top van Ministers verantwoordelijk voor wonen op 14 november 2023 de «Gijon verklaring» ondersteund.⁷ Ook hierin wordt de EC gevraagd om kritisch te kijken naar de huidige staatssteunregels in relatie tot de volkshuisvesting.

⁵ <https://aedes.nl/financieel-stelsel/veel-meer-middenhuurwoningen-bij-corporaties-mogelijk-door-gebruiken>.

⁶ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/brieven/2023/11/10/joint-statement-sgei>.

⁷ <https://spanish-presidency.consilium.europa.eu/en/news/gijon-declaration-informal-ministerial-meeting-housing-urban-development/>.

Deze inzet lijkt nu zijn vruchten af te werpen. De EC heeft mij laten weten in de eerste helft van 2024 in overleg te zullen treden met de lidstaten om te kijken of, en zo ja welke, wijzigingen nodig zijn in de staatssteunregels. Nederland zal daar opnieuw pleiten voor meer ruimte in het staatssteunkader. De komende tijd blijf ik contact zoeken met de EC en andere lidstaten om tot een wijziging in de regelgeving te komen, zodat het ook toegestaan zou worden om staatssteun te geven voor de realisatie van middenhuurwoningen. In het kader van deze inzet was Nederland ook aanwezig bij de informele top van Ministers verantwoordelijkheid voor wonen in Luik op 4 en 5 maart. Daar heeft Nederland opnieuw gepleit voor meer ruimte en andere lidstaten hebben positief op dit pleidooi gereageerd. Daarnaast is er in Luik door Nederland gepleit voor meer Europese samenwerking op het niveau van experts en is aangegeven dat Nederland het initiatief zal nemen om dit netwerk te starten. Het netwerk heeft als doel het uitwisselen van informatie en het kunnen leren van elkaar, zoals op het gebied van staatssteun, huurregulering en investeringen in middenhuur. De eerste bijeenkomst verwachten we in juni van dit jaar.

Ten aanzien van mijn inzet op staatssteun wil ik er nog op wijzen dat het van belang is om nu niet stil te blijven zitten. Het is onzeker op dit moment of de Europese regels daadwerkelijk worden gewijzigd en elke wijziging kost hoe dan ook tijd. Corporaties en marktpartijen moeten vooral doorgaan met het ontwikkelen van plannen voor middenhuurwoningen binnen de huidige kaders. Dat neemt niet weg dat ik ook graag de verschillende opties schetst die er zijn om, indien de EC besluit om meer ruimte te geven, deze ruimte ook daadwerkelijk te gebruiken.

Mogelijkheden na aanpassing van de Europese regelgeving

Er zijn verschillende instrumenten onderzocht die zouden kunnen worden ingezet om ondersteuning te bieden aan het realiseren van meer middenhuurwoningen. Hieronder ga ik in op de drie meest kansrijke opties. Vanzelfsprekend zullen deze ook moeten passen binnen de voorwaarden zoals gesteld door de EC.

Zoals ik eerder in deze brief al geschetst heb, heb ik met corporaties afspraken gemaakt over het bouwen van 50.000 middenhuurwoningen. Marktpartijen hebben zich eraan gecommitteerd om zich in te spannen om 50.000 middenhuurwoningen te realiseren. De problemen waar corporaties zich bij die opgave voor gesteld zijn, zijn anders dan de problemen die institutionele beleggers zien. IVBN en Neprom hebben aangegeven dat financiering voor hun achterban niet het grootste knelpunt is waar ze daarbij tegenaan lopen. Zij benadrukken dat het gaat om het totaalplaatje op basis waarvan hun business case rond moet komen. Bij de behandeling van het wetsvoorstel Betaalbare huur zal ik nader ingaan op de voor hun noodzakelijke condities om hun opgave van 50.000 middenhuurwoningen te halen.

WSW uitbreiden naar middenhuur

Op dit moment kunnen corporaties bij het WSW uitsluitend geborgde leningen aantrekken voor sociale huurwoningen. Mochten de staatssteunregels aangepast worden zodat er ook ondersteuning geboden mag worden voor middenhuur, zou de borgstelling door het WSW kunnen worden uitgebreid naar woningen met maximaal 186 WWS punten. Dit heeft tot gevolg dat het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB voor wat betreft financiering en borging voor een groot deel verdwijnt (één DAEB Sociaal en Middenhuur) dan wel een nieuwe categorie (DAEB Middenhuur) wordt toegevoegd. Wel blijven de verschillende segmenten

huur en de daarbij behorende doelgroepen in de wet bestaan. Het is dus niet zo dat middeninkomens daarmee als vanzelfsprekend ook een sociale huurwoning kunnen huren van een woningcorporatie. Hiervoor zal de vrije toewijzingsruimte nodig blijven.

Deze optie heeft de voorkeur van de corporatiesector, met name omdat uit berekeningen van Aedes blijkt dat corporaties hiermee het grootste aantal middenhuurwoningen kunnen realiseren (ca 67.000 t.o.v. 26.000 in de huidige situatie). De doelstelling van 50.000 middenhuurwoningen komt hiermee weer binnen bereik. Het heeft daarnaast als voordeel dat belangrijke praktische en organisatorische drempels worden weggenomen voor de realisatie van middenhuurwoningen door corporaties.

Deze optie heeft als voordeel dat het geen effect heeft op de rijksbegroting, hoewel natuurlijk wel het volume van door het Rijk via WSW geborgde leningen zal stijgen. Private beleggers kunnen (en willen) geen gebruik maken van borging door WSW.

Middenhuurfonds

Een middenhuurfonds kan geïnteresseerde partijen (woningcorporaties en/of private beleggers) de mogelijkheid bieden om tegen gunstigere voorwaarden financiering aan te trekken voor de bouw van middenhuurwoningen. Projecten en partijen die aan bepaalde objectieve voorwaarden voldoen (zoals kredietwaardigheid) kunnen bij het middenhuurfonds terecht.

Het Nationaal Warmtefonds (NWF) kan hiervoor als voorbeeld dienen. Het NWF heeft circa € 1,3 miljard opgehaald uit de markt, waarbij circa 80% is ingebracht door commerciële banken, de EIB en de CEB. De Nederlandse Staat heeft een achtergestelde lening verstrekt tegen 0% rente met een looptijd tot 2050/2060.

Doordat deze goedkope achtergestelde leningen als kapitaal meegerekend kunnen worden, genieten de (andere) financiers meer zekerheid en kunnen zij een lagere rente(marge) accepteren. Deze zekerheid wordt versterkt door spreiding over schuldenaren en inbreng van onderpand.

In opdracht van BZK heeft Capital Value onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een afbouwgarantie c.q. opkoopfonds en mogelijke alternatieven om een verdere stagnatie van de bouw van huur- en koopwoningen te voorkomen. Dit rapport is op 14 februari aan uw Kamer aangeboden⁸. In het rapport adviseert Capital Value ook voor wat betreft de financiering van de bouw van middenhuurwoningen en stelt daarbij een Nationaal Middenhuur Woningfonds voor.

Capital Value heeft twee opties om een middenhuurfonds te financieren uitgewerkt:

- Optie 1: het fonds leent samen met de Staat geld middels obligaties, waarbij de staatsrente met een kleine opslag de basis is. Volgens de uitgangspunten en berekening van Capital Value zou het Rijk in dit geval in 2024 circa € 150–€ 175 miljoen als eigen vermogen moeten inbrengen. Ook in opvolgende jaren zal het Rijk eigen vermogen moeten inbrengen.
- Optie 2: het fonds leent op de kapitaalmarkt en met een achtergestelde lening van het Rijk van 0% om zo gemiddeld een lagere rente te kunnen bieden en een vergelijkbare rente bij optie 1. Om op een gemiddelde rente van circa 3,5% uit te komen moet door de overheid

⁸ Kamerstukken 32 847, nr. 1154.

eenmalig een achtergestelde lening van circa € 650 miljoen worden verstrekt zonder rentevergoeding. De bijbehorende rentekosten voor de overheid die als subsidie kunnen worden gezien, bedragen op jaarbasis € 19,5 tot € 22,5 miljoen.

Ten opzichte van ongeborgde financiering zal een middenhuurfonds zorgen voor een betere prijs en beschikbaarheid van financiering voor woningcorporaties; ten opzichte van geborgde financiering valt dit echter minder gunstig uit in verband met eventuele financieringsvoorwaarden die door het fonds kunnen worden gesteld en de (o)mogelijkheid om alle woningen als zekerheid in te kunnen brengen.

Voor een aanzienlijk aantal institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, zijn beschikbaarheid en kosten van financiering geen breekpunt voor de bouw van middenhuurwoningen. Zoals eerder genoemd gaat het hen veelal om het totaalplaatje en hun complete business case. Om een indruk te geven van de verhoudingen daarbij kan worden gekeken naar de verkenning die door het Ministerie van Financiën is gemaakt voor wat betreft fiscale beleggingsinstellingen (fbi's).⁹ In de periode 2017–2020 hebben vastgoed fbi's in totaal ongeveer 15,4 miljard euro geïnvesteerd in woningen. Pensioenfondsen, die daarvoor hun eigen vermogen gebruiken, hebben daarvan 13 miljard euro voor hun rekening genomen. Dat betekent dat in de periode 2017–2020 ongeveer 84% van de investeringen in de woningmarkt via vastgoed fbi's is gedaan met eigen vermogen. Zij zouden dan ook niet of nauwelijks profiteren van lagere rente op vreemd vermogen, maar geven ook aan dat de kosten van financiering geen breekpunt is voor de bouw van middenhuurwoningen.

Projectsubsidies

Dit betreft een meer eenvoudige optie waarbij voor elke gerealiseerde middenhuurwoning een subsidie zou worden uitgekeerd. Een dergelijke subsidie kan er, afhankelijk van de maatvoering, voor zorgen dat er eerder sprake is van een financieel haalbaar project. Aan de subsidie kunnen voorwaarden worden verbonden. Deze optie is snel en heeft een direct effect maar legt, afhankelijk van de maatvoering, een potentieel groot beslag op de Rijksbegroting.

Projectsubsidies zijn, in enkele verschillende varianten, een mogelijkheid om institutionele beleggers die worden gefinancierd met vermogen van bijvoorbeeld pensioenfondsen financieel te stimuleren om middenhuurwoningen te bouwen. Doordat er sprake is van financiering met eigen vermogen profiteren deze beleggers namelijk niet van garanties voor of borging van financiering met vreemd vermogen. Daarnaast zouden woningcorporaties die geen borging kunnen of willen inzetten ook gebruik kunnen maken van deze optie.

Evaluatie opschorten marktverkenning

Per 1 januari 2024 is de marktverkenning voor corporaties afgeschaft. De marktverkenning maakte onderdeel uit van een goedkeuringsprocedure die corporaties moesten doorlopen voordat ze niet-DAEB-investeringen konden doen, bedoeld om de interesse van marktpartijen voor die projecten te verkennen. De marktverkenning was sinds 2021 opgeschort voor drie jaar en het kabinet was voornemens de opschorting voort te zetten tot 1 juli 2025 en daarnaast de opschorting van de marktverkenning te evalueren om te beoordelen of het realiseren van meer middenhuurwo-

⁹ Kamerstukken 36 422, nr. 3.

ningen door corporaties bijdraagt aan de nationale opgave en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt.

Ondanks dat de marktverkenning inmiddels is afgeschaft, is deze wel eind 2023 geëvalueerd. Het eindrapport van deze evaluatie is als bijlage bij deze brief gevoegd.

De conclusie van de evaluatie is genuanceerd. De opschorting van marktverkenning heeft een beperkt meetbaar effect (gehad) op de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties en door marktpartijen. Sinds de opschorting zijn de nieuwbouwplannen van middenhuurwoningen van woningcorporaties weliswaar substantieel toegenomen, maar door de langere doorlooptijd van bouwprojecten is nog niet duidelijk in hoeverre deze plannen ook gerealiseerd (zullen) worden. Daarnaast speelden in de tijdspanne van de opschorting van marktverkenning meer factoren een rol in de keuze van zowel corporaties als marktpartijen tot realisatie van middenhuurwoningen, zoals grondprijzen, bouwkosten, een veranderende rentestand en lokale bovenwettelijke eisen. Wel concludeert de evaluatie dat er nauwelijks een effect van de opschorting van de marktverkenning op de bouw van middenhuur door marktpartijen is waargenomen, wat erop duidt dat er de afgelopen jaren geen aantoonbare marktverstoring heeft plaatsgevonden door de opschorting van de marktverkenning.

Ondanks dat er geen eenduidig beeld is te geven, lijkt de opschorting van de markttoets dus onder aan de streep een voorzichtig positief effect te hebben gehad op (voorgenomen) investeringen door corporaties. Marktpartijen lijken niet beperkt in hun investeringsmogelijkheden, waarschijnlijk vooral ook door de marktomstandigheden. Nu de marktverkenning definitief is afgeschaft kunnen corporaties dus zonder remming aan de slag met het pakken van hun rol in de middenhuur.

Positie corporaties bij aankopen huurwoningen

Op 8 februari heeft uw Kamer motie De Hoop en Welzijn¹⁰ aangenomen. In deze motie wordt de regering gevraagd te onderzoeken of woningcorporaties voorrang kunnen krijgen bij de aankoop van woningen die worden verkocht door beleggers. In de motie wordt aangegeven dat deze woningen soms erg duur worden verkocht of worden overgenomen door een (andere) belegger die de hoofdprijs vraagt.

Ik heb met de corporatiesector gesproken over de vraag hoe zij aankijken tegen het eventueel overnemen van huurwoningen die door beleggers verkocht worden. Hoewel er zeker corporaties zijn die interesse hebben in het overnemen van huurwoningen van beleggers en hier in sommige gevallen ook al concrete gesprekken over lopen, is het niet generiek te zeggen dat corporaties deze wens hebben, noch dat zij hiertoe de financiële mogelijkheden hebben. Voor corporaties is een belangrijke factor dat het aankopen van woningen ten koste kan gaan van hun mogelijkheden om nieuw te bouwen of hun middelen in te zetten voor bijvoorbeeld renovatie van hun bestaande bezit. Dit vergt vanuit de corporatie dus een zorgvuldige afweging. Het hangt daarbij sterk af van de lokale situatie en de mogelijkheden van de corporaties in hoeverre er interesse en bereidheid is om met beleggers in gesprek te gaan.

Het verzoek uit de motie om te bezien of er een voorrangpositie voor corporaties kan worden gecreëerd is daarbij ook niet aan de orde. Het is aan verkopers woningen zelf om te bepalen voor welke prijs zij hun bezit

¹⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 1138.

willen vervreemden en aan wie. Het vestigen van een voorkeursrecht voor woningcorporaties is daarbij principieel niet mogelijk met het oog op het de bescherming van het eigendomsrecht zoals onder andere is vastgelegd in het EVRM.

Tot slot

De komende jaren is er een grote opgave om meer middenhuurwoningen te realiseren, zowel voor marktpartijen als voor corporaties. Ik zal me blijven inzetten in Europa om meer duidelijkheid en meer mogelijkheden te krijgen voor de inzet van staatssteun voor middenhuur. Indien er meer mogelijkheden ontstaan als het gevolg van wijzigingen in de Europese staatssteunregels is het aan een nieuw kabinet om hierin keuzes te maken. Voor wat betreft de mogelijkheden die er nu al zijn voor corporaties zal ik samen met Aedes de sector hierover voorlichten en motiveren hiermee aan de slag te gaan.

De financiering en realisatie van 50.000 middenhuurwoningen door woningcorporatie en de rol die corporaties kunnen spelen in met name het goedkopere middensegment zal ik betrekken bij de gesprekken die ik zal voeren met de sector naar aanleiding van de nieuwe doorrekening van de NPA. Deze doorrekening verwacht ik dit najaar.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

Wat is nu al mogelijkHandreiking Aedes voor het aantrekken van ongeborgde financiering

Een groot aantal woningcorporaties heeft weinig of geen ervaring met het aantrekken van commerciële financiering voor hun opgave in de niet-DAEB tak en hun organisaties zijn daar niet op ingericht. Het realiseren van middenhuur was voor veel woningcorporaties tot voor kort ook geen primaire doelstelling. Om ze daarbij op weg te helpen heeft Aedes inmiddels verschillende hulpmiddelen ontwikkeld waaronder een handreiking (inclusief standaarddocumentatie en informatiepakket voor financiers) en een rekentool. Deze zijn aan woningcorporaties ter beschikking gesteld die ze kan helpen ongeborgde financiering te verkrijgen op commerciële voorwaarden.¹¹

Mogelijkheden voor realiseren middenhuur bij corporaties met verlicht regime vermogensscheiding

Circa tachtig corporaties vallen voor de vermogensscheiding onder het verlichte regime. Dit gaat om kleine corporaties die geen harde scheiding hoeven te hebben tussen hun DAEB- en niet-DAEB-tak. Deze corporaties hebben onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid om in de DAEB-tak op beperkte schaal te investeren in middenhuurwoningen. Corporaties die onder het verlichte regime vallen mogen per boekjaar namelijk tot maximaal 10% van het totale investeringsvolume investeren in niet-DAEB activiteiten, waaronder de bouw van middenhuurwoningen. Wel geldt als voorwaarde dat de niet-DAEB portefeuille kleiner is dan 5% van de gehele woningportefeuille en dat de totale jaaromzet van de corporatie maximaal € 37,8 miljoen mag bedragen (prijspeil 1-1-2024).

Ik wil corporaties die geen niet-DAEB activiteiten hebben maar onder het verlichte regime (kunnen) vallen oproepen zich op deze wijze ook in te zetten voor de huisvesting van middeninkomens. Deze optie zal in de praktijk weliswaar niet tot grote aantallen te realiseren middenhuurwoningen leiden, maar dat neemt niet weg dat er ook voor de kleinere corporaties mogelijkheden zijn om gemengde complexen te bouwen en zo bij te dragen aan de middenhuuropgave.

Lokaal middenhuurfonds

Op lokaal niveau zijn er voorbeelden dat voor de financiering van de bouw van middenhuurwoningen gebruik is gemaakt van middenhuurfondsen die particuliere beleggers in staat stellen in te stappen in deze markt, eventueel met een minderheidsparticipatie van de betreffende gemeente ter aanvulling. Een voorbeeld hiervan is Woonfonds RijswijkBuiten¹². Hoewel dit geen mogelijkheid betreft van wat nu al mogelijk is voor woningcorporaties, is het wel een mogelijkheid voor gemeenten om initiatief te nemen om de bouw van middenhuur te ondersteunen.

Inzetten vrije toewijzingsruimte

Woningcorporaties zijn bij de toewijzing van sociale huurwoningen gehouden aan inkomensgrenzen: zij moeten woningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de toepasselijke inkomens-

¹¹ <https://aedes.nl/middenhuur/starten-met-middenhuur-gebruik-de-handreiking-en-tools>.

¹² <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/hoerijswijk-betaalbare-huurwoningen-realiseert-via-een-woonfonds/> en <https://www.rijswijkbuiten.nl/hugo-de-jonge-overhandigt-sleutels-aan-nieuwe-huurders-van-rijswijkse-middenhuurwoningen/>.

grens¹³. Corporaties hebben echter ook standaard 7,5% vrije toewijzingsruimte die zij kunnen gebruiken om een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan de inkomensgrenzen, oftewel aan huishoudens met een (laag) middeninkomen. Corporaties kunnen die vrije toewijzingsruimte zelfs uitbreiden tot 15% als zij hierover afspraken maken met gemeenten en huurdersorganisaties in de lokale prestatieafspraken. Deze vrije toewijzingsruimte wordt nu bijvoorbeeld ingezet om de diversiteit van inkomensklassen in een wijk met veel corporatiebezit te vergroten.

Het is voor woningcorporaties ook mogelijk om een woning net onder de liberalisatiegrens in de DAEB-tak te verhuren aan middeninkomens. Na aanvang van de verhuur kan de huur met behulp van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) stijgen richting het niveau van middenhuur, uiteraard mits de kwaliteit van de woning dit toestaat. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om door het WSW geborgde leningen aan te trekken voor de bouw van woningen binnen de DAEB-tak die beoogd zijn voor middeninkomens. Ook kunnen gemeenten in dat geval korting verlenen op de grondprijs.

Er zijn hierbij twee aandachtspunten. Ten eerste zou de investering vanuit de DAEB voor middeninkomens niet ten koste mogen gaan van de opgave in de sociale huur. Dit kan worden voorkomen door middelen van de niet-DAEB naar de DAEB over te hevelen. Uit het eerdergenoemde Aedes-rapport komt naar voren dat er ruim 58.000 middenhuur woningen gerealiseerd kunnen worden in de DAEB tak indien het huidige niet-DAEB vermogen in combinatie met de vrije toewijzingsruimte wordt ingezet voor middenhuur. Daarnaast dient helder gecommuniceerd te worden richting huurders dat het een woning betreft die vanwege financieringstechnische redenen weliswaar eerst tegen sociaal huurniveau wordt aangeboden maar uiteindelijk bedoeld is om te verhuren op het niveau van een middenhuurwoning en ook niet als sociale huurwoning telt.

Hoewel deze optie juridisch is toegestaan, is dit geen bestendige oplossing. Deze optie zou dan ook alleen als een korte termijn oplossing kunnen dienen als overbrugging naar een structurele oplossing wanneer hier meer ruimte voor komt na eventuele aanpassing van de Europese regelgeving. In de vrije toewijzingsruimte zit voldoende ruimte; woningcorporaties in gemeenten waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt gebruikten hiervan slechts 3,7% in 2022¹⁴. Voor corporaties in gemeenten zonder afspraken is dit lager met 2,3%.

¹³ In 2024 zijn die inkomensgrenzen; € 47.699 voor éénpersoonshuishoudens; en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

¹⁴ Staat van de Corporatiesector 2023, Autoriteit woningcorporaties.