



Brussel, 18 december 2025  
(OR. en)

17011/25

SOC 858  
EMPL 560  
ENER 697  
ENV 1419  
ECOFIN 1779  
COMPET 1378

### BEGELEIDENDE NOTA

---

van:	de secretaris-generaal van de Europese Commissie, ondertekend door mevrouw Martine DEPREZ, directeur
ingekomen:	17 december 2025
aan:	mevrouw Thérèse BLANCHET, secretaris-generaal van de Raad van de Europese Unie

---

nr. Comdoc.:	COM(2025) 1025 final
Betreft:	MEDEDELING VAN DE COMMISSIE AAN HET EUROPEES PARLEMENT, DE RAAD, HET EUROPEES ECONOMISCH EN SOCIAAL COMITÉ EN HET COMITÉ VAN DE REGIO'S Het Europees plan voor betaalbaar wonen

---

De delegaties vinden hierbij document COM(2025) 1025 final.

---

Bijlage: COM(2025) 1025 final



Brussel, **XXX**  
COM(2025) 1025/2

**MEDEDELING VAN DE COMMISSIE AAN HET EUROPEES PARLEMENT, DE  
RAAD, HET EUROPEES ECONOMISCH EN SOCIAAL COMITÉ EN HET COMITÉ  
VAN DE REGIO'S**

**Het Europees plan voor betaalbaar wonen**

{SWD(2025) 1053}

## Inleiding

*“Een huis is niet gewoon vier muren met een dak. Het is een veilige, warme plek voor familie en vrienden. Het is een plek waar je je thuis voelt. Maar voor al te veel Europeanen is een huis vandaag een bron van zorg. Het kan staan voor schulden of onzekerheid.” – Voorzitter Von der Leyen, State of the Union 2025*

Ons huis, onze thuis, het zijn de bouwstenen van onze gemeenschappen, het fundament van onze samenleving en democratie. Woningen zijn niet gewoon handelswaar, maar een grondrecht en een hoeksteen van menselijke waardigheid. Overal in Europa heerst echter een tastbaar gevoel van onrecht over de volstreekte onbetaalbaarheid of onbeschikbaarheid van woningen.

Wat Europa meemaakt, is meer dan een woningcrisis. Het is een sociale crisis. Een crisis die onze cohesie aantast en een bedreiging vormt voor onze concurrentiepositie, doordat arbeids- en opleidingsmobiliteit worden bedreigd – en die zo tekorten aan arbeidskrachten in groeipolen nog verergert. Europa moet doortastend handelen om huisvesting betaalbaarder te maken voor alle Europeanen. Tegelijk moeten inspanningen om huisvesting betaalbaar te maken, hand in hand gaan met duurzaamheid en kwaliteit. Energie-efficiënte, weerbare woningen die worden gebouwd met de kleinst mogelijke koolstofvoetafdruk, zorgen voor lagere onderhouds- en nutskosten en vergroten tegelijk de waarde op lange termijn, terwijl voldoende kwaliteit essentieel is om te zorgen voor gezonde, veilige en waardige leefomstandigheden. Deze doelstellingen meenemen zal ervoor zorgen dat het huisvestingsbeleid in Europa blijvende sociale, economische en milieubaten oplevert.

Vandaag komt de Commissie met een plan om die visie waar te maken. Dit allereerste Europees plan voor betaalbaar wonen presenteert een reeks concrete acties die de structurele oorzaken van deze crisis moeten helpen aan te pakken en tastbare resultaten voor Europeanen moeten opleveren. Het moet het woningaanbod vergroten, aanzetten tot investeringen en hervormingen en steun bieden voor de mensen en regio's die het zwaarst getroffen worden. Ook wil het vormgeven aan een nieuwe manier voor EU-instellingen, nationale, regionale en lokale overheden, financiële instellingen en stakeholders om de krachten te bundelen in de strijd tegen de woningcrisis.

Huisvesting blijft op de eerste plaats een bevoegdheid van lidstaten, regio's en steden. De EU zal haar rol ten volle spelen, maar **alleen door gezamenlijke inspanningen op ieder niveau kunnen we ervoor zorgen dat alle Europeanen toegang hebben tot de woningen die zij verdienen.**

### **1. De woningcrisis in Europa: een urgente uitdaging voor ons allen**

In de periode 2013-2024 zijn de huizenprijzen in de EU in nominale termen met meer dan 60 % gestegen, en zo sneller toegenomen dan het inkomen van huishoudens, terwijl de gemiddelde huurprijzen met rond 20 % zijn gestegen, waarbij nieuwe huurders nog aanzienlijk meer moeten betalen. Investeringen in het woningaanbod zijn het laatste decennium opvallend gedaald. De woningvoorraad heeft geen gelijke tred gehouden met de evoluerende vraag, als gevolg van hoge bouwkosten, de innovatiekloof, tekorten aan geschoolde arbeidskrachten en overdreven bureaucratie. Bouwvergunningen op de woningmarkt zijn sinds 2021 met 22 % gedaald en het

potentieel van de bestaande woningvoorraad wordt niet ten volle benut – met rond 20 % van de woningen die leeg staan.

Volgens schattingen van de Commissie **zal de EU meer dan twee miljoen woningen per jaar nodig hebben** om aan de huidige vraag te voldoen. Dit betekent dat **jaarlijks rond 650 000 woningen extra moeten worden gebouwd boven op de 1,6 miljoen** die nu worden gebouwd. Willen die extra wooneenheden er kunnen komen, dan zou dat rond **150 miljard EUR per jaar** kosten.

De woningcrisis treft een steeds groter wordend segment van de samenleving, nu een toenemend aantal huishoudens met een middeninkomen het moeilijk heeft om toegang te krijgen tot een betaalbare woning. Voor mensen met een vitaal beroep – zoals leraren, verpleegkundigen, brandweerlui of politieagenten – is het onbetaalbaar geworden om te wonen in de gemeenschappen die zij dienen. Vele jongeren zijn gedwongen hun studie stop te zetten, baankansen te weigeren, het stichten van een gezin of gezinsuitbreiding uit te stellen of moeten wonen in woonruimte die overbevolkt en ondermaats is. De meest kwetsbare groepen in onze samenleving hebben het het zwaarst te verduren doordat huurprijzen stijgen en zij beperkte toegang hebben tot sociale huisvesting, hetgeen risico's op dak- en thuisloosheid doet toenemen. Nu de woonlasten verder blijven stijgen, moeten meer en meer Europeanen offers brengen om de eindjes aan elkaar te knopen.

In bepaalde regio's laat deze crisis zich bijzonder sterk voelen. In Europa staan steden en populaire toeristische bestemmingen het sterkst onder druk. Tegelijk worden gebieden met een bevolkingskrimp en landelijke gebieden, waaronder sommige ultraperifere gebieden in de EU, geconfronteerd met dalende prijzen en moeilijkheden om toegang te hebben tot essentiële diensten – zoals sociale diensten – en essentiële infrastructuur.

Samen met dit plan presenteert de Commissie **een analyse van de voornaamste bepalende factoren van de woningcrisis**<sup>1</sup>; deze analyse onderbouwt de gepresenteerde beleidsoriëntatie en beleidsmaatregelen.

## **2. Het antwoord van Europa: Een strategisch plan voor betaalbare, duurzame en kwalitatieve huisvesting**

De gedeelde huisvestingsproblemen van Europa vergen ook een gedeeld antwoord. De EU kan en moet een sterkere rol spelen bij het ondersteunen, coördineren en versterken van nationale, regionale en lokale inspanningen – niet door hun plaats in te nemen, maar door te voorzien in een gezamenlijke ambitie en gezamenlijke middelen. Europese oplossingen moeten rekening houden met de diversiteit aan huisvestingsbehoeften, markten en governance-systemen van het hele continent en tegelijk onze gemeenschappelijke doelstellingen dichterbij brengen.

De acties die in dit plan worden gepresenteerd, zijn gebaseerd op uitgebreide consultaties, waaronder een publieke consultatie waarop meer dan 13 300 reacties zijn ingekomen. Het plan is een antwoord op de oproep van de Europese Raad van oktober 2025 om met een ambitieus en omvattend plan voor betaalbare huisvesting te komen<sup>2</sup>. Het bouwt voort op de werkzaamheden van het Europees Parlement via zijn Bijzondere Commissie inzake de

---

<sup>1</sup> Zie het werkdokument van de diensten van de Commissie. COM(2025) 1025.

<sup>2</sup> Conclusies van de Europese Raad, 23 oktober 2025. Zie: <https://www.consilium.europa.eu/media/hwefd0kd/20251023-european-council-conclusions-nl.pdf>

huisvestingscrisis in de EU en de Raad Werkgelegenheid, Sociaal Beleid, Volksgezondheid en Consumentenzaken (Epsco)<sup>3</sup>. De Commissie heeft ook input verzameld bij het Europees Comité van de Regio's, het Europees Economisch en Sociaal Comité, vertegenwoordigers van steden en regio's in de EU, en een brede groep stakeholders. Het plan bouwt ook voort op de onafhankelijke aanbevelingen van de Housing Advisory Board<sup>4</sup>.

Het Europees plan voor betaalbaar wonen berust op **vier pijlers** waarvoor actie nodig is:

- I. Aanbod stimuleren
- II. Investerings mobiliseren
- III. Directe steun mogelijk maken en tegelijk hervormingen aanjagen
- IV. De zwaarst getroffen beschermen

Binnen deze vier pijlers schetst dit plan **tien centrale actiegebieden** waar de EU een toegevoegde waarde kan hebben en inspanningen van andere overheden en stakeholders kan ondersteunen, onder meer een nieuw wetgevingsinitiatief **korttermijnverhuur** als onderdeel van **wetgeving over betaalbare huisvesting**, een **vereenvoudigingspakket** en het **mobiliseren van nieuwe investeringen** in het kader van het huidige en het komende meerjarig financieel kader (MFK). Ook stelt het plan actiegebieden voor waar lidstaten prioritair zouden kunnen en moeten handelen. Een **nieuwe Europese huisvestingsalliantie** zal deze acties ondersteunen via samenwerking en het delen van goede praktijken tussen lidstaten, steden en regio's, andere EU-instellingen en stakeholders.

Het Europees plan voor betaalbaar wonen wordt gepresenteerd samen met een **herziening van de staatssteunvoorschriften** betreffende diensten van algemeen economische belang ("DAEB's") om betaalbare huisvesting beter te ondersteunen, een **Europese strategie voor de woningbouw** en een mededeling en een voorstel voor een aanbeveling van de Raad betreffende het **New European Bauhaus** ("NEB"). Dit alles zal in 2026 worden aangevuld met een energiepakket voor burgers dat de energierekening moet verlagen, voor een rechtvaardige transitie moet zorgen, energiearmoede moet uitroeien en mensen en gemeenschappen sterker moet maken.

### **Pijler I. Aanbod stimuleren**

Om voor woningen de mismatch tussen vraag en aanbod aan te pakken, moeten er substantieel meer nieuwe woningen komen, zeker in gebieden waar de vraag hoog is. Sociale en betaalbare huisvesting uitbreiden is van groot belang om huishoudens met een laag en middeninkomen te ondersteunen.

Het woningaanbod wordt afgeremd door lage productiviteit, onvoldoende schaal en capaciteit, en hoge kosten in de bouw- en renovatiesector, maar ook door een tekort aan geschoolde arbeidskrachten. Vele en complexe regels – op alle beleidsniveaus – zorgen voor extra vertragingen en kosten. Geïnspireerd door het New European Bauhaus moet Europa het voortouw nemen in een transformatie van de woningmarkt die betaalbaarheid verbindt met duurzaamheid en kwaliteit, om inclusieve, toekomstbestendige woonruimte te creëren. Investeren in digitalisering in iedere fase van planning, ontwerp, vergunningverlening en bouwen van huisvesting zal het woningaanbod verder ondersteunen.

Behalve naar nieuwbouw moet ook prioriteit gaan naar het zo efficiënt mogelijk benutten van de bestaande woningvoorraad – en naar het vermijden van onnodige sloopwerkzaamheden en

---

<sup>3</sup> Conclusies van het Voorzitterschap, 1 december 2025.

<sup>4</sup> [https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588\\_en](https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en)

onnodig afval. Dit omvat het renoveren en herbestemmen van inefficiënte gebouwen en het opnieuw gebruiken van leegstaande panden, maar ook het reguleren van kortetermijnverhuur (STR's) wanneer die concurreert met woninggebruik voor de lange termijn. Ook betere bereikbaarheid, breedbandconnectiviteit en het aanbieden van essentiële diensten kunnen onderbenutte woningen in landelijke gebieden leefbaarder en aantrekkelijker maken, en zo helpen de druk op de markten in steden te verlichten en een evenwichtige, houdbare ontwikkeling in de EU helpen te ondersteunen.

### **Actie 1. Versterken van productiviteit, capaciteit en innovatie van de bouwsector**

De afgelopen tien jaar zijn bouw- en renovatiekosten sneller gestegen dan de inflatie, terwijl de productiviteit van de sector is gestagneerd. De bouwsector is van vitaal belang voor het Europese concurrentievermogen en moet zijn capaciteit en schaal vergroten om aan de vraag naar woningen te voldoen. Meer **investeren in innovatie en technologie, een verschuiving naar een meer circulaire economie, innovatieve materialen en gebruik van moderne bouwmethoden** die worden gefaciliteerd door nieuwe geharmoniseerde normen, zouden tijd en kosten kunnen besparen en de aanvoerketen veerkrachtiger en weerbaarder kunnen maken.

*In Spanje wil het strategisch project voor economisch herstel en transformatie van de industriële woningbouw (PERTE) 15 000 betaalbare, kwalitatieve en energie-efficiënte wooneenheden per jaar afleveren, waarbij met een investering van 1,3 miljard EUR over 10 jaar 1 euro van de overheid 1,4 euro aan private investeringen zal mobiliseren.*

**Tekorten aan arbeidskrachten en vaardigheden** in de bouwsector zijn nu driemaal groter dan tien jaar geleden. De verwachting is dat er tegen 2035 meer dan 4 miljoen vacatures zullen zijn<sup>5</sup>. Daarom moet een loopbaan als bouwvakker aantrekkelijker worden gemaakt voor nieuw talent – ook voor vrouwen. Hoewel 11 % van de mobiele werknemers in de EU en 34 % van de mobiele zelfstandigen in de bouwsector actief zijn, wordt binnen de EU slechts 1 % van de diensten in deze sector over de grens aangeboden. Met het pakket voor eerlijke arbeidsmobiliteit in 2026 zullen EU-regels voor mobiele werknemers beter kunnen worden gehandhaafd.

Een **gezonde, goed functionerende en concurrerende bouw- en renovatiemarkt** is ook van essentieel belang om prijzen laag te houden. De Commissie zal waakzaam zijn wat betreft bewijsmateriaal van concurrentieverstorende activiteiten waartegen misschien op EU-niveau moet worden opgetreden.

Doel	<b>Een sterkere sector om woningbouw en -renovatie impulsen te geven</b>
Hoe?	<p>Om de bouwsector te ondersteunen bij het aangaan van de uitdaging om betaalbare huisvesting te leveren, zal de Commissie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in nauwe coördinatie met de sector <b>innovatie in bouw- en renovatiematerialen en -methoden</b> stimuleren en een overschakeling naar meer circulaire en digitale processen ondersteunen, via een nieuwe <b>Europese strategie voor de woningbouw</b> die samen met dit plan wordt gepresenteerd<sup>6</sup>;</li> <li>• via <b>wetgeving over bouwdiensten</b> (4e kwartaal 2026) ervoor zorgen dat ondernemingen en vaklui bouwdiensten kunnen leveren</li> </ul>

<sup>5</sup> Skills Forecast van het Europees Centrum voor de ontwikkeling van de beroepsopleiding (CEDEFOP).

<sup>6</sup> COM(2025) 991.

	<p>over grenzen heen, zonder dat arbeids- en sociale normen daarbij worden verlaagd;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vaardighedentekorten in de bouwsector aanpakken, door voor beroepen uit de bouwsector <b>grootschalige programma's voor stage- en leerplekken</b> uit te rollen via het pact voor vaardigheden, de New European Bauhaus Academy en Erasmus+, en door in bouwopleidingen innovatie te stimuleren, op basis van het BUILD UP Skills-initiatief<sup>7</sup>;</li> <li>• mogelijke <b>concurrentieverstorende praktijken</b> in de bouwsector monitoren en, waar nodig, actie ondernemen, in nauwe samenwerking binnen het European Competition Network (ECN) rond zaken die door de leden van dit netwerk worden behandeld.</li> </ul> <p><b>Lidstaten</b> worden aangemoedigd om gebruik te maken van de kansen die EU-wetgeving biedt om investeringen te steunen die bouwen betaalbaarder kunnen maken – zoals de uitrol van moderne bouw- en renovatiemethoden, innovatieve materialen, toegankelijkheidsoplossingen en grootschalige inspanningen op het gebied van stage- en leerplekken en om- en bijscholing – maar ook duurzamer – via investeringen in een koolstofarme en biogebaseerde Europese maakindustrie of de integratie van duurzaamheidscriteria in overheidsopdrachten en steunregelingen.</p>
--	--

## **Actie 2. Minder bureaucratie voor snel meer woningen**

Voor het woningaanbod gelden vele strenge regels die op EU-, nationaal, regionaal en lokaal niveau worden vastgesteld, en die dienen om onze veiligheid en levenskwaliteit veilig te stellen, sociale en economische doelstellingen te bevorderen en ons milieu en ons culturele erfgoed te beschermen. Deze regels kunnen vele vormen hebben, zoals bouwvoorschriften, beleid inzake landgebruik en ruimtelijke ordening, regels inzake overheidsopdrachten en lokale belastingen. Maar al te vaak leiden zij ook tot een administratief kluwen met onnodige kosten en vertraging tot gevolg, waardoor er minder woningaanbod komt net daar waar dat het hardst nodig is.

De Commissie onderneemt nu al **actie om het EU-wetgevingskader te vereenvoudigen** zodat dit het woningaanbod ten goede zal komen, en zij zal dat blijven doen, onder meer door, waar nodig, huisvesting op te nemen in andere relevante vereenvoudigingsinitiatieven. In juli 2025 heeft de Commissie wijzigingen van het raamwerk duurzame financiën goedgekeurd die de rapportage voor de bouwsector moeten vereenvoudigen en de regeldruk moeten verlichten, onder meer voor de talrijke mkb-bedrijven die in de bouw- en renovatiesector actief zijn<sup>8</sup>. Op 10 december 2025 heeft de Europese Commissie een verordening gepresenteerd om milieubeoordelingen te versnellen<sup>9</sup>, en om vergunningverlening te bespoedigen en te stroomlijnen voor strategische sectoren, zoals betaalbare en sociale huisvesting. Er is zeker nog

<sup>7</sup> Dit initiatief, in het kader van het LIFE-subprogramma Transitie naar schone energie, wordt momenteel uitgebreid naar alle lidstaten.

<sup>8</sup> [Gedelegeerde handeling van de Commissie tot wijziging van de taxonomierapportage, gedelegeerde handelingen klimaat en milieu.](#)

<sup>9</sup> COM(2025) 984.

ruimte om EU-regels te vereenvoudigen, en beter gebruik te maken van bestaande mogelijkheden tot flexibiliteit, om zo het woningaanbod te helpen stimuleren.

Tegelijk worden de **meeste regels die van invloed zijn op het woningaanbod, door de lidstaten vastgesteld, onder meer op regionaal en lokaal niveau**, hetgeen vaak leidt tot complexe, naast elkaar bestaande regels in de EU en binnen sommige lidstaten. Voorbeelden daarvan gaan van beperkingen in bouwhoogte of bouwvolume tot het verplichten van een minimumgrootte van percelen of het aantal parkeerplaatsen – telkens beperken zij de woningdichtheid, doen zij kosten stijgen en vergen zij meer bouwgrond. Informatie over bouwprojecten wordt vaak bijgehouden in aparte systemen, en niet altijd in digitale vorm, waardoor mensen documenten handmatig moeten doornemen.

*Dankzij een eenloketportal om de toepasselijke regels te checken en door over te stappen van een “vergunning nodig, tenzij”-aanpak naar een “geen vergunning nodig, tenzij”-aanpak, heeft de Nederlandse omgevingswet de termijn voor het afgeven van een vergunning teruggebracht van 26 weken naar 8 weken.*

*De Duitse “Hamburg-Standard” is een reeks van 65 maatregelen om de kosten voor gesubsidieerde woningbouw met 3 000 EUR per m<sup>2</sup> te doen dalen.*

*Estland beschikt over een volledig gedigitaliseerd systeem voor het afgeven van bouwvergunningen dat gebruikt wordt door alle 79 steden en jaarlijks meer dan 42 000 procedures verwerkt. Alle autoriteiten evalueren hetzelfde project tegelijkertijd online. Dit is een aanzienlijke besparing van tijd en geld.*

Om regels en procedures te vereenvoudigen die het woningaanbod beperken, zal een **gezamenlijke inspanning** nodig zijn van EU-, nationale, regionale en lokale autoriteiten, met de nodige aandacht voor ruimere beleidsdoelstellingen, onder meer voor ons klimaat en milieu.

Doel	<b>Snellere en eenvoudiger administratieve procedures voor het woningaanbod</b>
Hoe?	<p>De Commissie zal bijdragen aan het terugdringen van de administratieve rompslomp om te helpen zorgen voor een aanbod van betaalbare en duurzame woningen waar die het meest nodig zijn. Daartoe zal zij met een <b>vereenvoudigingspakket voor de woningbouw</b> komen (2027), bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een uitgebreide inventaris van relevante EU-wetgeving en -initiatieven en hun gecombineerde impact op aanbod en betaalbaarheid van woningen, waarbij kansen in kaart worden gebracht om met name voor het mkb nodeloze regeldruk terug te dringen, vergunningverlenings- en renovatieprocedures te versnellen en de kostenefficiëntie te verbeteren, maar met de nodige aandacht voor ruimere beleidsdoelstellingen;</li> <li>• ondersteuning voor lidstaten bij de daadwerkelijke implementatie van EU-regels, met inbegrip van kansen voor vereenvoudiging gecreëerd in het kader van een voorstel voor een verordening voor het versnellen van milieubeoordelingen en het delen van goede praktijken inzake vereenvoudiging op nationaal, regionaal en lokaal niveau binnen de Europese huisvestingsalliantie, met bijzondere aandacht voor digitalisering als aanjager.</li> </ul> <p><b>Lidstaten</b> worden aangemoedigd om nationale, regionale en lokale regels inzake omgevingsplannen, bestemmingsplannen en bouwvoorschriften te vereenvoudigen, maar ook hun administratieve capaciteit te versterken, onder meer voor digitalisering. Ook worden zij uitgenodigd om van de mogelijkheden tot flexibiliteit die de richtlijnen inzake overheidsopdrachten bieden, gebruik te</p>

	<p>maken om een kosteneffectief en efficiënt aanbod van woningen te bevorderen, met name via versnelde procedures en gezamenlijke aanbestedingen.</p>
--	---

### **Actie 3. Betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit combineren bij huisvesting**

Huisvesting beter betaalbaar maken mag niet ten koste gaan van duurzaamheid, met inbegrip van veerkracht en weerbaarheid, of kwaliteit. Energiekosten vertegenwoordigen een belangrijk percentage in de totale woonlasten van huishoudens. In het actieplan voor betaalbare energie heeft de Commissie de lidstaten aangemoedigd om belastingen en heffingen te verlagen om elektrificatie te stimuleren en de prijzen te drukken. Eenvoudigere contractvoorwaarden en meer transparantie voor consumenten zullen concurrentie stimuleren en prijzen doen dalen. Daarnaast heeft de bouwsector nog een enorm potentieel om zijn broeikasgasemissies, afval en watergebruik te reduceren door over te schakelen naar innovatieve, koolstofvrije en biogebaseerde materialen.

Iedere euro die naar **energie-efficiëntie in woningen** gaat, levert twaalf euro energiebesparing op over de levensduur van de investering. Vaart maken met renovaties om de energieprestaties van residentiële gebouwen te verhogen is dus van cruciaal belang om kosten te doen dalen. Om actie te ondernemen hebben mensen echter toegang nodig tot zowel financiële middelen als betrouwbare informatie. Huishoudens moeten ook worden geëmpowered om hun eigen hernieuwbare energie op te wekken, zodat zij op hun energierekening kunnen besparen en baten genereren die zij met hun burens kunnen delen in een energiegemeenschap.

Bij **duurzaamheid in de woningbouw** gaat het ook om materialen, water, lokale mobiliteit, blootstelling aan luchtvervuiling en lawaai, en klimaatadaptatie. Waterweerbaarheid, duurzaam waterbeheer en robuust overstromingsrisicobeheer integreren bij woningbouwontwikkeling, zoals aangegeven in de EU-strategie voor waterweerbaarheid<sup>10</sup>, zal bijdragen aan de duurzaamheid en betaalbaarheid op langere termijn.

Sociale en betaalbare huisvesting moet de **kwaliteit hebben die Europeanen** verdienen, met bijzondere aandacht voor inclusiviteit, eerlijkheid, gezondheid, veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid voor alle generaties. Sinds het New European Bauhaus<sup>11</sup> in 2020 van start ging, heeft dit initiatief de waarden van duurzaamheid, kwaliteit en inclusiviteit uitgedragen om het dagelijkse bestaan van mensen te verbeteren en hun buurten vorm te geven. Het ondersteunt betaalbare, duurzame en kwalitatieve huisvesting door het opschalen van financiering en het ontwikkelen en reproduceren van nieuwe oplossingen ten behoeve van inclusievere, eerlijkere en toegankelijker wijken. Ook andere initiatieven zoals de EU-missie voor klimaatneutrale en slimme steden en de EU-missie voor klimaatadaptatie bevorderen het gebruik van innovatieve en kostenbesparende oplossingen voor betaalbaarheid, duurzaamheid, klimaatweerbaarheid en kwaliteit in de gebouwde omgeving.

Doel	<b>Woonlasten voor Europeanen verlagen maar vasthouden aan hoge standaarden</b>
------	---

<sup>10</sup> COM(2025) 280 final.

<sup>11</sup> [https://new-european-bauhaus.europa.eu/index\\_en](https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en)

Hoe?	<p>De Commissie zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>de energierekening voor huishoudens verlagen</b> via het versnellen van renovatie door: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>nieuwe partnerschappen voor betere woningen</b> om op lokaal niveau de praktische hinderpalen te overwinnen om aan financiering te komen en schaalgrootte te bereiken (2026);</li> <li>○ richtsnoeren aan te reiken voor <b>eenloketdiensten</b> voor de renovatie van woningen als onderdeel van een steunpakket voor het financieren van energie-efficiëntie;</li> <li>○ lidstaten te ondersteunen bij het uitwerken van omvattende <b>nationale plannen voor de renovatie van gebouwen</b> (2026);</li> </ul> </li> <li>• gemeenschappen en huishoudens te helpen <b>geld te besparen en extra voordeel te halen uit hernieuwbare energie</b>, door het ondersteunen van de uitbouw van <b>energiegemeenschappen</b> via praktische tools om bestaande administratieve, technische en financiële hinderpalen aan te pakken, in een actieplan energiegemeenschappen (2026);</li> <li>• via het <b>New European Bauhaus</b> <sup>12</sup> de <b>vernieuwing van buurten</b> te bevorderen en de toegang tot financiering te verbeteren voor oplossingen voor betaalbaar wonen die door de gemeenschap worden gedragen.</li> </ul> <p><b>Lidstaten</b> worden aangemoedigd om prioriteit te geven aan de renovatie en herbesteding van bestaande panden, en tegelijk nodeloze sloop te vermijden, als een methode om buurten nieuw leven in te blazen.</p>
------	---

## Pijler II. Investerings mobiliseren

De totale investeringen in het woningaanbod, met inbegrip van zowel publieke als private financiering, is in vele lidstaten gedaald en blijft onder de niveaus om het woningaanbod de nodige impulsen te geven. Dit valt te verklaren door verminderde investeringen van diverse cruciale bronnen zoals huishoudens, banken en overheidsbegrotingen. Diverse factoren spelen daarbij een rol: minder overheidsfinanciering die beschikbaar is na de grote financiële crisis, stijgende grond- en bouwkosten, strengere kredietvoorwaarden. Om de investeringen te genereren die nodig zijn om het komende decennium het woningtekort te dichten, zal het zaak zijn om meer publieke en private investeringen aan te trekken.

De EU ondersteunt deze doelstelling door in het kader van het lopende MFK al ten minste **43 miljard EUR aan investeringen in woningen** te mobiliseren via fondsen van het cohesiebeleid, InvestEU, LIFE, het programma voor de interne markt en Horizon Europa, maar ook via NextGenerationEU. In de toekomst zal het Sociaal Klimaatfonds investeringen ten behoeve van energie-efficiëntie, renovatie van panden en schone verwarming en koeling financieren.

---

<sup>12</sup>COM(2025) 1026 en COM(2025) 1027.

Maar daar houdt het niet op. Onder de **verordening evaluatie halverwege (MTR) van het cohesiebeleid**<sup>13</sup> kunnen lidstaten en regio's nu financiering bestemmen voor betaalbare woningen – boven op de 10,4 miljard EUR<sup>14</sup> die al gepland is voor energie-efficiëntie en sociale huisvesting. Die verordening biedt hun ook flexibiliteit en financiële prikkels bij het herprogrammeren van middelen richting huisvesting. Deze door wet- en regelgeving geboden flexibiliteit en de mogelijkheid van een hoger percentage cofinanciering van de Unie voor investeringen in huisvesting zullen beschikbaar blijven tot 2029-2030, hetgeen verdere herprogrammering de komende jaren zal faciliteren. Ten slotte zal een nieuw model van financieel instrument helpen om financiering vanuit het cohesiebeleid als hefboom te gebruiken voor andere middelen<sup>15</sup>.

*Dankzij de evaluatie halverwege van het cohesiebeleid zal **Kroatië** zijn woningvoorraad voor betaalbare huurwoningen in stedelijke gebieden kunnen uitbreiden. EU-financiering met 15 miljoen EUR zal als hefboom fungeren via risicodelende leningen beheerd door de nationale stimuleringsbank HBOR. Een deel van de lening mag volledig worden afgeschreven indien voldaan is aan criteria gekoppeld aan beginselen van het New European Bauhaus.*

Nieuwe financieringsmogelijkheden zullen worden ontsloten in de **komende langetermijnbegroting van de EU voor de periode 2028-2034**. Met name bevatten plannen voor nationaal en regionaal partnerschap sociale en betaalbare huisvesting als een van hun specifieke doelstellingen, hetgeen lidstaten de mogelijkheid biedt om die specifieke uitdagingen aan te gaan met investeringen en hervormingen op het gebied van huisvesting<sup>16</sup>. Ook de EU-faciliteit draagt bij aan sociale en betaalbare huisvesting, terwijl Erasmus+ studenten huisvestingssteun kan verstrekken zodat zij gemakkelijker en meer toegang krijgen tot mobiliteit, vrijwilligerswerk en leermogelijkheden. Voorts omvat het Europees Fonds voor concurrentievermogen sociale infrastructuur als een van zijn algemene doelstellingen en biedt het de mogelijkheid om steun te verlenen voor het koolstofvrij maken van panden.

In aanvulling op de versterkte steun op EU-niveau moeten ook de lidstaten hun investeringen opvoeren. Daarom maakt de Commissie het via de verderop beschreven herziening van de staatssteunregels eenvoudiger voor lidstaten om betaalbare huisvesting financieel te steunen.

---

<sup>13</sup> Verordening van het Europees Parlement en de Raad tot wijziging van Verordening (EU) 2021/1058 en Verordening (EU) 2021/1056 wat betreft specifieke maatregelen voor het aanpakken van strategische uitdagingen in het kader van de tussentijdse evaluatie.

<sup>14</sup> Omvat nationale medefinanciering.

<sup>15</sup> Zie: [swd-affordable-housing-2025\\_en.pdf](#)

<sup>16</sup> De impact kan nog verder worden versterkt door gebruik te maken van beleidsleningen aan lidstaten waarmee zij hun plannen voor nationaal en regionaal partnerschap kunnen ondersteunen.

Om investeringen in het woningaanbod aan te trekken, is een brede coalitie van financiële spelers van essentieel belang. De Europees Investeringsbank (“EIB”) ondersteunt dit via haar actieplan voor betaalbare en duurzame huisvesting. Nationale en regionale stimuleringsbanken en andere internationale financiële instellingen, zoals de Europese Bank voor Wederopbouw en Ontwikkeling (“EBWO”) en de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa, spelen een kritieke rol bij het aantrekken van publiek en privaat kapitaal en het verstrekken van ondersteunend advies.

*Het Deense Landsbyggefonden (LBF) (nationaal fonds volkshuisvesting) is een revolverend fonds dat in 1967 is opgezet om non-profit huisvesting te steunen. Het is een zichzelf financierende regeling die in hoofdzaak wordt gefinancierd uit een heffing op de huurgelden die non-profit-huisvestingsorganisaties ontvangen. De middelen uit deze regeling worden gebruikt om sociale huisvesting te renoveren, te onderhouden en te bouwen en om sociale diensten aan te bieden.*

*Vergelijkbare revolverende fondsen bestaan ook in andere lidstaten zoals Oostenrijk, Slovenië en Nederland, waar zij worden gebruikt om ontwikkeling, renovatie en langetermijnonderhoud van sociale woningen te ondersteunen – vaak door bijdragen van huurders te combineren met overheidsfinanciering om zo stabiliteit op lange termijn te verzekeren.*

Ontwikkelen en versterken van schaalbare, innovatieve financieringsmodellen die voortbouwen op succesvolle voorbeelden zoals revolverende fondsen<sup>17</sup>, zullen verder helpen synergie-effecten tot stand te brengen tussen publiek en privaat kapitaal.

#### **Actie 4. Mobiliseren van extra publieke en private investeringen**

Kansen om te investeren in betaalbare en sociale huisvesting blijven te gefragmenteerd en hebben vaak niet de zichtbaarheid die nodig is om investeerders en projectpromotoren aan te trekken. Private investeringen zijn van essentieel belang, en alle mechanismen, waaronder ook publiek-private samenwerking (pps), moeten worden ingezet. Het volledige potentieel van het Europese ecosysteem voor investeringen in huisvesting moet worden ontsloten. Hiertoe ontwikkelt de Commissie – in nauwe samenwerking met de EIB-groep, nationale en regionale stimuleringsbanken en internationale financiële instellingen, zoals de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa, de EBWO, en andere essentiële partners – een nieuw **pan-Europees investeringsplatform voor betaalbare en duurzame huisvesting**.

Binnen deze context is de Commissie bijzonder ingenomen met het feit dat **nationale en regionale stimuleringsbanken** tegen 2029 voor **375 miljard EUR aan middelen** willen gaan investeren in sociale, betaalbare en duurzame huisvesting, onder meer via het InvestEU-programma, en dat de **EIB-groep** zijn financiering voor betaalbare en duurzame huisvesting heeft verhoogd en die de komende jaren verder wil optrekken, om zo steun uit te breiden naar alle lidstaten en om EU-middelen te benutten om lidstaten, regio's en steden met advies te ondersteunen. De Commissie is ook ingenomen met de aanzienlijke steun die internationale financiële instellingen zoals de **Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa** en de **EBWO** nu al verschaffen en in de komende jaren zullen blijven verstrekken.

Het platform zal samenwerking tussen overheden en particuliere investeerders blijven ondersteunen om middelen te poolen en investeringen in het woningaanbod in de EU op te schalen. Het zal directe toegang bieden tot informatie over financieringskansen, goede praktijken, gevalstudies en innovatieve benaderingen in lidstaten. Het zal schaalbare en innovatieve financieringsmodellen helpen te ontwikkelen en het bundelen van projecten bevorderen via een digitaal portaal, een deskundigengroep en vrijwillige nationale

---

<sup>17</sup> Een revolverend fonds is een financiële regeling die wordt gebruikt om kapitaal doorlopend aan te vullen en te hergebruiken voor specifieke doeleinden, zoals het financieren van projecten of het verstrekken van leningen. Naarmate de leningen worden terugbetaald, wordt het kapitaal opnieuw uitgeleend voor een ander project, waardoor het meerdere malen kan worden gebruikt.

financieringshubs. Het platform zal een aanvulling zijn op de tools die als onderdeel van het komende meerjarig financieel kader worden voorgesteld om begunstigden gemakkelijker toegang tot EU-middelen te bieden, en met name de Single Gateway<sup>18</sup>. Het zal functioneren in synergie met de Europese coalitie voor energie-efficiëntiefinanciering (EEEFC), die in 2024 is opgericht om particuliere financiering op het gebied van energie-efficiëntie te mobiliseren, en waar nodig daarmee gezamenlijke acties opzetten.

Een hinderpaal voor investeringen waarop marktdeelnemers wezen, is het ontbreken van een referentiekader voor het beoordelen van de maatschappelijke uitkomst van investeringen in huisvesting, hetgeen resulteert in onzekerheid bij de evaluatie van projecten, hoge due-diligencekosten en buitensporige rapportageverplichtingen voor aanbieders van huisvesting. Verkennen van de mogelijkheden van vrijwillige richtsnoeren op EU-niveau die verankerd zijn in marktpraktijken, zou publiek-private samenwerking kunnen faciliteren en investeringen mobiliseren zonder dat er nieuwe labelling- of rapportageverplichtingen komen.

Doel	<b>Meer publieke en private investeringen voor betaalbare en duurzame huisvesting</b>
Hoe?	<p>De Commissie zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de toegang verbeteren tot financieringskansen, goede praktijken en innovatieve financieringsbenaderingen om publieke en private investeringen aan te trekken, via een nieuw <b>pan-Europees investeringsplatform voor betaalbare en duurzame huisvesting</b>, dat zal bestaan uit een digitaal portaal, een deskundigengroep en nationale hubs (3e kwartaal 2026);</li> <li>• <b>nieuwe investeringen in huisvesting aantrekken</b> in het kader van het huidige MFK, waaronder naar schatting <b>10 miljard EUR</b> extra investeringen in 2026 en 2027 via <b>InvestEU</b><sup>19</sup>, <b>ten minste 1,5 miljard EUR</b> in voorstellen die lidstaten en regio's tot dusver hebben ingediend voor herprogrammering van cohesiefondsen in het kader van de evaluatie halverwege<sup>20</sup>. Extra steun zal er ook komen uit Sociaal Klimaatfonds;</li> <li>• <b>nieuwe kansen bieden om investeringen in huisvesting op te schalen in het kader van het komende MFK</b>, en met name in het kader van plannen voor nationaal en regionaal partnerschap en de EU-faciliteit, alsmede het Europees Fonds voor concurrentievermogen en zijn nieuwe EFC InvestEU-instrument, dat voortbouwt op het succesvolle model van het InvestEU-programma;</li> <li>• lidstaten helpen om <b>schaalbare en innovatieve financieringsmodellen</b> te ontwikkelen voor investeringen in huisvesting – zoals vreemd/eigen vermogen, blending, huisvestingsobligaties, revolverende fondsen –, door goede praktijken te delen, technische bijstand te bieden en, in voorkomend geval, gebruik te maken van EU-fondsen;</li> </ul>

<sup>18</sup> De Single Gateway zal in het komende MFK het unieke toegangspunt worden voor geconsolideerde informatie over financieringskansen voor projectpromotoren.

<sup>19</sup> Mede dankzij de aanvullende garantie afkomstig van de Omnibus-wijziging.

<sup>20</sup> Reeds van lidstaten ontvangen voorstellen (stand 11 december 2025), met inbegrip van nationale medefinanciering.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de mogelijkheden verkennen van een <b>vrijwillig, marktgedreven investeringskader voor betaalbare en sociale huisvesting</b> om investeerders te helpen hun investeringen op te schalen;</li> <li>• lidstaten <b>richtsnoeren bieden om hen bij te staan bij het uitwerken van financiële en juridische oplossingen om sociale en betaalbare huisvesting te ondersteunen</b>, die ook rekening houden met overwegingen met betrekking tot overheidsschuld.</li> </ul> <p><b>Lidstaten en regio's</b> worden aangemoedigd om investeringen voor sociale en betaalbare huisvesting op te voeren, onder meer door het benutten van financiële instrumenten en blended financiering in het kader van het huidige cohesiebeleid en via hun plannen voor nationaal en regionaal partnerschap in het kader van het komende MFK.</p>
--	---

### **Actie 5. Zorgen dat overheidssteun voor sociale en betaalbare huisvesting sneller en eenvoudiger kan**

De Commissie antwoordt op de verzoeken van lokale, regionale en nationale overheden en stakeholders om de staatssteunvoorschriften te herzien en zo de financiering van betaalbare huisvesting te vergemakkelijken.

In het kader van de bestaande EU-staatssteunvoorschriften kunnen lidstaten flexibel steun verlenen voor sociale huisvesting op grond van het besluit betreffende diensten van algemeen economisch belang (“DAEB-besluit”) wanneer deze steun ten goede komt aan achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen, zoals dak- of thuislozen. Deze steun hoeft niet bij de Commissie te worden aangemeld, ongeacht het bedrag. Steun voor betaalbare huisvesting was evenwel gemaximeerd op 15 miljoen EUR per jaar, waarbij voor hogere bedragen aanmelding vereist is<sup>21</sup>.

Om het gemakkelijker te maken steun te verlenen ten behoeve van betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag en middeninkomen – onder wie mensen met een vitaal beroep, huishoudens met specifieke gezinsomstandigheden, mensen met een beperking en studenten – heeft de Commissie besloten het DAEB-besluit te herzien. Dit besluit laat de voorschriften voor steun ten behoeve van sociale huisvesting fundamenteel ongewijzigd, maar neemt wel uitdrukkelijk een **nieuwe categorie “betaalbare huisvesting”** op bij de categorieën die van aanmelding vrijgesteld zijn en waarvoor de compensaties niet gemaximeerd zijn. Zo kunnen lidstaten hun bestaande regelingen inzake sociale huisvesting behouden en kunnen zij daarnaast voor andere doelgroepen regelingen inzake betaalbare huisvesting opzetten. De herziening zal ook een aantal concepten uit het DAEB-besluit vereenvoudigen, actualiseren en verduidelijken. De diensten van de Commissie zullen op verzoek aan lidstaten richtsnoeren en ondersteuning bieden om hen te helpen sociale en betaalbare huisvestings-DAEB's vorm te geven die in lijn zijn met de staatssteunvoorschriften.

<b>Doel</b>	<b>Overheidsinvesteringen in betaalbare en sociale huisvesting stimuleren</b>
Hoe?	Samen met dit plan heeft de Commissie de staatssteunvoorschriften herzien om: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lidstaten de mogelijkheid te bieden <b>projecten voor betaalbare huisvesting te steunen zonder dat dit vooraf hoeft te worden</b></li> </ul>

<sup>21</sup> Steun voor betaalbare huisvesting valt onder de algemene categorie van diensten van algemeen economisch belang (“DAEB's”).

	<p><b>aangemeld bij en goedkeuring hoeft te krijgen van de Commissie</b> indien de in het DAEB-besluit beschreven voorwaarden zijn vervuld;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lidstaten de mogelijkheid te bieden de concrete steunvoorwaarden, doelgroepen, criteria om in aanmerking te komen, huizenprijzen en kwaliteitsnormen voor sociale en betaalbare huisvesting te bepalen <b>afhankelijk van hun context en huisvestingsbehoeften</b>;</li> <li>• voor alle DAEB's de <b>administratieve eisen op staatsgebied te vereenvoudigen</b> wat betreft aanmelding, monitoring en rapportage.</li> </ul>
--	---

### **Pijler III. Directe steun mogelijk maken en tegelijk hervormingen aanjagen**

Bepaalde wijken, met name in steden, maar ook in andere toeristische hotspots, staan onder acute druk wat betreft betaalbare huisvesting. In deze gebieden met een overspannen woningmarkt kan de snelle toename van kortetermijnverhuur van accommodatie (STR's) in combinatie met speculatieve beleggingspraktijken de concurrentie om de beperkte woningvoorraad nog scherper maken, hetgeen de prijzen opdrijft. Lokale bewoners dreigen uit de markt te worden gedrukt door onbetaalbare koop- en huurprijzen en huren, terwijl anderen geen baan kunnen aanvaarden of opleidingskansen kunnen benutten omdat zij geen betaalbare huisvesting kunnen vinden. In een recente Eurobarometer-enquête<sup>22</sup> bleek dat voor Europeanen die in steden wonen, veruit de grootste zorg het gebrek aan betaalbare huisvesting is.

De EU zal gebieden met een overspannen woningmarkt via wetgevings- en niet-wetgevingsmaatregelen ondersteunen om voor meer betaalbare huisvesting te zorgen. Daarbij zal het onder meer gaan om een raamwerk waarmee overheden gebieden met een overspannen woningmarkt in kaart kunnen brengen en dat duidelijk zal maken welke gerichte en evenredige acties kunnen worden ondernomen om kortetermijnverhuur te beheersen en betaalbare huisvesting in die gebieden te beschermen en bevorderen, onder meer door planning en vergunningverlening te versnellen.

Een en ander moet worden aangevuld met structurele hervormingen voor de lange termijn om te zorgen voor meer betaalbare huisvesting, op uiteenlopende terreinen die onder de controle van lidstaten vallen zoals optreden tegen leegstand, ontwikkelen van sociale huisvesting, lokaal vervoer, belastingen en administratieve procedures.

Er moet een beter inzicht komen in de grotere rol die financialisering en speculatie meer algemeen spelen in de woningcrisis, vooral omdat het aan data en transparantie op dit terrein ontbreekt.

#### **Actie 6. Kortetermijnverhuur aanpakken in gebieden met een overspannen woningmarkt**

Accommodatie voor kortetermijnverhuur die via onlineplatformen wordt geboekt, biedt talrijke voordelen: groter aanbod, extra voorzieningen voor consumenten, extra inkomen voor verhuurders, een prikkel om te investeren in renovatie, en een stimulus voor toerisme, inkomens en banen. Tegelijk is de snelle groei in deze sector van bijna 93 % in de periode 2018-2024 geëvolueerd van incidentele peer-to-peer (P2P) diensten naar een aanzienlijke zakelijke activiteit, die mogelijk het aanbod betaalbare woningen voor lokale bewoners in bepaalde gebieden heeft beperkt. Op zeer populaire bestemmingen kan dit soort accommodatie tot 20 %

<sup>22</sup> *Public opinion on urban challenges and investment in cities* – juni 2025 – Eurobarometer-enquête.

van de woningvoorraad vertegenwoordigen. De voordelen van kortetermijnverhuur moeten behouden blijven, maar de negatieve impact ervan moet worden verminderd.

Nationale en lokale overheden hebben meer rechtszekerheid nodig om passende maatregelen vast te stellen. Ook aanbieders van accommodatie voor kortetermijnverhuur hebben zekerheid nodig over de vraag wat juridisch mogelijk is. Er zijn zorgen dat accommodatie voor kortetermijnverhuur, met name die welke wordt geëxploiteerd door professionele verhuurders (hosts), concurreert met traditionele aanbieders van accommodatie, waaronder ook mkb-bedrijven, die moeten voldoen aan strengere nationale eisen zoals regels inzake veiligheid, aansprakelijkheid en consumentenbescherming.

De verordening kortetermijnverhuur van accommodatie<sup>23</sup>, die vanaf mei 2026 van toepassing zal zijn, zal voor meer transparantie zorgen en zal overheden helpen om de markt op een evenredige wijze te reguleren door de verplichte registratie van verhuurders te eisen en het delen van data over daadwerkelijke transacties tussen digitale platformen en nationale overheden voor te schrijven. Daarnaast zal het erop aankomen dat deze verordening correct wordt toegepast, met inbegrip van inspanningen van onlineplatformen om aselechte controles uit te voeren en gemelde illegale aanbiedingen van de website te halen.

Als aanvulling op de bestaande verordening zal de Commissie met een voorstel voor een **wetgevingshandeling** komen om kortetermijnverhuur aan te pakken en een coherent, datagedreven, helder en voorspelbaar EU-rechtskader tot stand te brengen dat lokale overheden mogelijkheden moet bieden en moet ondersteunen bij het nemen van gerichte en evenredige maatregelen, met name in gebieden met een overspannen woningmarkt, en bij het ondersteunen van duurzaam toerisme. Dit zal op de eengemaakte markt voor grotere juridische coherentie zorgen in de wijze waarop nationale en lokale overheden omgaan met kortetermijnverhuur en hun de nodige flexibiliteit bieden met volledige inachtneming van het subsidiariteitsbeginsel. Hiermee zullen lidstaten, steden en regio's naar een evenwicht kunnen zoeken tussen de voordelen van kortetermijnverhuur en de potentiële negatieve effecten op woningmarkten en gemeenschappen. Het initiatief zal ook een antwoord bieden op de oproep in het Letta-rapport voor sectorspecifieke actie op snelgroeiende dienstenmarkten om een duurzamere eengemaakte markt uit te bouwen.

Doel	<b>Tekorten tegengaan in gebieden met een overspannen woningmarkt</b>
Hoe?	<p>De Commissie zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• met een voorstel komen voor een <b>nieuw wetgevingsinitiatief over kortetermijnverhuur</b> waarmee overheden een reeks gerechtvaardigde en evenredige maatregelen kunnen nemen, met name in gebieden met een overspannen woningmarkt, en resterende pijnpunten kunnen aanpakken zoals consumentenbescherming en het maken van een onderscheid tussen professionele en niet-professionele verhuurders;</li> <li>• dit initiatief zal een centraal onderdeel zijn van <b>wetgeving over betaalbare huisvesting</b> die overheden moet helpen om gebieden met een overspannen woningmarkt in kaart te brengen, op basis van publiek beschikbare data, en om, met volledige inachtneming van het subsidiariteitsbeginsel, hun de mogelijkheid te bieden om in die gebieden de betaalbaarheid van huisvesting te beschermen en te bevorderen, onder meer door het vereenvoudigen van</li> </ul>

<sup>23</sup> Verordening (EU) 2024/1028.

	<p>administratieve procedures zoals planning en vergunningverlening (wetgevend en niet-wetgevend, 4e kwartaal 2026).</p> <p><b>Lidstaten</b> worden aangemoedigd om data over kortetermijnverhuur op hun grondgebied te monitoren en om de impact van kortetermijnverhuur op de betaalbaarheid van huisvesting te beoordelen.</p>
--	---

### Actie 7: Speculatie op de woningmarkt aanpakken

Particuliere investeringen in huisvesting zijn nodig, een aanzienlijk percentage daarvan is afkomstig van pensioen- en verzekeringsfondsen, die doorgaans stabiel rendement op de lange termijn beogen. Dergelijke investeringen spelen een belangrijk rol bij het aanbieden van sociale infrastructuur, zoals betaalbare en duurzame huisvesting. Tegelijk doen aanwijzingen voor investeringen die kortetermijnwinst nastreven, zorgen rijzen over marktverstoringen, overwaardering en druk van speculanten. In vele steden en toeristische bestemmingen komen huizenprijzen in toenemende mate volledig los te staan van lokale inkomens. Beperkte data en een gebrek aan transparantie over eigendom en cruciale vastgoedtransacties belemmeren overheden bij het monitoren van marktontwikkelingen. Het verzamelen en analyseren van dit soort data verbeteren is een noodzakelijke voorwaarde om een inschatting te maken van – en nadien maatregelen te nemen tegen – de omvang en impact van speculatieve praktijken op de woningmarkt.

De hoeveelheid en beschikbaarheid van betaalbare en sociale huisvesting vergroten en het ondersteunen van non-profit en limited-profit aanbieders van huisvesting, zoals woningcoöperaties en community land trusts (CLT's), kunnen helpen om de volatiliteit van prijzen tegen te gaan door prijzen op de lange termijn betaalbaar te houden. Toch krijgen dergelijke aanbieders te maken met barrières voor het opschalen, zoals het ontbreken van wettelijke erkenning en moeilijke toegang tot financiering. Ook fiscaal beleid en andere maatregelen kunnen het risico op speculatieve praktijken verminderen.

Doel	<b>Speculatieve praktijken op de woningmarkt in kaart brengen</b>
Hoe?	<p>De Commissie zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• met een <b>analyse</b> komen van <b>de prijsdynamiek op de woningmarkt, met inbegrip van beschikbare aanwijzingen voor speculatieve patronen</b>, data lacunes en economische gevolgen, en, waar nodig, voorstellen doen voor follow-up-maatregelen (4e kwartaal 2026);</li> <li>• <b>meer transparantie op de markt voor residentieel vastgoed</b> bevorderen door met overheden samen te werken om wie eigenaar is en vastgoedtransacties duidelijker in beeld te krijgen en om speculatieve patronen in kaart te brengen;</li> <li>• <b>investeringen in non-profit en limited-profit woningaanbieders</b> faciliteren door technische en wetgevingsbarrières in kaart te brengen, door een marktgedreven raamwerk voor sociale en betaalbare huisvesting uit te werken en door investeringen aan te trekken in het kader van het pan-Europese investeringsplatform (zie actie 4);</li> <li>• peer-learning en innovatie in <b>de strijd tegen speculatie op de woningmarkt</b> faciliteren, door voort te bouwen op lokale en nationale ervaringen (bv. wat betreft belasting en maatregelen tegen leegstand).</li> </ul>

	<b>Lidstaten</b> worden aangemoedigd maatregelen op te zetten om schadelijke speculatieve praktijken op de woningmarkt tegen te gaan, onder meer door het vormgeven van doeltreffende fiscale beleidsmaatregelen, door het verbeteren van markttransparantie en door bij nieuwbouwprojecten een bepaald percentage woningen te bestemmen voor sociale en betaalbare huisvesting, rekening houdende met de lokale huisvestingsbehoeften.
--	---

## **Actie 8: Structurele hervormingen van de lidstaten stimuleren**

Om huisvesting beter betaalbaar te maken, moeten lidstaten op diverse beleidsdomeinen structurele hervormingen doorvoeren. De Commissie zal deze inspanningen ondersteunen via een breed scala aan instrumenten en via strategische sturing in het kader van het Europees Semester.

**Nationale, regionale en lokale bureaucratie terugdringen** en investeringen in administratieve capaciteit en digitale oplossingen mobiliseren, is van cruciaal belang om het aanbod betaalbare en sociale huisvesting te vergroten. Overheden moeten er ook op toezien dat er voldoende gronden beschikbaar zijn voor woningbouwprojecten en moeten de bestaande bouwvoorraad beter benutten.

**Hervormingen** moeten ondersteuning bieden aan zowel stedelijke gebieden die met tekorten kampen als landelijke en afgelegen gebieden die met een bevolkingskrimp te maken hebben. In gebieden met een overspannen woningmarkt betekent dit dat het aanbod wordt verruimd via nieuwbouw, maar ook renovatie, herbestemming en stedelijke verdichting, zodat administratieve procedures voor dit soort projecten eenvoudiger en sneller kunnen. In gebieden waar de woningmarkt minder gespannen is, betekent dit het “recht om te blijven” ondersteunen door het ondersteunen van de renovatie en modernisering van lokale huisvesting op locaties met economisch potentieel, geflankeerd door investeringen in vervoer, infrastructuur en diensten, in lijn met het EU-cohesiebeleid.

**Belastingen** zijn een essentieel flankerend instrument om in te werken op de betaalbaarheid van huisvesting. Zo zijn belastingen een belangrijke component van de woonlasten, onder meer bij aankoop.

**Sociale huisvesting** moet bijzondere aandacht krijgen, omdat het aanbod daarvan de jongste decennia is afgenomen in de EU. Hoewel erkend moet worden dat de situatie en tradities van lidstaten verschillen, moet de huidige trend worden omgebogen waarbij, volgens de OESO, het gemiddelde aandeel sociale huisvesting in de EU vandaag slechts grofweg 6-7 % van de woningvoorraad bedraagt<sup>24</sup>.

*In Frankrijk woont 18 % van de huishoudens (meer dan 10 miljoen mensen) in een sociale woning. Dit uitgebreide, door de staat gereguleerde systeem is in hoofdzaak gebaseerd op langetermijnfinanciering via spaarrekeningen (Livret A) en werkgeversbijdragen via de bijdrage van werkgevers aan de bouwinspanningen (PEEC).*

*In Oostenrijk woont, in het “Weense model”, een op vier inwoners van Wenen in wooneenheden van de gemeente, een coöperatie of limited-profit (“gemeinnützige”) aanbieders die de voorbije eeuw zijn gebouwd. Bijna 70 % van deze woningen voldoet aan de hoogste categorie A-normen.*

*Polen en Tsjechië bouwen sociale huisvestingstelsels uit om huishoudens met een laag inkomen huisvesting te bieden en om dak- en thuisloosheid terug te dringen, terwijl zij particuliere huiseigenaren stimuleren om via sociale verhuurkantoren te verhuren.*

<sup>24</sup> In OESO-statistieken worden “sociale huurwoningen” gedefinieerd als huurwoningen die worden aangeboden tegen prijzen onder de marktprijs en die eerder worden toegewezen volgens specifieke regels dan volgens marktmechanismen (Salvi Del Pero et al., 2016).

Doel	<b>Via structurele hervormingen huisvesting beter betaalbaar maken en huizenmarkten weerbaarder</b>
Hoe?	<p>De Commissie zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lidstaten bij het vormgeven van effectieve hervormingen voor betaalbare en sociale huisvesting helpen via scherpere monitoring en gerichte aanbevelingen in het kader van het <b>Europees Semester</b>;</li> <li>• <b>Europese statistieken</b> over huisvesting stimuleren om evidence-based en datagedreven beleidsvorming met het oog op een betere allocatie van middelen voor huisvesting te versterken en om op <b>EU-niveau een toegangspunt voor data en analyse van de woningmarkt</b> tot stand te brengen;</li> <li>• samenwerken met lidstaten, onder meer in het kader van de huisvestingsalliantie, om op basis van deze data en deze analyse in kaart te brengen <b>waar EU-beleid en -financiering de grootste impact kunnen hebben</b> om woningmarkten beter te laten functioneren;</li> <li>• lidstaten ondersteunen bij het <b>vormgeven van fiscaal beleid</b> dat bevorderlijk is voor betaalbaar wonen, door het effect van de fiscale behandeling van woningen op woningmarkten te beoordelen, door praktische richtsnoeren aan te reiken en de uitwisseling van goede praktijken te faciliteren;</li> <li>• lidstaten, regio's en steden bij het doorvoeren van hervormingen <b>technische en financiële ondersteuning bieden</b> via de Europese huisvestingsalliantie, via het instrument voor technische ondersteuning<sup>25</sup> en in het kader van het komende MFK.</li> </ul> <p><b>Lidstaten</b> worden aangemoedigd om ambitieuze en omvattende hervormingen door te voeren met de focus op betaalbaarheid, waarbij zij ten volle gebruik maken van de beschikbare kansen voor het delen van gegevens, wederzijds leren en technische bijstand, onder meer binnen de Europese huisvestingsalliantie.</p>

#### **Pijler IV. De zwaarst getroffen beschermen**

De woningcrisis treft niet iedereen even hard. Sommige groepen worden onevenredig hard geraakt door de stijgende woonlasten en beperkte toegang tot betaalbare huisvesting. Een tekort aan betaalbare huisvesting belet **jongeren**, en met name jongeren uit achterstandsgroepen, om kansen op een opleiding, stage- of leerplaats of baan te benutten – met verregaande economische en sociale gevolgen<sup>26</sup>. Het vertraagt ook het stichten van een gezin. **Studenten en leerlingen** zijn bijzonder blootgesteld aan hoge woonlasten, hetgeen hen kan ontmoedigen om te studeren, deel te nemen aan mobiliteitsprogramma's zoals Erasmus+ of hun opleiding te voltooien.

Zorgen dat **werkenden met een vitaal beroep** – zoals medewerkers in de gezondheidszorg en de zorg, leraren of hulpverleners – toegang hebben tot betaalbare huisvesting is van cruciaal belang om veerkrachtige en inclusieve gemeenschappen in stand te houden. Deze werkenden

<sup>25</sup> Binnen de oproep 2027 van het instrument voor technische ondersteuning.

<sup>26</sup> Uit EU-statistieken over inkomen en levensomstandigheden (EU-SILC) blijkt dat gemiddeld 42 % van de jongeren tussen 16 en 29 jaar met een armoederisico meer dan 40 % van hun inkomen aan huisvesting besteden.

hebben vaak te maken met woningtekorten of hoge kosten, met name in stedelijke gebieden waar hun diensten het meest nodig zijn. De herziening van de staatssteunvoorschriften voor betaalbare huisvesting die de Commissie voorstelt, zal lidstaten helpen om gemakkelijker steun te verlenen voor betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag en middeninkomen, waaronder ook mensen met een vitaal beroep.

In 2021 hebben alle lidstaten zich gecommitteerd aan een gedeelde doelstelling om tegen 2030 een eind te maken aan **dak- en thuisloosheid** in Europa. Ondanks de inspanningen die tot dusver zijn geleverd, neemt dak- en thuisloosheid verder toe – met meer dan één miljoen dak- of thuislozen, waaronder 400 000 kinderen, in de EU en rond 80 000 mensen die buiten slapen<sup>27</sup>. We moeten nu actie ondernemen om van koers te veranderen.

**Mensen met een laag inkomen** worden bijzonder getroffen door de woningcrisis. Achterstandsgroepen – zoals ouderen met een klein pensioen, alleenstaande ouders en gezinnen met kinderen die een risico op armoede lopen, LHBTIQ+-personen, slachtoffers van gendergerelateerd geweld, Roma en andere gemarginaliseerde minderheden, migranten – en andere groepen met een risico op uitsluiting of discriminatie die voor specifieke uitdagingen staan bij de toegang tot huisvesting. Daarnaast worden mensen met een beperking geconfronteerd met een beperkte beschikbaarheid van toegankelijke huisvesting, hetgeen het risico op opnemings in een zorginstelling vergroot.

**Huurders** kampen met toenemende risico's op woononzekerheid als gevolg van stijgende huren en, in sommige lidstaten, onvoldoende juridische of sociale bijstand wanneer dat nodig is.

Woningen die van slechte kwaliteit zijn en lage energieprestaties hebben, maken het moeilijk om een adequate binnentemperatuur en luchtkwaliteit aan te houden, en dragen bij tot **energiearmoede**. Zo'n 42 miljoen Europeanen kunnen het niet betalen om hun woning goed te verwarmen<sup>28</sup>.

### **Actie 9. Huisvesting voor jongeren**

Betaalbare huisvesting is steeds moeilijker haalbaar voor vele **jongeren**, hetgeen hun onafhankelijkheid en deelname aan de maatschappij en de economie beperkt. Om deze uitdaging aan te gaan, is een brede aanpak nodig met een combinatie van meer investeringen in studentenwoningen, gerichte maatregelen om betaalbare huur- en koopkansen uit te breiden specifiek gericht op jongere generaties, en steun voor innovatieve vormen van huisvesting zoals co-living en meergeneratiewonen. In een aantal landen zijn al meerdere veelbelovende benaderingen die garant staan voor kwaliteit en betaalbaarheid, ontstaan en deze kunnen dienen als modellen om op te schalen en te reproduceren in de EU.

*Binnen de 2,7 miljard EUR van zijn RRF-budget voor het aanbieden van sociale en betaalbare huisvesting heeft **Portugal** zijn programma voor betaalbare studentenwoningen (375 miljoen EUR) gelanceerd dat 18 239 nieuwe bedden aanbiedt – waarvan 11 795 nieuwe – die het bestaande aanbod zullen uitbreiden. Opknappen van het bestaande netwerk van studentenaccommodatie zal 6 444 bedden opleveren.*

<sup>27</sup> OECD Affordable Housing Database, HC3.1 People experiencing homelessness. Geharmoniseerde data bestaan nog niet.

<sup>28</sup> Eurostat.

Doel	<b>Betere toegang tot huisvesting voor jongeren, studenten, leerlingen en stagiairs</b>
Hoe?	<p>De Commissie zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• helpen om <b>meer studentenwoningen te bouwen</b> door <b>investeringen</b> te mobiliseren via het InvestEU-programma en het pan-Europees investeringsplatform en door lidstaten en regio's te ondersteunen om hun financiering in het kader van het cohesiebeleid voor deze doelstelling in te zetten;</li> <li>• studenten, stagiairs en leerlingen helpen huisvesting te vinden op de vrije huurmarkt door de haalbaarheid te onderzoeken van een garantieregeling<sup>29</sup> om <b>de noodzaak van een waarborgsom te verminderen of uit te schakelen</b>;</li> <li>• <b>innovatieve modellen voor studenten- en jongerenaccommodatie</b> in kaart brengen en verspreiden;</li> <li>• in het kader van Erasmus+ een pilotregeling opzetten, die steden in Europa en betrokken stakeholders in een partnerschap samenbrengt, om <b>meer betaalbare en innovatieve woonoplossingen beschikbaar te stellen voor mobiele studenten uit achterstandsgroepen</b>. Daarnaast zal de Commissie met de lidstaten samenwerken om het gebruik van het Europees Sociaal Fonds Plus (ESF+) aan te moedigen om betaalbare huisvesting voor studenten uit achterstandsgroepen verder te ondersteunen.</li> </ul> <p><b>Lidstaten</b> worden aangemoedigd gerichte regelingen te ontwikkelen en uit te rollen om jongeren beter toegang tot huisvesting te geven, zoals mogelijkheden voor betaalbaar huren en steun voor regelingen voor shared-housing of co-living.</p>

### **Actie 10. Dak- en thuisloosheid aanpakken en huurders en huishoudens in een kwetsbare positie ondersteunen**

**Dak- en thuisloosheid** is een hardnekkige en complexe uitdaging die moet worden aangepakt via woongerichte oplossingen (onder meer “Housing First”-oplossingen (“wonen eerst”-oplossingen))<sup>30</sup>, geflankeerd door geïntegreerde benaderingen om armoede en uitsluiting te bestrijden. De **EU-strategie tegen armoede**, die in 2026 zal worden vastgesteld, zal een multidimensionale benadering zijn waarin de mens centraal staat en de grondoorzaken van armoede worden aangepakt. Deze strategie zal dak- en thuisloosheid als een van de ernstigste vormen van sociale uitsluiting behandelen, zal preventie versterken en zal geïntegreerde instrumenten bevorderen om ongelijkheid, armoede en uitsluiting terug te dringen en de toegang tot essentiële diensten, sociale bescherming en de arbeidsmarkt verbeteren.

*In Finland is, nadat Housing First er in 2008 van start ging, in de periode tot 2024 het aantal dak- en thuislozen met 30 % gedaald en het aantal langdurig dak- en thuislozen met meer dan 35 %. De regering werkt aan een nieuw plan om dak- en thuisloosheid tegen 2027 uit te roeien.*

<sup>29</sup> Door de EIB-Groep in het kader van de InvestEU-advieshub.

<sup>30</sup> In een woongerichte benadering gaat de prioriteit naar het zo snel mogelijk bieden van stabiele, vaste huisvesting aan dak- en thuislozen of mensen die dak- of thuisloos dreigen te worden. Nadat zij een woning hebben betrokken, krijgen zij dan verdere ondersteuning – in plaats van dat zij eerst aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen om een woning te krijgen.

Zorgen voor meer **sociale huisvesting** is van essentieel belang om duurzame uitwegen uit dak- of thuisloosheid te bieden en situaties van sociale uitsluiting en precare woonvormen te voorkomen. Toegang tot sociale huisvesting en bijstand voor dak- en thuislozen worden naar voren geschoven als een van de twintig beginselen van de Europese pijler van sociale rechten. Versterking van diensten rond huisvesting zoals schuldhulpverlening en verzachtende maatregelen spelen een cruciale rol bij het voorkomen van huisuitzettingen.

Bevorderen van een sociale mix en **solidariteit tussen generaties** in wijken voorkomt segregatie, bevordert inclusie en zorgt ervoor dat kwetsbare huurders deel uitmaken van bloeiende, diverse gemeenschappen. In het kader van de rechtvaardige transitie en inspanningen om energiearmoede uit te roeien, moeten de meest kwetsbare groepen, die vaak wonen in huisvesting met de slechtste energieprestatie, worden beschermd tegen de afsluiting van hun energievoorziening.

Doel	<b>Bevorderen van huisvestingsoplossingen die mensen in een kwetsbare positie beschermen en empoweren</b>
Hoe?	<p>De Commissie zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• komen met een voorstel voor een <b>aanbeveling van de Raad betreffende de bestrijding van uitsluiting van huisvesting</b> om kwetsbare mensen in precare woonvormen te ondersteunen en dak- en thuisloosheid te voorkomen en aan te pakken. Die aanbeveling zal inzetten op het bevorderen van het vormgeven en uitrollen van beleid dat berust op een geïntegreerde, woongerichte benadering waarin de mens centraal staat. Dit initiatief zal worden gepresenteerd in het kader van de komende strategie tegen armoede en zal voortbouwen op de werkzaamheden van het Europees platform voor de bestrijding van dakloosheid;</li> <li>• <b>nieuwe investeringen mobiliseren in sociale huisvesting en woongerichte oplossingen voor dak- en thuislozen</b> door binnen het pan-Europees investeringsplatform een aparte werkstroom op te zetten, met onder meer initiatieven voor potentiële samenwerking tussen filantropische organisaties en private spelers om financiële steun en steun in natura uit te breiden;</li> <li>• modellen en goede praktijken in kaart brengen en delen die <b>bescherming van eigendomsrechten van eigenaren met zekerheid voor huurders</b> combineren en onderzoek en uitwisseling van goede praktijken ondersteunen<sup>31</sup>;</li> <li>• steun bieden aan huishoudens die kampen met <b>energiearmoede</b> en mensen in een achterstandssituatie beschermen tegen het afsnijden van de energievoorziening, in het kader van het komende <b>energiepakket voor burgers (2026)</b>.</li> </ul> <p><b>Lidstaten en regio's</b> worden aangemoedigd om hun steun aan dak- en thuislozen en andere kwetsbare groepen op te voeren, onder meer via hun plannen voor</p>

<sup>31</sup> Zo is er, via de follow-up van het TEN-LAW-project, een uitgebreide, door de EU gefinancierde vergelijkende studie uitgevoerd in 28 Europese landen waarin nationale huurwetgeving en ruimere kaders voor huurdersbescherming werden onderzocht, en onder meer de vraag hoe rechten en plichten van huurders en verhuurders elkaar in evenwicht houden.

	<p>nationaal en regionaal partnerschap in het kader van het komende MFK. Verdere steun valt te overwegen in het kader van de EU-faciliteit om sociale en betaalbare huisvesting te ondersteunen. Ook worden lidstaten en regio's aangemoedigd om de toegang tot voor mensen met een beperking toegankelijke huisvesting te bevorderen.</p> <p><b>Lidstaten, regionale en lokale overheden</b> worden aangemoedigd om voor meer transparantie over huurcontracten te zorgen door van aanbieders van verhuurdiensten te eisen dat zij gemiddelde huurlasten en/of de recentste huurprijs van een pand publiceren.</p>
--	---

### **3. Een Europese huisvestingsalliantie om samenwerking binnen de EU te versterken**

*“Een Europese inspanning, die verankerd is in de lokale realiteit.”* Voorzitter Von der Leyen, State of the Union 2025

Op EU-niveau is de samenwerking rond huisvesting tot dusver beperkt geweest, waardoor er nog grotendeels onbenutte kansen liggen om acties te coördineren, goede praktijken te delen en vooruitgang te boeken bij het behalen van gemeenschappelijke doelstellingen. Een nieuwe **Europese huisvestingsalliantie** zal alle overheidsniveaus samenbrengen – van steden en regio's tot nationale en Europese instellingen – samen met centrale stakeholders op huisvestingsgebied, om zo stappen te zetten in het waarmaken van een gedeelde toezegging om iedereen betaalbare, duurzame en kwalitatieve huisvesting te bieden. De alliantie zal fungeren als een hub voor samenwerking, wederzijds leren en de uitwisseling van goede praktijken uit heel Europa – en zo gestalte geven aan een nieuwe vorm van werken rond huisvesting op EU-niveau en voor aansluiting zorgen met lokale spelers. Zij zal synergieën en samenwerking stimuleren, met name met de EU-agenda voor steden<sup>32</sup>, het New European Bauhaus, het Europees platform voor de bestrijding van dakloosheid en het High-Level Construction Forum. De Europese Commissie staat klaar om haar samenwerking met de Raad en het Europees Parlement rond dit thema te intensiveren.

Voorzitter Von der Leyen heeft in de State of the Union 2025 de allereerste **EU-top over huisvesting** aangekondigd. Deze zal in 2026 worden georganiseerd door de Commissie, samen met de Europese Raad, en zal op het gebied van huisvesting alle belangrijke spelers op het hoogste niveau samenbrengen.

Doel	<b>Versterken van samenwerking en wederzijds leren tussen alle overheidsniveaus en stakeholders</b>
Hoe?	<p>De Commissie zal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de allereerste <b>EU-top over huisvesting</b> organiseren (2026);</li> <li>• een <b>Europese huisvestingsalliantie</b> (3e kwartaal 2026) opzetten, voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>het faciliteren van samenwerking</b> rond huisvesting met en tussen lidstaten en diverse overheidsniveaus, waaronder steden en regio's, belangrijke stakeholders voor huisvesting, het Europees Parlement, het</li> </ul> </li> </ul>

<sup>32</sup> Met name via het EU-platform voor steden waarmee steden en steden eenvoudiger toegang krijgen tot EU-steun zoals financieringsinstrumenten, kennisbronnen en technische bijstand, onder meer vanuit de EU-faciliteit.

	<p>Europees Comité van de Regio's en het Europees Economisch en Sociaal Comité;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>het delen van kennis en goede praktijken</b> tussen lidstaten, regio's en gemeenten via een nieuw <b>programma voor wederzijds leren tussen bestuurslagen (MLG) wat betreft huisvesting.</b></li> </ul>
--	---

## Conclusies

Betaalbare, duurzame en kwalitatieve huisvesting bovenaan de agenda plaatsen betekent iets doen aan een van de dingen waarover Europeanen zich in hun dagelijkse leven het meeste zorgen maken. Hoge woonlasten vormen de kern van de crisis in verband met de kosten van levensonderhoud en bepalen de keuzen, kansen en het welbevinden van mensen. Ervoor zorgen dat iedere Europeaan een goeie woning kan betalen, gaat niet alleen om billijkheid, maar is ook van essentieel belang voor de Europese concurrentiepositie, omdat mensen zo toegang krijgen tot banen, bijdragen aan de economie en kunnen bouwen aan een stabiele toekomst.

Dit plan tekent een visie uit en bevat een reeks acties om het aanbod te vergroten, investeringen te ontsluiten en met directe steun te komen, en tegelijk vaart te maken met blijvende hervormingen en de mensen te ondersteunen die het zwaarst getroffen zijn. Het is de aanzet voor een gezamenlijke inspanning die we zullen moeten volhouden. Om vooruitgang te boeken zullen samenwerking en actie nodig zijn op alle niveaus: van Europese instellingen over lidstaten, steden en regio's tot stakeholders en de ruimere samenleving. De Commissie kijkt uit naar verdere input van het Europees Parlement via zijn komende verslag en naar samenwerking met de Raad in de aanloop naar de allereerste EU-top over huisvesting in 2026 – een sleutelmoment om ervoor te zorgen dat huisvesting hoog op de politieke agenda blijft staan en dat beleidsmaatregelen daadwerkelijk in de praktijk worden gebracht.

Vóór het einde van haar mandaat zal deze Commissie met een verslag komen over de vooruitgang die in het kader van dit plan is geboekt.

## BIJLAGE: OVERZICHT VAN ACTIES EN TIJDSHEMA

Deze tabel geeft een overzicht van de in dit document voorgestelde acties, met inbegrip van de beleidsoriëntaties die worden aangereikt en kunnen dienen als door lidstaten te overwegen aanmoedigingen.

Wat?	Wie?	Wanneer?
<b>Pijler I. Aanbod stimuleren</b>		
<b>Actie 1. Versterken van productiviteit, capaciteit en innovatie van de bouwsector</b>		
Europese strategie voor woningbouw	EC	Q4 2025
Wetgeving over bouwdiensten	EC	Q4 2026
Grootschalige opleidingsprogramma's, bevorderen innovatie in bouwopleidingen	EC, LS, sector	
Monitoren en, waar nodig, actie ondernemen tegen mogelijke concurrentieverstorende praktijken in bouwsector	EC, LS	
Steunen investeringen in koolstofarme en biogebaseerde Europese maakindustrie, integreren duurzaamheidscriteria in overheidsopdrachten en steunregelingen, verspreiden moderne bouw- en renovatiemethoden, en grootschalige inspanningen voor stageplaatsen, om- en bijscholing	LS	
<b>Actie 2. Minder bureaucratie voor snel meer woningen</b>		
Vereenvoudigingspakket huisvesting	EC, LS	2027
Vereenvoudigen nationale, regionale en lokale regels inzake omgevingsplannen, bestemmingsplannen en bouwvergunningen, vereenvoudigen bouwvoorschriften, administratieve capaciteit versterken onder meer voor digitalisering en gebruikmaken van mogelijkheden tot flexibiliteit in de richtlijnen inzake overheidsopdrachten	LS	
<b>Actie 3. Betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit combineren bij huisvesting</b>		
Nieuw partnerschap voor betere huisvesting, richtsnoeren voor eenloketdiensten voor renovatie, steun voor omvattende nationale plannen voor renovatie gebouwen	EC, LS	2026
Actieplan energiegemeenschappen	EC	2026
Vernieuwing buurten via het New European Bauhaus	EC, LS	Vanaf 2026
Prioriteit geven aan renovatie/herbestemming bestaande panden, vermijden onnodige sloop	LS, regionale en lokale overheden	
<b>Pijler II. Investerings mobiliseren</b>		
<b>Actie 4. Mobiliseren van extra publieke en private investeringen</b>		
Pan-Europees investeringsplatform voor betaalbare en duurzame huisvesting	EC, EIB, NPBI's, IFI's	Q3 2026
Steunen nieuwe investeringen in huisvesting in kader van huidige MFK	EC, LS	2026-2027
Kansen om investeringen in huisvesting op te schalen in kader van komende MFK	EC, LS, regio's	Vanaf 2028
Helpen ontwikkelen van schaalbare en innovatieve financieringsmodellen	EC, LS	2026-2027
Vrijwillig, marktgedreven investeringskader voor sociale en betaalbare huisvesting	EC, marktpartijen, overheden	
Lidstaten richtsnoeren bieden voor het uitwerken van financiële en juridische oplossingen om sociale en betaalbare huisvesting te ondersteunen, rekening houdende met overwegingen met betrekking tot overheidsschuld.	EC, LS	
Ambitieuzer zijn om investeringen in sociale en betaalbare huisvesting te ondersteunen	LS, regio's	
<b>Actie 5. Zorgen dat overheidssteun voor sociale en betaalbare huisvesting sneller en eenvoudiger kan</b>		
Herziene staatssteunvoorschriften	EC	Q4 2025

<b>Pijler III. Directe steun mogelijk maken en tegelijk hervormingen aanjagen</b>		
<b>Actie 6. Kortetermijnverhuur aanpakken in gebieden met een overspannen woningmarkt</b>		
Nieuw wetgevingsinitiatief over kortetermijnverhuur als onderdeel van wetgeving over betaalbare huisvesting	EC	Q4 2026
Monitoren data over kortetermijnverhuur, impact daarvan op betaalbaarheid huisvesting beoordelen	LS	
<b>Actie 7. Speculatie op de woningmarkt aanpakken</b>		
Analyse prijsdynamiek op de woningmarkt, met inbegrip van beschikbare aanwijzingen voor speculatieve patronen, datalacunes en economische gevolgen	EC	Q4 2026
Meer transparantie op woningmarkt bevorderen	EC, LS	
Investeringsfaciliteren in non-profit/limited-profit aanbieders huisvesting	EC, LS	
Peer-learning en innovatie in strijd tegen speculatie op woningmarkt	EC, LS, regionale en lokale overheden	
Maatregelen opzetten om schadelijke speculatieve praktijken te beperken, rekening houdende met lokale behoeften	LS, regionale en lokale overheden	
<b>Actie 8. Structurele hervormingen van de lidstaten stimuleren</b>		
Sterkere monitoring en gerichte aanbevelingen in kader van Europees Semester	EC	Vanaf 2026
Stimuleren Europese statistieken over huisvesting en oprichting toegangspunt op EU-niveau voor data en analyse woningmarkt	EC, LS	
In kaart brengen waar EU-beleid en -financiering meeste impact kunnen hebben om functioneren woningmarkten te verbeteren	EC, LS	
Lidstaten ondersteunen bij vormgeven fiscaal beleid dat betaalbaarheid huisvesting bevordert	EC, LS	
Technische en financiële steun verlenen aan lidstaten, regio's en steden om hervormingen uit te voeren	EC	Vanaf 2026
Uitrollen ambitieuze en omvattende hervormingen met focus op betaalbaarheid	LS	
<b>Pijler IV. De zwaarst getroffen beschermen</b>		
<b>Actie 9. Huisvesting voor jongeren</b>		
Mobiliseren investeringen voor studentenwoningen	EC, LS	
Onderzoeken haalbaarheid garantieregeling om noodzaak waarborgsom te verminderen/weg te nemen	EC, EIB-Groep	
In kaart brengen en verspreiden innovatieve modellen voor studenten- en jongerenaccommodatie	EC, LS	
Pilotregeling in kader van Erasmus+ voor mobiele studenten uit achterstandsgroepen	EC, steden	
Ontwikkelen en uitrollen gerichte regelingen om toegang tot huisvesting voor jongeren te verbeteren	LS	
<b>Actie 10. Dak- en thuisloosheid aanpakken en huurders en huishoudens in een kwetsbare positie ondersteunen</b>		
Aanbeveling Raad over bestrijding uitsluiting huisvesting	EC, LS	2026
Mobiliseren nieuwe investeringen in sociale huisvesting en woongerichte oplossingen voor dak- en thuislozen via het pan-Europese investeringsplatform	EC, EIB, NPBI's, IFI's	Q3 2026
In kaart brengen modellen en delen goede praktijken die bescherming eigendomsrechten van eigenaren met zekerheid voor huurders combineren	EC	
Strijden tegen energiearmoede en kwetsbare mensen beschermen tegen afsluiting via het energiepakket voor burgers	EC	2026
Opvoeren steun aan dak- en thuislozen en andere kwetsbare groepen, onder meer via plannen voor nationaal en regionaal partnerschap in kader van het volgende MFK	EC, regio's	
Transparantie over huurcontracten vergroten	LS, regionale en lokale overheden	

### Een Europese huisvestingsalliantie om samenwerking binnen de EU te versterken

EU-top over huisvesting	EC, Raad, LS	2026
Europese huisvestingsalliantie	EC	2026
Programma voor wederzijds leren tussen bestuurslagen (MLG) wat betreft huisvesting	EC, LS, regionale, lokale overheden	Q3 2026