Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000168429

Datum
21 maart 2024

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
[redacted]

Bijlage(n)
0

Aan Minister BZK
Van Directie Wonen

nota

Kamerbrief Financiering Middenhuur

Aanleiding

Woningcorporaties lopen bij de financiering van middenhuurwoningen tegen beperkingen en hoge(re) financieringskosten aan. Nederland heeft het initiatief genomen om bij de Europese Commissie (EC) te pleiten voor ruimte voor het geven van staatssteun voor 'affordable housing'. Indien de EC besluit de regels aan te passen hebben wij verschillende opties verkend om deze ruimte in te vullen. De meest kansrijke opties worden in de kamerbrief gepresenteerd. Daarnaast zijn meerdere aanverwante onderwerpen en moties meegenomen in de brief.

Geadviseerd besluit

Instemmen met de Kamerbrief en deze verzenden op 28 maart, gelijktijdig met de beantwoording van de vragen van de Tweede Kamer over de Wet Betaalbare Huur. In deze beantwoording wordt verwezen naar de voorliggende brief.

Kern

Financiering middenhuur door corporaties

- De brief beschrijft de opgave van de corporaties en waarom de opgave financieel onder druk staat, voornamelijk door de gestegen rente, bouwkosten en andere financiële eisen dan bij geborgde leningen.
- Er wordt teruggekoppeld op onze inzet met betrekking tot het geven van staatssteun voor middenhuur, waarbij wordt aangegeven dat de EC ons heeft laten weten om in de eerste helft van 2024 in overleg te treden met de lidstaten om te kijken of, en zo ja welke, wijzigingen nodig zijn in de staatssteunregels. We geven aan dat wij daar opnieuw zullen pleiten voor meer ruimte in het staatsteunkader.
- Ook koppelen we terug over de informele top van EU-ministers verantwoordelijk voor wonen in Luik, we geven daarbij aan dat we opnieuw hebben gepleit voor meer ruimte in de staatssteunregels, en daarnaast hebben aangegeven dat Nederland een initiatief zal nemen voor meer Europese samenwerking op het terrein van wonen. Ook geven we aan dat andere lidstaten positief hebben gereageerd op onze inbreng.
- We gaan in op de mogelijkheden die er zijn om, als de EC de staatssteunregels aanpast, daadwerkelijk steun te geven voor woningen bestemd voor middeninkomens:
  - Het uitbreiden van het WSW naar middenhuur

Voorkeursoptie van de corporatiesector. Legt geen beslag op de rijksbegroting, maar is niet toegankelijk voor institutionele beleggers.
    - Oprichting van een middenhuurfonds
      Lijkt toegankelijk voor iedereen, echter veel beleggers actief in Nederland worden gefinancierd met eigen vermogen. Verwachting dat daarom interesse hierin door de markt beperkt is. Legt een (beperkt) beslag op de rijksbegroting.
    - Projectsubsidies
      Simpele variant waarbij een bedrag per opgeleverde middenhuur woning wordt uitgekeerd. Afhankelijk van vormgeving kan dit een groot beslag leggen op de rijksbegroting. Deze variant kan wel bijdragen aan de business case van beleggers.
- De keuze voor eventuele ondersteuning is afhankelijk van de uitkomsten van het Europese traject, en daarmee ook aan een volgend kabinet. Daarbij zullen politieke keuzes gemaakt moeten worden voor wat betreft alleen ondersteuning voor de corporatiesector versus voor alle marktpartijen, over de budgettaire consequenties en over structurele ondersteuning versus tijdelijke ondersteuning.
- In de bijlage wordt ingegaan op wat er nu mogelijk is om financiering mogelijk te maken:
    - Door woningen in de DAEB te bouwen die feitelijk bedoeld zijn voor verhuur aan middeninkomens kunnen deze woningen met geborgde financiering worden gerealiseerd. Deze korte termijn oplossing werkt door gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de vrije toewijzingsruimte, waardoor corporaties ervoor kunnen zorgen dat deze woningen op middenhuurniveau daadwerkelijk aan middeninkomens worden toegewezen.
    - Door gebruik te maken van de handreikingen van Aedes kunnen corporaties op weg worden geholpen in de financiering. Dit is nodig omdat bij niet-geborgde financiering meer komt kijken dan corporaties gewend zijn bij geborgde financiering.
    - Corporaties die onder het verlicht regime geen verplichte scheiding van takken hebben (DAEB en niet-DAEB) kunnen in beperkte mate vanuit hun DAEB investeren in de middenhuur.
    - Gemeenten kunnen initiatief nemen door te kijken naar een lokaal middenhuurfonds.

Marktverkenning

- Per 1 januari 2024 is de marktverkenning (een goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-activiteiten) voor corporaties afgeschaft via een amendement van de Tweede Kamer. De marktverkenning was de afgelopen jaren al opgeschort om corporaties in staat te stellen sneller meer middenhuur te realiseren.
- Eind 2023 is de (opschorting van) de marktverkenning zoals al gepland was toch geëvalueerd. De marktverkenning en de opschorting hiervan hebben een beperkt meetbaar effect (gehad) op de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties en door marktpartijen. Uit de evaluatie blijkt dus geen eenduidig verband tussen de opschorting van de marktverkenning en de doelstellingen van woningcorporaties en marktpartijen om meer middenhuur te realiseren.
- Wel stelt de evaluatie: "Ondanks dat er geen eenduidig beeld is van het effect van de markttoets, lijkt de opschorting van de markttoets 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 van een hoge marktdruk."

Moties

- Met de brief worden de motie De Hoop en de motie Stoffer en Flach afgedaan: deze moties riepen op om de Kamer te informeren over de rol van corporaties bij de realisatie van middenhuur en om ons in te blijven spannen op Europees niveau voor het versoepelen van de staatssteunregels voor de realisatie van middenhuurwoningen.
- Daarnaast wordt de motie De Hoop en Welzijn afgedaan, die oproept om te onderzoeken of corporaties voorrang kunnen krijgen bij de aankoop van woningen die worden verkocht door beleggers. U geeft in de brief aan dat corporaties in sommige gevallen interesse hebben om woningen over te nemen en hierover ook al wel gesprekken lopen, maar dat hier geen generieke uitspraken over te doen zijn. Belangrijk aspect is daarbij dat corporaties het aankopen van woningen moeten afwegen tegen de ruimte die ze hebben voor nieuwbouw en/of renovatie van hun huidige bezit. Over een formele voorrangspositie geeft u aan dat dit niet mogelijk is, gelet op het eigendomsrecht.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

[redacted]

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd, daarnaast spelen er internationale en diplomatieke belangen.