

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1483 Brief van de minister van Volkshuisvesting en
 Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 juni 2026

In het plenaire debat over de woningbouwopgave in Nederland van donderdag 28 mei jongstleden, hebben de leden Grinwis (CU) en De Hoop (PRO) een motie ingediend (Kamerstuk 32 847, nr. 1466) over de implementatie van het hernieuwde DAEB-vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie (EC) van 16 december 2025. Ik heb Uw Kamer toegezegd een brief te sturen met een nadere appreciatie van deze motie.

De motie houdt het verzoek in om - vooruitlopend op de uitgebreidere wijziging van wet- en regelgeving ter implementatie van het vrijstellingsbesluit - alvast een wetsvoorstel uit te werken om geborgd lenen voor middenhuur mogelijk te maken voor woningcorporaties en deze vóór het einde van het jaar naar de Tweede Kamer te sturen. Het doel van deze motie, het mogelijk maken van borging van de middenhuur voor corporaties, en het liefst zo snel mogelijk, kan ik van harte ondersteunen, ook al moet ik deze motie ontraden.

Er bestaan al mogelijkheden voor provincies en gemeenten om staatssteun te verlenen voor middenhuur. Zo kunnen gemeenten zelf leningen borgen voor de middenhuur, of daarvoor subsidie verlenen of korting verlenen op de grondprijs. Zo heeft de gemeente Den Haag een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) gevestigd met daarin ondersteuning voor de realisatie van middenhuur en heeft de provincie Zuid-Holland de eerste subsidie vorige maand verstrekt. Ondertussen werk ik op dit moment ook aan een handreiking voor de medeoverheden over het benutten van de verruimde mogelijkheden voor het verlenen van staatssteun voor huisvesting, waaronder middenhuur, die het nieuwe DAEB-vrijstellingsbesluit biedt. Deze zal voor de zomer worden gepubliceerd. Tot slot wordt er op dit moment gekeken naar de mogelijkheden van een financieringsproduct voor de middenhuur waarbij, zodra borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in de Woningwet mogelijk is gemaakt, onder voorwaarden het voordeel van borging ook wordt doorgerekend in de lopende financiering. Er wordt dus zeker niet stilgezeten.

Opmerking verdient daarnaast dat de EC in het hernieuwde DAEB-vrijstellingsbesluit een aantal randvoorwaarden heeft gesteld, waarmee rekening gehouden moet worden bij het uitwerken van het wetsvoorstel.

Zoals eerder aangegeven deel ik de wens om woningcorporaties, evenals de marktpartijen, zo snel mogelijk meer ruimte te geven een bijdrage te leveren aan de opgave voor middenhuur. Ik werk een wijziging van de Woningwet uit om de middenhuur voor woningcorporaties toe te voegen aan de borgbare doelen in de Woningwet. Het is echter niet mogelijk om middenhuur geïsoleerd aan de borgbare doelen toe te voegen in de Woningwet, zonder aan verscheidene systeem-vraagstukken te raken die de wetswijziging een meer integraal karakter geven.

Wanneer middenhuur in de wet wordt toegevoegd als borgbaar doel, moet gelijktijdig worden voorzien in een aanpassing van de wettelijke afbakening van de DAEB in de Woningwet, die het mogelijk maakt om staatssteun te verlenen. De huidige DAEB voldoet namelijk niet aan de voorwaarden van het hernieuwde vrijstellingsbesluit van 16 december 2025 om steun te verlenen voor huisvesting van betaalbare huur (middenhuur). Zonder de mogelijkheid om daadwerkelijk staatssteun te verlenen zou een wetswijziging om het WSW de mogelijkheid te geven leningen voor de middenhuur te borgen aan zijn doel voorbij schieten. Een aanpassing van de DAEB, onder andere om deze in lijn te brengen met Europees recht, brengt diverse systeem-vraagstukken vanuit de Woningwet naar boven, zoals de werking van het toezicht, het voorkomen van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen, de doelgroep bepaling en toewijzing, het voorkomen van ongewenste mutaties van het sociale segment naar middenhuur, en de afbakening van niet-DAEB. Een wetswijziging waarbij middenhuur aan de borgbare doelen wordt toegevoegd brengt met zich mee dat moet worden voorzien in een antwoord op de genoemde complexe en onderling samenhangende systeem-vraagstukken. Dit maakt dat er geen tijdswinst kan worden behaald met een afzonderlijke wetswijziging om borging voor middenhuur mogelijk te maken door WSW, zoals in de motie is voorgesteld. Ik ontraad daarom deze motie.

Vanwege het belang dat woningcorporaties zo snel mogelijk de ruimte krijgen geborgd te lenen voor middenhuur hanteer ik een ambitieuze planning voor het wetsvoorstel: ik verwacht dat deze

per 1 juli 2028 in werking zal kunnen treden. Ik werk dit wetsvoorstel uit in nauwe samenwerking met Aedes, de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. Ik stuur Uw Kamer zoals toegezegd vóór de zomer een brief waarin ik de contouren schets voor de benodigde wijzigingen van de Woningwet. Na de zomer, via de Taskforce Versnelling Woningbouw, stuur ik Uw Kamer een meer gedetailleerde uitwerking van mijn plannen voor de implementatie van de ruimte die de EC biedt.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan