Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

29 453 **Woningcorporaties**

27 926 **Huurbeleid**

Nr. 586

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 juli 2026

De woningnood treft vele huishoudens. Dit geldt ook voor de groep mensen die op zoek is naar een woning in het betaalbare middensegment. Middenhuurwoningen zijn onmisbaar voor een groeiende groep mensen die te veel verdient voor een sociale huurwoning, voor wie een huurwoning in het vrije segment onhaalbaar is en een koopwoning niet kan betalen. Juist voor de leerkracht, de verpleegkundige en al die andere mensen die ons land elke dag draaiende houden, moet het mogelijk zijn om prettig te wonen in een betaalbare woning. Om aan de vraag te voldoen zijn jaarlijks ten minste 12.000 nieuwe betaalbare huurwoningen nodig. Een opgave van die omvang kan alleen worden gerealiseerd als marktpartijen én woningcorporaties beiden een substantiële bijdrage leveren.

Het herziene DAEB-Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie (hierna: EC) van 16 december 2025 (Besluit (EU) 2025/2630) (hierna: het Vrijstellingsbesluit) biedt meer ruimte voor het inzetten van staatssteun voor betaalbare huisvesting. In Nederland wordt hieronder begrepen het middenhuursegment. Daarmee stelt het Vrijstellingsbesluit ook nieuwe kaders voor de inrichting van het nationale beleid op dit terrein.

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de uitwerking van het herziene Vrijstellingsbesluit in de Woningwet. Door deze uitwerking kunnen woningcorporaties een belangrijk aandeel vervullen voor de middenhuur. In deze brief ga ik ook in op de mogelijkheden die de verruimde regels marktpartijen bieden. Na de zomer presenteer ik uw Kamer mijn integrale plannen voor verbetering van het investeringsklimaat als onderdeel van de Taskforce Versnelling Woningbouw. Mijn plannen zullen ook specifiek zien op de rol die de marktpartijen, zoals institutionele beleggers en projectontwikkelaars, kunnen vervullen voor de middenhuur.

kst-29453-586
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

Met deze brief doe ik ook de toezegging af aan het lid De Hoop (PRO) die ik deed in reactie op de motie De Hoop c.s.[1], om de Tweede Kamer vóór de zomer mijn plan van aanpak toe te sturen om geborgde financiering van middenhuurwoningen door woningcorporaties mogelijk te maken.

Leeswijzer

In deze brief ga ik allereerst in op de ruimte die het herziene Vrijstellingsbesluit biedt voor het inzetten van staatssteun voor betaalbare huisvesting. Daaropvolgend schets ik in paragraaf 2 de uitwerking in nationale wetgeving van die ruimte vanuit het Vrijstellingsbesluit, en belicht ik een aantal van de belangrijkste keuzes die daarbij moeten worden gemaakt. Zo ga ik in op mijn plannen om woningcorporaties meer ruimte te bieden hun bijdrage te leveren aan de benodigde middenhuurwoningen. In die paragraaf ga ik ook in op vervolgstappen voor een gezond investeringsklimaat. Ook de rol van de marktpartijen is zoals gezegd van belang. In paragraaf 3 licht ik de stappen toe die het kabinet zet om in de tussentijd al zoveel mogelijk – vooruitlopend op de wetswijziging – marktpartijen en woningcorporaties ruimte te bieden om met middenhuur aan de slag te gaan.

1. Het herziene EC Vrijstellingsbesluit

De Woningwet biedt op dit moment alleen de mogelijkheid om staatssteun aan woningcorporaties te verlenen voor sociale huisvesting. Dit is nog zo, op grond van het Vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie (EC) uit 2012 en het EC-besluit van 2009 (E 2/2005 en N 642/2009). De Europese Commissie heeft op 16 december 2025 voorzien in een herzien Vrijstellingsbesluit. Dit herziene Vrijstellingsbesluit is tot stand gekomen mede dankzij een succesvol traject, waarbij een aantal lidstaten zich aansloot bij het Nederlandse standpunt dat verruiming gewenst was zodat woningcorporaties ook een belangrijke rol kunnen vervullen voor middenhuur. Andere lidstaten kenden vergelijkbare knelpunten rondom de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Het herziene Vrijstellingsbesluit biedt meer ruimte om staatssteun te verlenen. Het Vrijstellingsbesluit maakt het nu mogelijk om onder voorwaarden staatssteun te verlenen voor betaalbare huisvesting, waaronder middenhuur. Als aan de voorwaarden uit het Vrijstellingsbesluit wordt voldaan, is deze staatssteun vrijgesteld van de voorafgaande meldingsplicht bij de EC. Zo kunnen we woningcorporaties en marktpartijen met een toegestane vorm van staatssteun meer investeringsruimte bieden om middenhuurwoningen te realiseren.

Verder betekent de wijziging van het Vrijstellingsbesluit concreet dat er nu al meer ruimte is om nieuwe steuninstrumenten in te zetten, zonder voorafgaande melding bij de Europese Commissie. Zo kunnen gemeenten en provincies op dit moment al aan de slag met bijvoorbeeld subsidies voor sociale en/of betaalbare huisvesting of een mix daarvan. Hier ga ik in paragraaf 3 nader op in. In de bijlage is meer informatie opgenomen over de opties die de herziening van het Vrijstellingsbesluit aan de lidstaten biedt, en de vereisten die daarvoor gelden.

[1] Kamerstuk 36 800 XXII, nr. 40, Gewijzigde motie van het lid De Hoop c.s. over geborgde financiering van middenhuurwoningen door corporaties mogelijk maken (ter vervanging van nr. 21)

2. Uitwerking in de Nederlandse wetgeving van het herziene DAEB-Vrijstellingsbesluit

Perspectief voor de corporatiesector: middenhuur binnen de DAEB sociale huisvesting

Het Vrijstellingsbesluit geeft de mogelijkheid om twee doelen te bereiken. Ten eerste dat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen aan te trekken voor investeringen in woningen bestemd voor middeninkomens, die verhuurd worden tegen huren passend bij de middenhuur. Hierdoor kunnen zij gemakkelijker en tegen lagere rentelasten financiering aantrekken. De mogelijkheid van borging door het WSW is ook een noodzakelijke voorwaarde voor het kunnen halen van de bouwdoelstelling van jaarlijks 5.000 middenhuurwoningen door woningcorporaties vanaf 2029, zoals is vastgelegd in de Nationale prestatieafspraken (NPA) voor de corporatiesector 2025–2035. Ten tweede wordt het mogelijk de administratieve scheiding (grotendeels) op te heffen en zodoende de resterende investeringsruimte, die nog beschikbaar is na het realiseren van de middenhuuropgaven, beschikbaar te maken voor investeringen in sociale huurwoningen. Zoals eerder aangegeven[2] kan het beperken van de administratieve scheiding woningcorporaties circa € 11,8 miljard aan extra investeringsruimte opleveren. Deze doelen kunnen alleen worden bereikt door, met de ruimte die het herziene Vrijstellingsbesluit biedt, middenhuur voor woningcorporaties onder te brengen binnen de bestaande DAEB voor sociale huisvesting. Dit houdt in dat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om een nog nader uit te werken beperkt deel van hun woningen te verhuren tegen een huurprijs in het middenhuursegment aan huishoudens met een middeninkomen.

Het herziene Vrijstellingsbesluit ondersteunt deze keuze ook vanuit Europeesrechtelijk perspectief. Woningcorporaties kunnen worden vrijgesteld van periodieke controles op overcompensatie wanneer hun commerciële inkomsten uit activiteiten bestaan die nu niet, en straks ook niet, onder de DAEB vallen (zoals vrije sector huurwoningen) en niet meer bedragen dan 5% van de totale jaarlijkse inkomsten. Voorwaarde is wel dat zij hun winst ook wettelijk verplicht herinvesteren in DAEB-activiteiten. Deze versoepeling ten opzichte van het Vrijstellingsbesluit van 2012, die een periodieke controle op overcompensatie verplicht, biedt direct aanleiding voor de keuze om de niet-DAEB-tak van woningcorporaties wettelijk te beperken tot maximaal 5% en de administratieve scheiding te beperken. Dit betekent een aanzienlijke vermindering van de complexiteit van het stelsel en de administratieve lasten. Het blijft via een dochteronderneming mogelijk voor woningcorporaties om meer dan 5% inkomsten uit niet-DAEB activiteiten te behalen. Deze keuzes dragen voor een groot deel bij aan het reduceren van het financieel tekort van de NPA. Ook is het voor de veerkracht van buurten en wijken waar woningcorporaties actief zijn goed nieuws dat woningcorporaties met de verhuur van middenhuurwoningen de mogelijkheid hebben een meer gedifferentieerd huuraanbod te creëren ter bevordering van inclusieve wijken.

Om de ruimte die het Vrijstellingsbesluit biedt zo effectief mogelijk te implementeren is het nodig de Woningwet te wijzigen. De bestaande DAEB die in de Woningwet voor sociale huisvesting is aangewezen moet namelijk worden aangepast, zodat woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om binnen de DAEB voor sociale huurwoningen ook te kunnen voorzien in een, nog nader uit te werken, beperkt deel middenhuurwoningen. Ik werk het wetsvoorstel uit in nauwe samenwerking met Aedes,

[2] Kamerstukken II, 2025/26, 29 453 nr. 583

de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW. Ik streef ernaar het wetsvoorstel begin 2027 in consultatie te brengen en tweede helft 2027 bij uw Kamer in te dienen, zodat inwerkingtreding per 1 juli 2028 – met een voortvarende behandeling door uw Kamer – haalbaar is.

Omdat de opgave urgent is en 1 juli 2028 nog ver weg is, hebben we onderzocht of een op zichzelf staande technische aanpassing in de Woningwet mogelijk is waarbij middenhuur geïsoleerd aan de borgbare doelen kan worden toegevoegd. Zo'n «quick fix»-toevoeging van middenhuur als borgbaar doel is echter niet mogelijk, omdat ik in alle gevallen toch op de verschillende – onderling samenhangende – systeemvraagstukken stuit in de wet. Voor al die vraagstukken moet worden onderzocht óf en hoe de Woningwet moet worden gewijzigd. Om te zorgen voor een solide en integrale verankering in de wet, is er dus tijd nodig om de wetswijziging zorgvuldig voor te bereiden.

Allereerst moet de wettelijke afbakening van de DAEB sociale huisvesting worden aangepast. De huidige DAEB voldoet namelijk niet aan de voorwaarden van het herziene Vrijstellingsbesluit om steun te verlenen voor betaalbare huur. Het gaat dan bijvoorbeeld om de beperking van inkomsten uit de niet-DAEB alsmede de voorwaarden waaronder corporaties mogen verhuren aan middeninkomens. Zonder die aanpassing is borging door het WSW voor middenhuur juridisch niet mogelijk. Een herziene DAEB brengt vervolgens systeemvraagstukken naar boven zoals de werking van het toezicht, het voorkomen van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen, de doelgroepbepaling, het huurbeleid, criteria voor de toewijzingen van sociale- en middenhuurwoningen, de mogelijkheid van de inzet van project- en saneringssteun en de afbakening van niet-DAEB activiteiten en de administratieve inrichting ervan. Ook een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zal nodig zijn, omdat veel van de onderwerpen die in de Woningwet worden geregeld daarin verder worden uitgewerkt.

Alleen door een serieuze herziening van de wet kunnen we ervoor zorgen dat woningcorporaties geborgd kunnen lenen voor de bouw van middenhuur, dat de investeringsruimte van woningcorporaties aanmerkelijk wordt versterkt en dat de administratieve scheiding die corporaties nu nog moeten hanteren zoveel mogelijk kan worden beperkt.

Tegelijk is de nood hoog, en ben ik ervan doordrongen dat 1 juli 2028 nog ver weg is. Ook ik deel nadrukkelijk de wens van uw Kamer en van de sector, om woningcorporaties en marktpartijen zo snel mogelijk meer ruimte te geven de nodige bijdrage te leveren aan de opgave voor middenhuur. Daarom neem ik tegelijkertijd maatregelen die – vooruitlopend op de wetswijziging – ruimte kunnen bieden voor een ruimere inzet voor middenhuur. In de volgende paragraaf ga ik in op de maatregelen die het kabinet al heeft genomen en welke andere mogelijkheden er zijn om de ruimte te benutten die het Vrijstellingsbesluit biedt.

Perspectief voor marktpartijen: verbeteren investeringsklimaat

Marktpartijen, zoals bijvoorbeeld de institutionele beleggers en projectontwikkelaars, zijn essentieel voor het behalen van de middenhuuropgave. Het leeuwendeel van de te bouwen middenhuurwoningen zal namelijk door deze partijen gerealiseerd moeten worden. Marktpartijen en woningcorporaties staan gezamenlijk voor de middenhuuropgave en hebben daarin ieder een eigen rol, waarbij ze elkaar ondersteunen en aanvullen, zowel in aantallen als in geografische focus. Hierbij verwijs ik naar het «Middenhuuroffensief» dat door Aedes en IVBN op 8 december 2025 tijdens de Dag van de Volkshuisvesting aan mijn voorganger werd

overhandigd. Daarin wordt verder het belang benadrukt om maatregelen te treffen die de business case van marktpartijen versterken en Nederland aantrekkelijker maken om in te investeren. Ook wordt daarin verwezen naar het uitgangspunt van een gelijk speelveld tussen marktpartijen en woningcorporaties bij het inzetten van verschillende beleidsmaatregelen voor deze partijen. Ik onderschrijf dat het van belang is dat zowel corporaties als marktpartijen hun ambities op de middenhuur kunnen invullen. Beide partijen dienen daarbij complementair aan elkaar te zijn passend bij de eigen focus en comparatieve voordelen. Bij de uitwerking van de woningwet en de aanpak van het investeringsklimaat voor middenhuur heb ik hier nadrukkelijk oog voor.

Het Kabinet neemt al een aantal maatregelen ter verbetering van het investeringsklimaat om marktpartijen aan te moedigen meer te investeren in middenhuurwoningen. Zo wordt de overdrachtsbelasting voor verhuurders volgend jaar verlaagd van 8% naar 7% en heb ik een aantal maatregelen aangekondigd in het kader van een optimalisatie van de Wet betaalbare huur, waaronder een WOZ-opslag en de verlenging van de nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen. Deze maatregelen ondersteunen de business case van marktpartijen.
De Taskforce Versnellen Woningbouw beziet op dit moment wat verder nodig is ter versterking van het investeringsklimaat. De inzet en omvang van eventuele aanvullende maatregelen voor marktpartijen is onderdeel van de bredere afweging van de Taskforce Versnelling Woningbouw. Over de uitkomsten van de Taskforce informeer ik Uw Kamer in september.

Het herziene Vrijstellingsbesluit biedt zoals vermeld ook voor marktpartijen voordelen, wat tot uiting kan komen bij publiek-private samenwerkingen (PPS). In veel gevallen vergt een gebiedsontwikkeling vanuit een gemeente een PPS met marktpartijen. Omdat gemeenten nu makkelijker staatssteun kunnen verlenen aan marktpartijen, kunnen onrendabele toppen eenvoudiger worden verkleind, wat meer zekerheid kan bieden om te investeren.

Het herziene Vrijstellingsbesluit creëert tevens ruimte voor PPS-constructies op Rijksniveau. Door publieke middelen gericht in te zetten, kan het Rijk institutionele beleggers en andere marktpartijen stimuleren om te investeren in sociale en betaalbare woningbouw. Een publieke investering kan daarmee als vliegwiel dienen voor substantiële private investeringen, waardoor meer woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden dan met publieke middelen alleen mogelijk zou zijn.

3. Wat nu al mogelijk is voor vergroten van de middenhuur woningvoorraad

De urgentie om meer middenhuurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen is zeer groot. Dat betekent dat ik niet alleen maar het wetgevingstraject wil afwachten, we zijn in de tussentijd aan het werk aan mogelijke oplossingen. Ook gemeenten en provincies zitten niet stil en hebben al concrete maatregelen uitgewerkt waar marktpartijen en woningcorporaties gebruik van kunnen maken. Daarnaast onderzoek ik in samenwerking met Aw en WSW de mogelijkheden om woningcorporaties meer flexibiliteit te geven over het naar eigen inzicht inzetten van hun investeringscapaciteit. Hieronder geef ik een overzicht van maatregelen die reeds mogelijk zijn of die worden verkend.

Subsidie of garantieregelingen voor sociale en betaalbare huisvesting

Voor gemeenten en provincies biedt het herziene Vrijstellingsbesluit mogelijkheden om staatssteun in te zetten voor de bouw van middenhuur. Medeoverheden kunnen bijvoorbeeld zelf garant staan voor leningen aan woningcorporaties voor gemengde projecten, subsidie verlenen of korting geven op de grondprijs. Zo heeft de provincie Zuid-Holland in maart 2026 de eerste subsidie op grond van het herziene Vrijstellingsbesluit verstrekt. Om medeoverheden hierin te ondersteunen heb ik een handreiking gepubliceerd over het benutten van de verruimde mogelijkheden voor staatssteun voor huisvesting. Deze handreiking heb ik ter informatie voor uw Kamer bijgevoegd bij deze brief.

Kapitaalkrachtige medeoverheden hebben op basis van het Vrijstellingsbesluit ook de mogelijkheid om zelf leningen uit te geven voor woningbouwprojecten. Daarbij kunnen rentepercentages gehanteerd worden die lager liggen dan bij commerciële partijen. Omdat WSW-borging dit al bewerkstelligt voor woningcorporaties, lijkt het logisch dergelijke constructies alleen in te richten voor projecten met een focus op betaalbare huisvesting (middenhuur).

Onderzoek naar een specifiek financieringsproduct voor middenhuur door woningcorporaties

Daarnaast wordt op de financieringsmarkt onderzocht of er een financieringsproduct voor middenhuur kan worden ontwikkeld waarbij het voordeel van borging door het WSW ook kan worden toegepast op de betreffende lening, zodra WSW-borging voor middenhuur wettelijk mogelijk is gemaakt. Onder bepaalde voorwaarden kan het rentevoordeel vanaf dat moment worden doorberekend in al lopende financieringen.

Het voordeel van zo'n product is dat woningcorporaties, zodra de wetswijziging in werking is getreden, direct kunnen profiteren van lagere financieringskosten op deze eerder afgesloten financieringsproducten. Hierdoor wordt voorkomen dat woningcorporaties vooruitlopend op de wetswijziging terughoudend worden met investeren in middenhuur en het aantrekken van financiering voor deze projecten, omdat ze liever wachten totdat WSW-borging beschikbaar is.

Inzetten vrije toewijzingsruimte voor middeninkomens door woningcorporaties

Woningcorporaties hebben op basis van de huidige Woningwet de mogelijkheid om hun vrije toewijzingsruimte te gebruiken voor de huisvesting van huishoudens met een middeninkomen. In het lokale overleg mogen woningcorporaties zelfs tot 15% van hun sociale huurwoningen tegen een sociale huurprijs, aanbieden aan middeninkomens. Via de inzet van Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kunnen woningcorporaties vervolgens in de navolgende jaren de huurprijs versneld verhogen naar het gewenste streefhuurniveau dat past bij een middenhuurwoning binnen de bandbreedte die de Woningwet daarvoor geeft. De optie biedt woningcorporaties de gelegenheid om indien daar behoefte aan is al versneld meer woningen aan te bieden aan middeninkomens.

Meer ruimte voor flexibele inzet van investeringsruimte woningcorporaties

De huidige scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten was gericht op het apart inzichtelijk maken van de sociale en de commerciële inkomsten van woningcorporaties. Zodoende wordt voorkomen dat via kruisbestuiving staatssteun voor sociale activiteiten alsnog wordt ingezet voor commerciële activiteiten. Eveneens werd met de scheiding beoogd dat zowel de DAEB als niet-DAEB tak zelfstandig financieel gezond zouden moeten zijn en daarmee niet structureel afhankelijk van elkaar. Met de beoogde wijziging van de Woningwet kan de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB in de nabije toekomst sterk worden beperkt, waardoor de resterende investeringscapaciteit van de niet-DAEB tak ook kan worden ingezet voor investeringen in de sociale huur.

De resterende investeringscapaciteit in de niet-DAEB tak kan echter in sommige gevallen nu al een welkome aanvulling zijn voor een groeiende groep woningcorporaties die al de komende jaren tegen de financiële grenzen in hun DAEB-tak loopt. Vooruitlopend op de benodigde wetswijziging voer ik daarom het gesprek met Aw en WSW over de mogelijkheden om woningcorporaties nu al op een verantwoorde manier in staat te stellen om resterende investeringscapaciteit in hun niet-DAEB tak aan te wenden voor investeringen in sociale huur.

Daarnaast ben ik met de Aw en WSW in overleg getreden over een aanwijzing aan de Aw om niet te handhaven op de aflossingsverplichting op de interne lening tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak. Woningcorporaties hebben daardoor meer mogelijkheden om hun investeringscapaciteit naar eigen inzicht flexibel in te zetten. Hierdoor hoeven woningcorporaties vooruitlopend op de wetswijziging ook niet onnodig commerciële leningen aan te trekken voor het aflossen van interne leningen. Dit zorgt ook voor een besparen op de rentelasten. Ik informeer uw Kamer vandaag, zoals de Woningwet voorschrijft, over deze aanwijzing.

Tot slot

Gelet op het aanhoudende tekort aan middenhuurwoningen en het belang van een goed functionerende middenhuurmarkt voor de volkshuisvesting, acht ik het van groot belang om de inzet van staatssteun en flankerende maatregelen voor alle investerende partijen in middenhuurwoningen zorgvuldig af te wegen. Daarbij heb ik nadrukkelijk oog voor een aantrekkelijk en voorspelbaar investeringsklimaat, zodat partijen bereid zijn en in staat blijven om te investeren in middenhuurwoningen. Tegelijkertijd geldt dat aanpassing van wet- en regelgeving een zorgvuldige juridische beoordeling en afstemming vereist. Hoewel snelheid geboden is om de woningbouwproductie te ondersteunen, moet het wetgevingstraject zorgvuldig worden doorlopen om te komen tot een duurzame, uitvoerbare en juridisch houdbare oplossing die daadwerkelijk bijdraagt aan het vergroten van het aanbod aan middenhuurwoningen.

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