

DAEB middenuur



Technische sessie/ inloopspreekuur 09 september 2025



Gemeente
Rotterdam

Agenda

- Korte presentatie stand van zaken borging financiering middenhuurwoningen:
 - Ontwikkelingen op Europees en nationaal niveau
 - Ontwikkelingen woningcorporaties
 - Ontwikkelingen WSW
 - Volgende stappen
- Gelegenheid tot stellen vragen

Ontwikkeling op Europees en nationaal niveau

Ontwikkelingen Europa

- Medio september: verwachting eerste concept van de Europese regeling;
- Januari 2026: verwachting ingangsdatum van de nieuwe regeling.

Nationaal niveau:

- Voorbereidingen zijn lopende voor implementatie van de nieuwe regelgeving;
- Op basis van eerste concept van de Europese regeling verdere voorbereidingen treffen in landelijke wetgeving en aanpassen van documentatie;
- Inzet van het Rijk 1 januari 2027

Ontwikkelingen woningcorporaties

Garantstelling helpt bij financiering (lagere rente), maar leidt niet automatisch tot extra middenhuurwoningen.

Ervaren knelpunten door corporaties:

- *Grondprijzen*: hoger dan bij sociale huur;
- *Bouwkosten*: stijgen door strengere eisen aan m² en kwaliteit;
- *Financieel*: hogere rente bij niet-geborgde leningen;
- *Proces*: beperkte gemeentelijke capaciteit → vertraging vergunningen.

Contacten WSW

Contouren borgingsstructuur

- (70%) financiering, volledige borging door gemeente
- De middenhuurwoningen worden in hypotheek gegeven aan gemeente
- Bij financiële problemen op niveau corporatie:
 - ⇒ iedere financier draagt pro rata risico, en is gerechtigd tot 'eigen' zekerheden
- *in beginsel* bereidheid tot overnemen Rotterdamse borgstelling door WSW na rondkomen nationale regelgeving

Samenwerking WSW

- Onderzoek naar pilot project bij één van de corporaties;
- Verder uitwerking van de samenwerking.

Volgende stappen

1. Medio september: gesprek pilot corporatie/WSW/Gemeente selectie projecten;
2. Oktober - december: Rolverdeling tussen partijen, documentatie en juridische uitwerking;
3. Oktober - november: Risico inschatting en dekkingsmiddelen;
4. Januari/februari: Verwachting terugkoppelen van de uitkomsten en raadsvoorstel met dekking.

Bedankt voor uw aandacht.

Sandra Sijbers
Expert Wonen

Bastiaan de Ruiter
Adviseur Deelnemingen



**Gemeente
Rotterdam**