

Annotatie Middenhuur/DAEB

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb006410
Datum: 11 september 2025
Betreft: Middenhuur/DAEB
BWB-Vergadering: 17 september 2025

Doel van de bespreking

Voor ligt een brief van de wethouder waarin een gemeentelijke pilot voor borgstellingen t.b.v. woningen in het middensegment wordt aangekondigd. Doel van het debat is om de beoogde richting op dit dossier met de wethouder te spreken, mede met het oog op de nog komende besluitvorming.

Kernpunten

- In de voorliggende wethoudersbrief wordt aangekondigd dat de gemeente, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en een corporatie gaan samenwerken in een pilot om corporaties geborgd te laten lenen voor huurwoningen in het middensegment. Een dergelijke borgstelling brengt financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting met zich mee.
- De beoogde Rotterdamse regeling loopt vooruit op landelijke regelgeving die vanaf 2027 wordt verwacht (afhankelijk van de nieuwe Kamer). Daarmee zou een Rotterdamse regeling zo'n 9 maanden eerder van kracht kunnen zijn dan de in voorbereiding zijn landelijke regelgeving. Dit veronderstelt wel dat nog in deze raadsperiode besluitvorming plaatsvindt.
- De komende maanden wordt de pilot i.s.m. WSW en een corporatie verder uitgewerkt. Een Raadsvoorstel komt naar verwachting begin 2026 voor te liggen; dat is het moment dat de raad erover beslist.
- De vraag die nu voorligt is hoe u de voorgenomen richting op het dossier Middenhuur/DAEB taxeert.

Te bespreken stukken

- Wethoudersbrief met afdoeningsvoorstel motie Engberts e.a. [\[25bb005413\]](#)

Voorgeschiedenis

- Op [14 maart 2024](#) heeft de raad bij het debat over de Woonvisie de motie Engberts e.a. 'Handen uit de mouwen, tijd om te gaan bouwen' [\[24bb001585\]](#) aangenomen. Deze motie roept op tot het opzetten van een werkgroep om de mogelijkheden voor het 'Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB)' verklaren van middenhuurwoningen te onderzoeken en gemeentelijke garantstellingen te onderzoeken met als doel meer middenhuurwoningen te realiseren. N.a.v. deze motie heeft een werkgroep van de commissie BWB hier onderzoek naar gedaan.
- Op 27 september 2024 heeft een technische sessie plaatsgevonden tussen de werkgroep en ambtenaren van Stadsontwikkeling. Hier zijn door verschillende fracties technische vragen gesteld, die [schriftelijk zijn beantwoord](#) door de ambtelijke ondersteuning.
- Op 29 januari 2025 heeft een expertsessie plaatsgevonden met externe deskundigen.
- De werkgroep heeft op basis van de gevoerde gesprekken geconcludeerd dat het middels een gemeentelijke regeling DAEB verklaren van woningen in het middenhuursegment en het gebruikmaken van garantstellingen om de bouw ervan te stimuleren, juridisch mogelijk en houdbaar is en op afzienbare termijn te realiseren is.
- Naar aanleiding hiervan is op [12 maart jl.](#) in BWB het gesprek gevoerd met de wethouder over een mogelijke gemeentelijke regeling en garantstellingen.
- Op verzoek van BWB heeft het college vervolgens uitgewerkt hoe dit zijn beslag kan krijgen. De uitkomsten liggen nu voor middels bijgevoegde [wethoudersbrief](#).
- Op 9 september 2025 heeft hierover een [technisch inloopuur](#) plaatsgevonden.

Financiële consequenties

- Om het inzicht in de financiële consequenties van de beoogde garantstellingen te vergroten, is op 9 september een technisch inloopuur gehouden waarin een [presentatie](#) is gehouden en u uw technische vragen heeft gesteld.
- Gesproken is onder meer over de afweging tussen het rentevoordeel dat de borgstelling oplevert vs. het ophalen van middelen uit de markt, en het risico dat de gemeente loopt bij de beoogde borgstelling.

Overige relevante informatie

- Verzoek tot agendering onderwerp Middenhuur/DAEB [\[25bb000778\]](#)
- Motie Handen uit de mouwen, tijd op te gaan bouwen [\[24bb001585\]](#)
- Presentatie technisch inloopuur 9 september 2025 [\[25bb006380\]](#)
- Presentatie expertsessie 29 januari 2025 over conceptueel raamwerk gemeentelijke regeling middenhuur [\[25bb001016\]](#)
- Presentatie expertsessie 29 januari 2025 over garanties en leningen [\[25bb001017\]](#)
- Beantwoording schriftelijke technische vragen n.a.v. technische sessie 27 september 2024 [\[25bb001018\]](#)
- [Achtergrondartikel](#) AD/Rotterdams Dagblad d.d. 14 juni 2025

Verdere procedure

In principe is nu geen behandeling in de gemeenteraad voorzien, besluitvorming volgt pas ten tijde van het Raadsvoorstel (naar verwachting begin 2026). Wel kunt u een tweeminutendebat aanvragen voor het indienen van moties.