Publicatieblad
van de Europese Unie

NL
C-serie

C/2025/771

11.2.2025

Advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité

Fatsoenlijke, duurzame en betaalbare sociale huisvesting in de EU

(initiatiefadvies)

(C/2025/771)

Rapporteur: **Thomas KATTNIG**

Corapporteur: **Rudolf KOLBE**

Adviseur	Thomas RITT (adviseur van de rapporteur)
Besluit van de voltallige vergadering	15.2.2024
Rechtsgrond	Artikel 52, lid 2, van het reglement van orde Initiatiefadvies
Bevoegde afdeling	Vervoer, Energie, Infrastructuur en Informatiemaatschappij
Goedkeuring door de afdeling	14.11.2024
Goedkeuring door de voltallige vergadering	5.12.2024
Zitting nr.	592
Stemuitslag (voor/tegen/onthoudingen)	134/5/13

1. Conclusies en aanbevelingen

1.1. Het Europees Economisch en Sociaal Comité (EESC) is van mening dat de woningmarkt tekortschiet, een probleem dat moet worden aangepakt door de randvoorwaarden te verbeteren, zoals gegevens en coördinatie, goedkeuringsprocedures en regels voor ruimtelijke ordening, vast te leggen dat huisvesting een grondrecht is, voldoende financiële middelen te verstrekken, de "huisvesting eerst"-aanpak te volgen voor daklozen ([1]) en meer aandacht te besteden aan de behoeften van jongeren en duurzaamheid.

1.2. Het EESC is van mening dat het huisvestingsbeleid van de EU alleen vruchten kan afwerpen als wordt uitgegaan van degelijke data. Daarom moet op EU-niveau een statistisch instrument worden ontwikkeld en geoptimaliseerd dat alle relevante en operationele elementen verschaft die essentieel zijn voor de ontwikkeling, uitvoering en monitoring van het huisvestingsbeleid, zoals uiteengezet in paragraaf 3.6.

1.3. Het EESC is ingenomen met de benoeming van een nieuwe commissaris voor huisvesting. De commissaris zou moeten worden bijgestaan door een deskundigengroep, waarin ook vertegenwoordigers van het EESC en het Europees Comité van de Regio's (CvdR) zitten. Bovendien wil het EESC ook als waarnemer of adviseur worden betrokken bij de werkzaamheden van de huisvestingscommissie die in het Europees Parlement zal worden opgericht.

1.4. Het EESC roept de Commissie op om sociale huisvesting te erkennen als een cruciaal en veelbelovend instrument voor de uitvoering van een actief huisvestingsbeleid. Op middellange termijn zou het grondrecht op betaalbare en fatsoenlijke huisvesting voor iedereen in het primair EU-recht moeten worden verankerd. Er moet worden afgestapt van de

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

huidige aanpak, waarbij ervan uit wordt gegaan dat het huisvestingsbeleid enkel bedoeld is voor huishoudens met de laagste inkomens, en de wetgeving inzake staatssteun moet dienovereenkomstig worden aangepast, in overeenstemming met het reguleringssysteem voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB). De gehandicaptenproblematiek moet geïntegreerd worden in alle huisvestingsprogramma's, zodat huisvesting niet alleen betaalbaar en duurzaam is, maar ook toegankelijk voor iedereen. Daarnaast moeten huisvestingsindicatoren worden opgenomen in de nationale hervormingsprogramma's en in de stabiliteits- en convergentieprogramma's.

1.5. Het EESC verzoekt de Commissie een actieplan op te stellen met maatregelen op korte en middellange termijn om ervoor te zorgen dat het grondrecht op huisvesting wordt geëerbiedigd en dat de nationale en Europese plannen voor investeringen in publieke huisvesting op gecoördineerde wijze worden uitgevoerd.

1.6. Nationale en lokale overheden zouden meer geld moeten uittrekken voor sociale-huisvestingsprojecten en de toegang tot financiële middelen vereenvoudigen. Het EESC is ingenomen met de geplande oprichting van een pan-Europees investeringsplatform voor betaalbare, toegankelijke en duurzame huisvesting. Bovendien zouden projectontwikkelaars zonder winstoogmerk, coöperaties en lokale overheden renteloze langetermijnleningen moeten kunnen krijgen via dit platform of rechtstreeks bij de Europese Investeringsbank.

1.7. Het EESC erkent dat de huisvestingscrisis onder meer wordt veroorzaakt door een ontoereikend aanbod van duurzame en betaalbare huisvesting in verhouding tot de vraag. Daarom moeten we alle mogelijke middelen aanwenden om het aanbod van koop- en huurwoningen te vergroten. Om dit te bereiken, moeten we alle actoren in de huisvestingssector, zowel de openbare als de particuliere, aan boord krijgen.

1.8. Het EESC dringt er bij de Commissie op aan de lidstaten te ondersteunen door waar nodig aanbevelingen te doen en een pakket instrumenten voor te stellen om uit de hand gelopen huurstijgingen te beperken, waaronder wettelijke huurplafonds, een belasting op leegstaande woningen, fiscale stimulansen voor het renoveren van leegstaande woningen om ze te verhuren, meer sociale huisvesting, beperkingen op vergunningen voor de kortetermijnverhuur enz.

1.9. Het EESC pleit voor meer manoeuvreerruimte voor langetermijninvesteringen in sociale infrastructuur en is van mening dat overheidsinvesteringen in toegankelijke en betaalbare huisvesting niet mogen worden onderworpen aan de schuldregels die zijn vastgelegd in de begrotingsregels van het stabiliteits- en groeipact.

1.10. In het kader van huisvestingssteun moet voorrang worden gegeven aan verbouwingen en renovaties boven nieuwbouw en moet worden ingezet op klimaatneutrale en hulpbronnenefficiënte bouwmethoden, collectieve huisvesting en alternatieve benaderingen van mobiliteit die de levenskwaliteit van mensen verbeteren.

1.11. Er moet een actieplan komen dat specifiek gericht is op het verbeteren van de toegang tot betaalbare huisvesting voor jongeren.

2. **Achtergrond**

2.1. Het EESC stelt de kwestie van betaalbare sociale huisvesting al jaren aan de orde en wijst er nu op dat de Europeanen zich steeds meer zorgen maken over de beschikbaarheid, toegankelijkheid en duurzaamheid van fatsoenlijke huisvesting ([2]). Het vestigt ook de aandacht op het verslag van de taskforce op hoog niveau voor investeringen in sociale infrastructuur in Europa, waarin de auteurs oproepen tot investeringen in sociale infrastructuur zoals betaalbare huisvesting. Daarom blijft het EESC pleiten voor de ontwikkeling van een Europees actieplan voor huisvesting.

2.2. De verdeling van bevoegdheden tussen de EU en de lidstaten op het gebied van sociale huisvesting is complex en wordt gekenmerkt door een hoge mate van subsidiariteit. Het bouwen en het verhuren van woningen zijn in principe autonome regelgevende bevoegdheden van de individuele lidstaten. Dat is terug te zien in de verscheidenheid aan nationale oplossingen op het gebied van governance en huisvestingsbeleid, die zijn afgestemd op specifieke lokale behoeften en situaties en rekening houden met demografische ontwikkelingen en sociale uitdagingen. De Commissie legt op haar beurt gewicht in de schaal via de mededingingswetgeving van de EU en de uitzonderingen daarop (wetgeving inzake sociale staatssteun, DAEB) en biedt een regelgevend kader.

([2]) Zie bijv. de volgende adviezen: PB C 275 van 18.7.2022, blz. 73. PB C 155 van 30.4.2021, blz. 73, PB C 429 van 11.12.2020, blz. 93, PB C 290 van 29.7.2022, blz. 114.

2.3. Toegang tot betaalbare, adequate, duurzame en toegankelijke huisvesting en een inclusieve en veerkrachtige woningmarkt is zowel een sociale behoefte als een sociaal recht, behoort tot de belangrijkste beginselen van de Europese pijler van sociale rechten en is in overeenstemming met de Agenda 2030 voor duurzame ontwikkeling van de Verenigde Naties, het VN-Handvest van Genève inzake duurzame huisvesting, het VN-Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap en het Handvest van de grondrechten van de EU. Dit recht is echter de laatste tijd ondermijnd door verschillende crises.

2.4. De huurprijzen en woningprijzen in de EU zijn de afgelopen twee decennia veel sterker gestegen dan het gemiddelde besteedbare inkomen. Het bezuinigingsbeleid dat na de financiële en economische crisis van 2008 overal in de EU werd gevoerd en de daarmee gepaard gaande besparingen op overheidssteun en overheidsinvesteringen hebben het vermogen van nationale, regionale en lokale overheden om betaalbare en fatsoenlijke huisvesting te bevorderen en het woningbestand te renoveren en uit te breiden, ernstig aangetast. Dat heeft ertoe geleid dat er in Europa minder betaalbare woningen op de markt zijn ([3]). Tegelijkertijd zijn de hypotheekrentes sinds 2022 snel gestegen, terwijl de bouwkosten sinds 2020 alsmaar zijn toegenomen ([4]). Beide factoren hebben het uiterst moeilijk gemaakt om betaalbare nieuwe woningen te bouwen. Daar komt nog bij dat rijke buitenlanders residentieel vastgoed opkopen in aantrekkelijke gebieden als tweede woning. Kortetermijnverhuur wordt steeds gebruikelijker, waardoor deze huizen uit het woningaanbod voor de plaatselijke bevolking verdwijnen. De onbetaalbaarheid van huisvesting is over het algemeen een probleem in alle lidstaten, hoewel de specifieke uitdagingen kunnen verschillen.

2.5. In 2022 kreeg 10,6 % van de bevolking in steden te maken met bovenmatig hoge woonlasten ([5]), tegenover 6,6 % op het platteland. Vooral bij particuliere huurders liggen deze bovenmatige lasten hoger dan gemiddeld.

2.6. In 10 jaar tijd is de nominale waarde van onroerend goed in alle grote Europese steden met 30,9 % gestegen, met een piek in de EU-landen, als gevolg van de "financialisering van huisvesting" ([6]). In veel lidstaten is deze trend nog extremer (bijv. in Oostenrijk, waar die waarde sinds 2014 met 66 % is gestegen). De bundeling, securitisatie en verkoop van hypothecaire leningen was een van de grondoorzaken van de financiële crisis van 2008 ([7]). De daaropvolgende periodes van lage en nulrentes vanaf 2012 hebben op hun beurt in veel landen een enorme impuls gegeven aan de investeringen in woningen. De massale verschuiving van financiële activa naar vastgoedinvesteringen heeft een enorme stijging van de grond- en huizenprijzen teweeggebracht. Tegelijkertijd zijn woningen vaak omgezet in effecten, aandelen en obligaties, wat heeft geleid tot globalisering op het gebied van vastgoed en eigendom, waarbij vastgoedactiva opnieuw worden omgezet in financiële activa en er vragen kunnen rijzen i.v.m. het eigenaarschap. Volgens het verslag over de *Financialisering in 13 steden* staat de hoge mate van elastische geldschepping in combinatie met een beperkt aanbod van grond centraal in deze crisis.

2.7. Om te zorgen voor voldoende betaalbare, toegankelijke en duurzame woningen is een actief beleid in de hele EU nodig dat grond beschikbaar stelt voor huisvesting. Daartoe is het van essentieel belang dat de non-profithuisvestingssector over betaalbare grond kan beschikken dankzij actief beheer en een sociaal grond- en renovatiebeleid.

2.8. De grondprijzen zijn verantwoordelijk voor 80 % van de stijging van de huizenprijzen tussen 1950 en 2012 ([8]). Dit maakt het onmogelijk om het aanbod van betaalbare woningen voor huishoudens in de laagste twee inkomenskwintielen naar behoren uit te breiden. Het is zaak passende controlemiddelen te ontwikkelen om ervoor te zorgen dat een bepaald deel van de grond beschikbaar is voor non-profithuisvesting, bijvoorbeeld via zonewetten.

2.9. De in de voorgaande punten beschreven structurele problemen zijn nog verergerd door ontwikkelingen op korte termijn. De bouwkosten zijn aanzienlijk gestegen als gevolg van problemen in de toeleveringsketen, de klimaatregelgeving en hoge energieprijzen (de Russische oorlog tegen Oekraïne), terwijl de verstedelijking doorzet.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Aandeel van de bevolking dat in een huishouden woont waar de huisvestingskosten meer dan 40 % van het inkomen bedragen.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. De buitensporig hoge prijzen maken dat delen van de bevolking zich geen woning kunnen veroorloven en leiden in dat verband tot onzekerheid, problematische kosten en een woningtekort. Deze problemen schaden de gezondheid en het welzijn, werken ongelijke leefomstandigheden en kansen in de hand (vooral voor vrouwen, kinderen en jongeren) en leiden tot hogere gezondheidskosten, verminderde productiviteit, milieuschade en negatieve economische effecten door verminderde koopkracht. Daarnaast zijn zij mede verantwoordelijk voor een tekort aan arbeidskrachten in essentiële dienstensectoren in regio's waar de huisvestingskosten hoog zijn in vergelijking met het inkomen. Hoge huisvestingskosten zijn ook een economisch probleem. Een lager besteedbaar inkomen vermindert de koopkracht en maakt dat consumenten minder uitgeven.(

2.11. Een duurzame en kosteneffectieve bouwsector veronderstelt een reële prijsstelling, waarbij de onderhouds- en levenscycluskosten alsook milieuschade, zoals de broeikasgasvoetafdruk, in de projectkosten worden opgenomen.

2.12. Enrico Letta stelt in zijn verslag over de toekomst van de eengemaakte markt van de EU dat de stijgende huizenprijzen een bedreiging vormen voor de fundamentele vrijheden van mensen. Huisvesting mag dan geen EU-bevoegdheid zijn, deze trends brengen wel de goede werking van de interne markt in gevaar.

2.13. In het verslag Letta wordt daarom onder meer gepleit voor een herziening van het begrip sociale huisvesting in overweging 11 van Besluit 2012/21/EU, dat te eng wordt geïnterpreteerd en de nationale autoriteiten niet de nodige speelruimte biedt om een passend huisvestingsbeleid te voeren. Voorts wordt in het verslag voorgesteld een EU-taskforce voor betaalbare huisvesting op te richten.

3. **Algemene opmerkingen**

Het tekortschieten van de woningmarkt

3.1. Het EESC is van mening dat de woningmarkt tekortschiet, een probleem dat moet worden aangepakt door de randvoorwaarden te verbeteren, zoals gegevens en coördinatie, goedkeuringsprocedures en regels voor ruimtelijke ordening, vast te leggen dat huisvesting een grondrecht is, voldoende financiële middelen te verstrekken, het leidende beginsel "huisvesting eerst" ([9]) toe te passen voor daklozen en meer aandacht te besteden aan de behoeften van jongeren en duurzaamheid.

3.2. Dat de markt tekortschiet betekent dat er een nieuw paradigma voor het huisvestingsbeleid op EU-niveau nodig is. Een huisvestingsbeleid voor brede lagen van de bevolking is in het algemeen economisch belang. Er moet worden afgestapt van de huidige aanpak, waarbij ervan uit wordt gegaan dat het huisvestingsbeleid enkel bedoeld is voor huishoudens met de laagste inkomens, en de wetgeving inzake staatssteun moet dienovereenkomstig worden aangepast, in overeenstemming met het DAEB-reguleringssysteem.

3.3. De ontwikkeling van nieuwe partnerschappen en structuren, zoals coöperatieve en sociale huisvesting, gemeenschappelijk wonen en programma's voor gemengde huisvesting via verschillende partnerschappen tussen de coöperatieve sector, niet-gouvernementele organisaties (ngo's) en openbare instellingen, heeft een positieve invloed op betaalbare huisvesting. Daarom is een passende staatssteun- en subsidieregeling nodig, in lijn met het geactualiseerde DAEB-beginsel, met aanvullende maatregelen betreffende openbare grond en belastingvrijstellingen.

3.4. Zoals aangegeven in advies TEN/772 ([10]) is de cocreatie van diensten van algemeen belang door maatschappelijke organisaties en rechtstreeks door burgers een van de meest doeltreffende instrumenten om de participatiedemocratie nieuw leven in te blazen en de Europese integratie te versterken. Het is daarom van essentieel belang om de rol van cocreatie in de woonsector te versterken.

3.5. Harmonisatie en vereenvoudiging van voorschriften en normen in de bouwsector kan helpen om de woonkosten te drukken. Dergelijke herzieningen mogen er in geen geval (mede) toe leiden dat milieu-, sociale of arbeidsveiligheidsvoorschriften worden afgezwakt of omzeild, en mogen evenmin afbreuk doen aan de esthetische architectonische waarden die bijdragen tot het welzijn van de bevolking.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) PB C 486 van 21.12.2022, blz. 76.

Betere data en coördinatie

3.6. Het EESC is van mening dat het huisvestingsbeleid van de EU alleen vruchten kan afwerpen als wordt uitgegaan van degelijke data. Deze data moeten het indexcijfer van de huizenprijzen, het aantal en de waarde van de woningverkopen, de uiteindelijke begunstigden van het vastgoed, het aandeel en het type eigenaars en huurders, het aandeel van openbare en particuliere huisvesting, het volume, de kwaliteit en de milieueffecten van huisvesting enz. omvatten. Daarom moet op EU-niveau een statistisch instrument worden ontwikkeld en geoptimaliseerd dat alle relevante en operationele elementen verschaft die essentieel zijn voor de ontwikkeling, uitvoering en monitoring van het huisvestingsbeleid. Dit zou de transparantie ten goede komen en speculatie en witwaspraktijken op de woningmarkt, die de voorbije tien jaar een probleem zijn geweest, helpen bestrijden.

3.7. Het EESC meent dat er dringend een speciaal EU-platform voor huisvesting moet komen, dat zou kunnen worden gebruikt om de gegevensverzameling te verbeteren, om zo een betere basis te creëren voor de aanpassing van de huisvestings- en regelgevingsnormen en innovatieve manieren voor het beheer van huisvesting te ontwikkelen en te promoten.

3.8. Er moet vaart worden gezet achter de ontwikkeling van interoperabele digitale platforms voor bouwvergunningsprocedures om de administratieve efficiëntie en kosteneffectiviteit van projecten te verbeteren.

3.9. De digitale transformatie is cruciaal voor de ontwikkeling en realisatie van milieudoelstellingen in de huisvestingssector en kan de duurzaamheidsprestaties van materialen, producten en gebouwen verbeteren.

3.10. Het EESC is ingenomen met de benoeming van een nieuwe commissaris voor huisvesting, gezien het horizontale karakter van deze problematiek. Deze commissaris zou moeten worden bijgestaan door een deskundigengroep bestaande uit organisaties van belanghebbenden op het gebied van huisvesting, vertegenwoordigers van huurdersverenigingen, daklozen en jongeren, personen met een handicap, voorvechters van gelijke kansen, stedenbouwkundigen, vertegenwoordigers van aanbieders van betaalbare huisvesting, vertegenwoordigers van steden, gemeenten en regio's, alsook het EESC en het CvdR. Daarnaast is het de bedoeling om in het Europees Parlement een speciale huisvestingscommissie op te richten, die een verslag zal opstellen over de voorstellen/oplossingen om de huisvestingscrisis aan te pakken. Het EESC vraagt om als waarnemer of adviseur te worden betrokken bij de werkzaamheden van deze commissie.

3.11. Het EESC verzoekt de Commissie om in het kader van het Europees Semester jaarverslagen op te stellen over de stand van zaken in de huisvestingssector in de EU, met door de lidstaten te verstrekken gedetailleerde gegevens per lidstaat over beschikbare woningen, de woningbehoeften, leegstaande woningen, prijzen, betaalbaarheid en duurzaamheid, die door het Parlement, het EESC en het CvdR zouden moeten worden goedgekeurd.

3.12. Het EESC wijst met klem op de oproep in de Verklaring van Luik aan de Commissie om een jaarlijkse Europese top over sociale en betaalbare huisvesting te organiseren, in samenwerking met het Europees Parlement, het EESC en het CvdR. Op deze top zouden alle belanghebbenden bijeenkomen die betrokken zijn bij de uitvoering van de maatregelen van de lidstaten op het gebied van huisvesting, uitgaande van een benadering op meerdere niveaus en van de uitwisseling van beste praktijken en met inachtneming van het subsidiariteitsbeginsel.

Het grondrecht op huisvesting

3.13. De EU moet erop toezien dat het universeel recht op huisvesting daadwerkelijk wordt gegarandeerd. Overeenkomstig artikel 14 VWEU inzake diensten van algemeen economisch belang (DAEB) moeten daartoe de beginselen en voorwaarden voor het verstrekken, bouwen en financieren van betaalbare en fatsoenlijke huisvesting worden vastgelegd door middel van sectorspecifieke verordeningen, volgens de gewone wetgevingsprocedure.

3.14. Om de structurele huisvestingsproblemen in de EU te kunnen oplossen, is het van essentieel belang om het aanbod van sociale woningen te vergroten. Het EESC roept de Commissie op om sociale huisvesting te erkennen als een cruciaal en veelbelovend instrument voor de uitvoering van een actief huisvestingsbeleid. In lidstaten waar het huisvestingsbeleid overduidelijk tekortschiet moeten nationale initiatieven worden ondersteund en gepromoot door de schijnwerper te richten op goede praktijkvoorbeelden.

3.15. Het EESC verzoekt de Commissie een actieplan op te stellen met maatregelen op korte en middellange termijn om ervoor te zorgen dat het grondrecht op huisvesting wordt geëerbiedigd en dat de nationale en Europese plannen voor investeringen in publieke huisvesting op gecoördineerde wijze worden uitgevoerd.

3.16. Op middellange termijn zou het grondrecht op betaalbare en fatsoenlijke huisvesting voor iedereen in het primair EU-recht moeten worden verankerd. De gehandicaptenproblematiek moet geïntegreerd worden in alle huisvestingsprogramma's, zodat huisvesting niet alleen betaalbaar en duurzaam is, maar ook toegankelijk voor iedereen. Daarnaast moeten huisvestingsindicatoren worden opgenomen in de nationale hervormingsprogramma's en in de stabiliteits- en convergentieprogramma's.

3.17. Het EESC dringt er bij de Commissie op aan de lidstaten te ondersteunen door waar nodig aanbevelingen te doen en een pakket instrumenten voor te stellen om uit de hand gelopen huurstijgingen te beperken, waaronder bijvoorbeeld wettelijke huurplafonds, een belasting op leegstaande woningen, fiscale stimulansen voor het renoveren van leegstaande woningen om ze te verhuren, meer sociale huisvesting, beperkingen op vergunningen voor de kortetermijnverhuur enz. In verschillende lidstaten zijn nuttige voorbeelden van goede praktijken op dit gebied te vinden.

3.18. Gezien het negatieve effect van kortetermijnverhuur ([11]) moet de Commissie de lidstaten aanbevelen registratieverplichtingen in te voeren, tijdslimieten voor dergelijke verhuur vast te stellen en eerlijke concurrentie tussen kortetermijnverhuur en de rest van de toerismebranche te waarborgen.

3.19. Op de middellange termijn moet er ook een realistische EU-doelstelling worden vastgesteld voor de bouw van nieuwe woningen en/of het gebruik van te renoveren of leegstaande woningen voor de periode 2024-2029. Daartoe moeten de lidstaten onder meer voldoende grond beschikbaar stellen voor niet op winst gerichte huisvesting. Deze doelstellingen, waaronder monitoring, zouden het ook mogelijk maken om te bepalen of de initiatieven van de nieuwe huisvestingscommissaris die in de opdrachtbrief worden beschreven, de gewenste effecten hebben.

3.20. Zoals te lezen staat in paragraaf 2.13 is vlottere toegang tot betaalbare sociale huisvesting voor iedereen een belangrijke stap in de verwezenlijking van het grondrecht op huisvesting.

Dakloosheid de wereld uit helpen

3.21. Het EESC pleit voor een strategie in het kader van het Europees platform voor de bestrijding van dakloosheid, die gepaard gaat met een operationele begroting en een werkprogramma voor 2024-2029; daarnaast zou de Raad een aanbeveling kunnen opstellen over de vraag hoe dakloosheid uit de wereld te helpen.

3.22. Voorts roept het alle lidstaten op om het "huisvesting eerst" ([12])-programma voor daklozen uit te voeren en steun te verlenen aan non-profitorganisaties of lokale actoren die een en ander al in praktijk brengen, zodat zij hun aanbod kunnen uitbreiden. Daarbij is het belangrijk dat er oog is voor verschillende soorten huisvesting en verschillende levensstijlen, zodat uiteenlopende sociale en leeftijdsgroepen kunnen samenleven.

Onvoldoende financiering

3.23. Het EESC pleit voor meer manoeuvreerruimte voor langetermijninvesteringen in sociale infrastructuur en is van mening dat overheidsinvesteringen in betaalbare en toegankelijke huisvesting niet mogen worden onderworpen aan de schuldregels die zijn vastgelegd in de begrotingsregels van het stabiliteits- en groeipact. Investeringsprogramma's voor sociale huisvesting moeten ervoor zorgen dat aan de verplichte toegankelijkheidsvereisten voor de gebouwde omgeving wordt voldaan.

3.24. Nationale en lokale overheden zouden meer geld moeten uittrekken voor sociale-huisvestingsprojecten en de toegang tot financiële middelen vereenvoudigen. Het EESC is ingenomen met de geplande oprichting van een pan-Europees investeringsplatform voor betaalbare en duurzame huisvesting. Bovendien zouden projectontwikkelaars zonder winstoogmerk, coöperaties en lokale overheden renteloze langetermijnleningen moeten kunnen krijgen via dit platform of rechtstreeks bij de Europese Investeringsbank.

3.25. Overheidsinvesteringen in huisvesting moeten worden opgetrokken door herziene en nauwkeurige indicatoren inzake bovenmatig hoge woonlasten en energiearmoede op te nemen in het Europees Semester en de financiële structuurplannen, met name waar het gaat om ongelijkheid wegens gender of een handicap, en door een kwantitatieve nationale doelstelling voor overheidsinvesteringen vast te stellen voor openbare, sociale en betaalbare huisvesting in alle lidstaten en daaraan sancties te verbinden.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Duurzaamheid

3.26. Het Nieuw Europees Bauhaus-initiatief van de Commissie combineert een duurzame bouwcultuur en inclusie en bevordert op basis van deze principes de betaalbaarheid, de levenskwaliteit en het gevoel van verbondenheid bij de bewoners, waarbij veel aandacht uitgaat naar opwaartse convergentie.

3.27. In het kader van huisvestingssteun moet voorrang worden gegeven aan verbouwingen en renovaties boven nieuwbouw en moet worden ingezet op klimaatneutrale en hulpbronnenefficiënte bouwmethoden, collectieve huisvesting en alternatieve benaderingen van mobiliteit die de levenskwaliteit verbeteren. Gezien de behoeften van allerlei maatschappelijke groepen, onder wie personen met een handicap, ouderen en gezinnen met kinderen, dient er bij het verbouwen en renoveren van gebouwen echter wel aan toegankelijkheidsvereisten te worden voldaan.

3.28. Het EESC staat achter de EU-renovatiegolf en wijst erop dat de woningsector verantwoordelijk is voor 40 % van het energieverbruik in de EU en 36 % van de uitstoot van broeikasgassen in Europa. Met het oog op de realisatie van de klimaatdoelstellingen is het dan ook van cruciaal belang dat er sociaal rechtvaardige en maatschappelijk aanvaardbare thermische en energierenovaties worden uitgevoerd, of dat verwarmingssystemen worden vervangen door duurzame energiesystemen.

3.29. Het EESC pleit voor een combinatie van verplichte en ondersteunende maatregelen om eerlijke klimaatmaatregelen te waarborgen. Er zijn steuninstrumenten nodig om alle burgers, ongeacht hun financiële situatie, in staat te stellen thermische en energierenovaties uit te voeren en te zorgen voor verbeteringen op water- en sanitair gebied. Tegelijkertijd moeten eigenaars van onroerend goed, vooral verhuurders, verplicht worden bepaalde maatregelen te nemen. Huurders moeten worden beschermd tegen buitensporige huurverhogingen als gevolg van het doorberekenen van kosten. Transparante contracten, duidelijke taal, de mogelijkheid om oneerlijke voorwaarden aan te vechten en gratis beslechting van huurgeschillen zijn essentieel voor de bescherming van huurders.

3.30. Het moet gemakkelijker worden om toegang te krijgen tot de 19 bestaande steuninstrumenten en financieringsstromen van de EU, met duidelijke voorwaarden gekoppeld aan sociale criteria; daartoe zou een transformatiefonds kunnen worden opgericht dat alle bestaande instrumenten harmoniseert en jaarlijks kan worden gebruikt voor billijke financiering van renovaties.

Focus op jongeren

3.31. Het EESC wijst erop dat 47 % van de Europeanen tussen 18 en 34 jaar bij hun ouders woont — velen van hen uit noodzaak — en dat slechts 17 % van de studenten en jongeren toegang heeft tot studentenaccommodatie. Er moet dan ook een actieplan komen dat specifiek gericht is op het verbeteren van de toegang tot betaalbare huisvesting voor jongeren en jonge gezinnen.

3.32. Het EESC verzoekt alle lidstaten om met de steun van de Commissie het beginsel “eerst woningen voor jongeren” (HF4Y) toe te passen en specifieke programma’s op te zetten om meer betaalbare woningen voor jongeren beschikbaar te maken.

Brussel, 5 december 2024.

De voorzitter

van het Europees Economisch en Sociaal Comité

Oliver RÖPKE

BIJLAGE

bij het EESC-advies

De volgende wijzigingsvoorstellen, waarvoor minstens een kwart van de stemmen werd uitgebracht, werden tijdens de beraadslaging verworpen:

WIJZIGINGSVOORSTEL 3 **TEN/841** **Fatsoenlijke, duurzame en betaalbare sociale huisvesting in de EU** **Paragraaf 3.23** **Wijzigen**	**Ingediend door:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Afdelingsadvies	Wijzigingsvoorstel
Het EESC pleit voor meer manoeuvreerruimte voor langetermijninvesteringen in sociale infrastructuur ***en is van mening dat overheidsinvesteringen in betaalbare huisvesting niet mogen worden onderworpen aan de schuldregels die zijn vastgelegd in de begrotingsregels van het stabiliteits- en groeipact.***	Het EESC pleit voor meer manoeuvreerruimte voor langetermijninvesteringen in sociale infrastructuur.

Motivering

De onlangs besloten hervorming van het stabiliteits- en groeipact zal EU-landen in moeilijkheden in staat stellen hun overheidsfinanciën te saneren en tegelijkertijd de investeringen te vrijwaren die nodig zijn om grote uitdagingen aan te gaan, met name de ecologische en digitale transitie. Op die manier kunnen de regels beter worden afgestemd op de specifieke situatie van elk land. In dit stadium is het niet opportuun om het stabiliteits- en groeipact te vragen bijkomende aanpassingen door te voeren.

Stemuitslag

Stemmen vóór:	51
Stemmen tegen:	87
Onthoudingen:	9

WIJZIGINGSVOORSTEL 6 **TEN/841** **Fatsoenlijke, duurzame en betaalbare sociale huisvesting in de EU** **Paragraaf 1.8** **Wijzigen**	**Ingediend door:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Afdelingsadvies	Wijzigingsvoorstel
Het EESC pleit voor meer manoeuvreerruimte voor langetermijninvesteringen in sociale infrastructuur ***en is van mening dat overheidsinvesteringen in betaalbare huisvesting niet mogen worden onderworpen aan de schuldregels die zijn vastgelegd in de begrotingsregels van het stabiliteits- en groeipact.***	Het EESC pleit voor meer manoeuvreerruimte voor langetermijninvesteringen in sociale infrastructuur.

Motivering

De onlangs besloten hervorming van het stabiliteits- en groeipact zal EU-landen in moeilijkheden in staat stellen hun overheidsfinanciën te saneren en tegelijkertijd de investeringen te vrijwaren die nodig zijn om grote uitdagingen aan te gaan, met name de ecologische en digitale transitie. Op die manier kunnen de regels beter worden afgestemd op de specifieke situatie van elk land. In dit stadium is het niet opportuun om het stabiliteits- en groeipact te vragen bijkomende aanpassingen door te voeren.

Stemuitslag

Stemmen vóór:	51
Stemmen tegen:	87
Onthoudingen:	9