Publicatieblad
van de Europese Unie

NL
C-serie

C/2025/5153

28.10.2025

Advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité

Betaalbare huisvesting — mogelijkheden van het cohesiebeleid, de stedelijke agenda en het maatschappelijk middenveld om iedereen betaalbare huisvesting te garanderen

(initiatiefadvies)

(C/2025/5153)

Rapporteur: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Corapporteur: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Adviseurs	Ioannis GRIGORIADIS (voor de corapporteur) Maxime STAELENS (voor groep I)
Besluit van de voltallige vergadering	23.1.2025
Rechtsgrond	Artikel 52, lid 2, van het reglement van orde
Bevoegde afdeling	Economische en Monetaire Unie, Economische en Sociale Samenhang
Goedkeuring door de afdeling	4.7.2025
Goedkeuring door de voltallige vergadering	17.7.2025
Zitting nr.	598
Stemuitslag (voor/tegen/onthoudingen)	144/0/2

1. Conclusies en aanbevelingen

1.1. Het Europees Economisch en Sociaal Comité (EESC) is van mening dat de crisis rond de betaalbaarheid van huisvesting niet alleen een sociale uitdaging vormt, maar ook een grote economische bedreiging voor het concurrentievermogen van de EU, aangezien bedrijven te maken hebben met loondruk die hun internationale concurrentievermogen aantast en indruist tegen de doelstelling van het cohesiebeleid om concurrerende regionale economieën tot stand te brengen. Daarnaast leidt de crisis tot bredere belemmeringen voor de werkgelegenheid, aangezien werknemers en leveranciers van essentiële diensten uit gebieden met hoge huisvestingskosten worden verdreven, waardoor er personeelstekorten ontstaan in cruciale sectoren als de gezondheidszorg, het onderwijs en openbare diensten. Ten slotte is de crisis een factor die de kwetsbaarheid voor schokken vergroot en de veerkracht vermindert die het cohesiebeleid in regionale economische systemen beoogt in te bouwen, zoals duidelijk is gebleken tijdens de pandemie.

1.2. Het EESC benadrukt dat de aanpak van de huisvestingscrisis niet alleen meer geld vereist maar ook een slimmere financieringsaanpak. Gelet op het door de Europese Investeringsbank (EIB) vastgestelde jaarlijkse investeringstekort van 270 miljard EUR is de overdracht van middelen binnen de huidige toewijzingen van het cohesiebeleid duidelijk ontoereikend. In dit verband is het EESC van mening dat het cohesiebeleid moet dienen als het belangrijkste kader voor de coördinatie van aanvullende instrumenten, waarbij publiek en particulier kapitaal wordt gemobiliseerd voor betaalbare huisvestingsoplossingen. De EIB moet een centrale rol spelen bij de ontwikkeling van financiële instrumenten die zijn toegesneden op de verschillende regionale behoeften.

1.3. Het EESC is verheugd dat de Commissie voor het eerst een taskforce huisvesting heeft opgericht en een commissaris voor Huisvesting heeft aangesteld om een Europees plan voor betaalbare huisvesting uit te werken. Deze werkgroep moet evenwel bestaan uit vertegenwoordigers van de lidstaten, lokale overheden, sociale partners, organisaties van vrije beroepen en andere maatschappelijke organisaties om ervoor te zorgen dat de huisvestingsdoelstellingen volledig in het EU-beleid worden geïntegreerd. Een ander moet gebaseerd zijn op betrouwbare gegevens en bewijzen om de impact van de maatregelen te meten en succesvolle benaderingen op te schalen, vooral in het licht van de dringende huisvestingsbehoeften in heel Europa.

1.4. Het EESC steunt de goedkeuring van een alomvattend EU-kader waarin het begrip "betaalbare huisvesting" in al zijn facetten (sociale huisvesting, betaalbare huur, betaalbaar eigendom) wordt gedefinieerd teneinde rechtszekerheid te bieden voor investeringen. Het steunt ook het voorstel van het Europees Comité van de Regio's (CvdR) om meer middelen toe te wijzen aan het sociale venster van InvestEU en moedigt de lidstaten aan om ongebruikte middelen uit hun nationale herstel- en veerkrachtplannen te herbestemmen voor huisvestingsgerichte financiële instrumenten die door lokale overheden worden beheerd.

1.5. Het EESC acht het van essentieel belang dat investeringen in betaalbare en duurzame huisvesting een strategische prioriteit worden van de EU-cohesiefondsen voor de periode na 2027, door middel van een aanpak die naast sociale huisvesting ook betaalbare huisvesting omvat en waarbij renovatiemaatregelen behouden blijven. Deze aanpak moet worden aangepast aan de risico's van de klimaatcrisis, waarbij moet worden gestreefd naar woningen die bestand zijn tegen de gevolgen van de klimaatcrisis, vooral in de regio's en gebieden die het meest aan de klimaatverandering zijn blootgesteld. Het cohesiebeleid moet een centrale rol spelen bij de verwezenlijking van de huisvestingsdoelstellingen van de stedelijke agenda, met name in grootstedelijke gebieden, waar de betaalbaarheid het meest in het gedrang komt.

1.6. Net als het CvdR erkent het EESC het belang van een EU-wetgevingskader om de uitdagingen van de huisvestingscrisis aan te gaan. Dit betekent dat er iets moet worden gedaan aan de tekortkomingen in de EU-regelgeving die in de uitspraken van het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ-EU) aan het licht werden gebracht en die de lidstaten hebben belemmerd bij de financiering van initiatieven op het gebied van sociale en betaalbare huisvesting.

1.7. Het EESC is ingenomen met het EU-platform voor betaalbare huisvesting dat samen met de EIB wordt opgezet en dat als hefboom zal fungeren voor particuliere investeringen ter plaatse en adviesdiensten die alle fasen van de projectcyclus en meer omvatten. Het platform moet innovatieve financiële instrumenten bevorderen die hun doeltreffendheid hebben bewezen in verschillende regionale contexten, en de overdracht van kennis tussen lidstaten vergemakkelijken.

1.8. Het EESC steunt het voorstel in het eerste verslag van de Commissie regionale ontwikkeling (REGI) van het Europees Parlement om leningen, garanties en eigen vermogen voor betaalbare huisvesting niet te beschouwen als schuld van de lidstaten in het kader van het stabiliteits- en groeipact en het Europees Semester.

1.9. Het EESC is van mening dat de staatssteunregels en de definities van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) beperkingen opleggen aan overheidsinvesteringen in betaalbare huisvesting die verder gaan dan de enge definitie van "sociale huisvesting". Het EESC pleit dan ook voor een dringende herziening van deze regels, zodat de overheid doeltreffender kan optreden via cohesie-instrumenten.

1.10. Het EESC is van mening dat financiële instrumenten die opbrengsten hergebruiken voor herinvestering duurzame financieringsmechanismen voor huisvesting kunnen creëren die de programmacycli overstijgen. Het steunt ook het voorstel van het CvdR om het kader voor financiële instrumenten van het cohesiebeleid uit te breiden om beter te kunnen inspelen op investeringen in huisvesting, met bijzondere aandacht voor middelen voor duurzame stadsvernieuwing.

1.11. Het EESC verwacht dat in het volgende meerjarig financieel kader (MFK) huisvesting expliciet wordt erkend als een factor voor economisch concurrentievermogen en wordt opgenomen in het toepassingsgebied van het Europees Fonds voor concurrentievermogen, waarbij huisvestingsmaatregelen worden gekoppeld aan de efficiëntie van de arbeidsmarkt en de ontwikkeling van innovatie-ecosystemen.

1.12. Het EESC is van mening dat in het nationale en EU-beleid ter bevordering van economische groei door middel van toerisme of vastgoedontwikkeling rekening moet worden gehouden met de mogelijke gevolgen ervan voor de lokale woningmarkten. Daarnaast moeten passende maatregelen worden genomen om het recht op betaalbare en fatsoenlijke huisvesting te beschermen.

1.13. Het EESC acht het van groot belang dat rekening wordt gehouden met de ervaring en beste praktijken van nationale, regionale en lokale overheden die zich inzetten voor de ontwikkeling van betaalbare sociale huisvesting in de hele Europese Unie. Het Finse Housing First-beleid is een uitstekend voorbeeld van hoe dakloosheid kan worden teruggedrongen en de huisvestingsomstandigheden voor kwetsbare groepen aanzienlijk kunnen worden verbeterd.

1.14. In dit verband benadrukt het EESC dat betaalbare huisvesting moet worden beschouwd als een hoeksteen van het Europees sociaal model, waarbij de Europese Unie en haar lidstaten een beleid voeren dat huisvesting betaalbaar, duurzaam en voor iedereen toegankelijk maakt als een sociaal grondrecht, dat een referentiepunt moet zijn voor alle economische en sociale beleidsmaatregelen en dus een steeds belangrijker onderdeel is van het cohesiebeleid. Om de doelstellingen van het cohesiebeleid te helpen verwezenlijken, is het EESC van mening dat de EU actiever een beroep moet doen op de sociale partners als belangrijke katalysatoren voor verandering, vooral gezien hun operationele aanwezigheid op zowel EU- als nationaal niveau.

2. **Achtergrond van het advies**

2.1. De EU wordt geconfronteerd met een grootschalige crisis in verband met de betaalbaarheid van huisvesting, en hoewel de lidstaten bevoegd zijn om de betaalbaarheid van huisvesting te waarborgen en er dus verschillen op nationaal niveau bestaan, heeft deze crisis op Europees niveau ingrijpende gevolgen voor de territoriale cohesie en de economische ontwikkeling. De huizen- en huurprijzen zijn tussen 2015 en 2023 met gemiddeld 48 % gestegen, een stijging die aanzienlijk groter is dan de inkomensgroei. In 2023 overschreden de huisvestingskosten 40 % van het beschikbare inkomen voor 10,6 % van de stedelijke huishoudens en 7 % van de plattelandshuishoudens (Eurostat, 2024) ([1]). Uit het project House4All van het Europees waarnemingsnetwerk voor territoriale ontwikkeling en samenhang (Espon) blijkt dat er opvallende territoriale verschillen zijn wat betreft de betaalbaarheid van huisvesting tussen regio's, waarbij zowel stedelijke centra als gebieden met permanente geografische beperkingen met ernstige problemen te kampen hebben ([2]).

2.2. Betaalbaarheid van huisvesting is een multidimensionaal begrip dat veel meer om het lijf heeft dan alleen de kosten van huur of hypotheekbetalingen. Het omvat een brede waaier van factoren die van invloed zijn op het vermogen van een huishouden om toegang te krijgen en te houden tot adequate huisvesting, met inbegrip van energierekeningen, renovatie- en onderhoudskosten**,** toegankelijkheidsaspecten en de beschikbaarheid van vervoer en diensten van algemeen belang. Aan de aanbodzijde hangt de betaalbaarheid van huisvesting ook af van de beschikbaarheid van passende wooneenheden. Aangezien deze kosten binnen de EU aanzienlijk verschillen, afhankelijk van het type huisvesting, de energie-efficiëntie, de geografische ligging en het inkomensniveau, zijn de uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid niet overal in de EU gelijk. Ze weerspiegelen verschillen in nationale huisvestingsstelsels, verschillen tussen stad en platteland en lokale economische omstandigheden, en vereisen plaatsgebonden beleidsreacties in plaats van uniforme oplossingen.

2.3. Deze crisis rond de betaalbaarheid van huisvesting heeft verstrekkende economische gevolgen die rechtstreeks van invloed zijn op de doelstellingen van het cohesiebeleid:

— ze beperkt de arbeidsmobiliteit en belet werknemers te verhuizen naar regio's met betere economische kansen;

— ze vermindert de economische productiviteit door een verkeerde allocatie van menselijk kapitaal en buitensporige reistijden;

— ze verergert de territoriale polarisatie tussen regio's met hoge groei en regio's die onder demografische druk staan;

— ze onttrekt inkomen van huishoudens aan andere productieve economische activiteiten, waardoor de lokale economische multiplie reffecten afnemen;

— ze creëert belemmeringen voor de toegang tot onderwijs en werkgelegenheid, vooral voor jongeren;

— ze vergroot de sociale ongelijkheid, aangezien het aantal daklozen sterk is gestegen, terwijl een toenemend aantal Europeanen zich geen fatsoenlijke huisvesting meer kan veroorloven en in onaanvaardbare omstandigheden leeft;

— ze treft met name bepaalde kwetsbare sociale groepen, die niet in staat zijn zich aan te passen aan de veranderende regels van de woningmarkt, alsook huishoudens met een middeninkomen. Bovendien is slechts een beperkt aantal woningen geschikt voor personen met een handicap en ouderen.

2.4. Sinds 2007 wordt in het kader van het cohesiebeleid steeds meer steun verleend aan huisvestingsprojecten. In de programmeringsperiode 2021-2027 is ongeveer 6,5 miljard EUR toegewezen aan energie-efficiëntie in huisvesting, en zijn er via verschillende beleidsdoelstellingen investeringen gedaan in hernieuwbare energie, aanpassing aan de klimaatverandering en sociale huisvesting. Om de huidige uitdagingen op huisvestingsgebied aan te pakken, is echter een meer strategische en alomvattende aanpak nodig.

([1]) Stijgende huisvestingskosten in de EU – de feiten (infografieken): https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics#:~:text=If%20housing%20costs%20are%20above,40%25%20of%20their%20disposable%20income.

([2]) [HOUSE4ALL] Access to affordable and quality housing for all people: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all.

2.5. In dit advies wordt nagegaan hoe het cohesiebeleid de uitdagingen op het gebied van de betaalbaarheid van huisvesting doeltreffender kan aanpakken om zijn kerndoelstellingen van economische, sociale en territoriale cohesie te bevorderen. Er wordt onderzocht hoe strategische investeringen in huisvesting de regionale economische ontwikkeling kunnen stimuleren, het concurrentievermogen kunnen vergroten, de efficiëntie van de arbeidsmarkt kunnen verbeteren en territoriale ongelijkheden kunnen verkleinen. Het advies bevat concrete aanbevelingen om de doeltreffendheid van de bestaande instrumenten voor de rest van de periode 2021-2027 te verbeteren en een meer omvattende aanpak van betaalbare huisvesting in het kader voor cohesiebeleid voor de periode na 2027 te ontwikkelen.

3. **Algemene opmerkingen**

3.1. Het EESC is van mening dat betaalbare en sociale huisvesting moet worden beschouwd als een hoeksteen van het Europees sociaal model. De Europese Unie en haar lidstaten, regio's en lokale overheden moeten een beleid voeren dat sociale huisvesting betaalbaar, duurzaam en toegankelijk maakt voor iedereen die er behoefte aan heeft. Om deze crisis te boven te komen, is het ook noodzakelijk om de bouw van betaalbare huisvesting te versnellen en uit te breiden en meer huurwoningen aan te bieden. Daartoe acht het EESC het zinvol om technieken te onderzoeken waarmee niet alleen snel betaalbare woningen kunnen worden gebouwd, maar ook de huisvestingskosten kunnen worden teruggedrongen.

3.2. Het EESC merkt op dat de betaalbaarheid van huisvesting vooral ook een kwestie van economische infrastructuur is en niet louter een kwestie van sociaal welzijn – hoewel betaalbare en duurzame huisvesting een sociaal grondrecht is. Als de huisvestingskosten de inkomensgroei overtreffen, wordt het fundamentele economische beginsel van arbeidsmobiliteit – de hoeksteen van de eengemaakte markt van de EU – ondermijnd, waardoor marktinefficiënties ontstaan die hun weerslag hebben op de hele Europese economie. Huisvesting is zowel een oorzaak als een gevolg van territoriale ongelijkheden, en de betaalbaarheidspatronen onthullen een ongelijke geografie die de economische verschillen tussen Europese regio's versterkt ([3]).

3.3. Hoewel het woningbouw- en huurbeleid op grond van het subsidiariteitsbeginsel een bevoegdheid van de lidstaten blijft, beïnvloedt de EU de sector via het mededingingsrecht en de uitzonderingen daarop (wet op de sociale bijstand, diensten van algemeen economisch belang). Het is de taak van de Europese Commissie om een passend kader tot stand te brengen dat nationale en regionale overheden in staat stelt de huisvestingscrisis doeltreffend te bestrijden, met inachtneming van de diversiteit van lokale behoeften en demografische uitdagingen.

3.4. Het EESC benadrukt dat voor de aanpak van de huisvestingscrisis niet alleen meer geld nodig is, maar ook een slimmere financieringsaanpak. Met het door de EIB vastgestelde jaarlijkse investeringstekort van 270 miljard EUR is de overdracht van middelen binnen de huidige toewijzingen van het cohesiebeleid duidelijk ontoereikend. Het cohesiebeleid moet dienen als het belangrijkste kader voor de coördinatie van aanvullende instrumenten, waarbij publiek en particulier kapitaal wordt gemobiliseerd voor betaalbare huisvestingsoplossingen. De EIB moet een centrale rol spelen bij de ontwikkeling van financiële instrumenten die zijn toegesneden op de verschillende regionale behoeften.

3.5. Het EESC is verheugd dat de Commissie voor het eerst een taskforce huisvesting heeft opgericht en een commissaris voor Huisvesting heeft aangesteld om een Europees plan voor betaalbare huisvesting uit te werken. Deze werkgroep moet evenwel bestaan uit vertegenwoordigers van de lidstaten, lokale overheden, sociale partners, organisaties van vrije beroepen en andere maatschappelijke organisaties, het EESC en het CvdR om ervoor te zorgen dat de huisvestingsdoelstellingen volledig in het EU-beleid worden geïntegreerd. De Commissie moet een grondige beoordeling uitvoeren van het effect van de huidige cohesie-uitgaven op de woningmarkten, voortbouwend op het innovatieve monitoringwerk van Espon om een alomvattend scorebord voor betaalbaarheid te ontwikkelen dat de economische en territoriale prestaties bijhoudt.

3.6. Het EESC steunt de goedkeuring van een alomvattend Europees kader ter verduidelijking van het "huisvestingscontinuüm" (sociale huisvesting, betaalbare huur, betaalbaar eigendom) om rechtszekerheid te bieden voor investeringen, hoewel een concrete definitie ruimte moet laten voor specifieke aspecten op het niveau van de lidstaten. Het steunt ook het voorstel van het Comité van de Regio's om meer middelen toe te wijzen aan het sociale venster van InvestEU en moedigt de lidstaten aan om ongebruikte middelen uit hun nationale herstel- en veerkrachtplannen te herbestemmen voor op huisvesting gerichte financiële instrumenten die door lokale overheden worden beheerd.

([3]) How many months of salary do you need to buy a house in Europe?: https://www.euronews.com/business/2024/12/27/how-many-months-of-salary-do-you-need-to-buy-a-house-in-europe.

3.7. Het EESC is van mening dat in het nationale en Europese beleid ter bevordering van economische groei door middel van toerisme of vastgoedontwikkeling rekening moet worden gehouden met de mogelijke gevolgen ervan voor de lokale woningmarkten. Daarnaast moeten passende maatregelen worden genomen om het recht op betaalbare en fatsoenlijke huisvesting te beschermen.

4. **Specifieke opmerkingen**

Economisch concurrentievermogen en arbeidsmobiliteit

4.1. De crisis rond de betaalbaarheid van huisvesting vormt niet alleen een sociale uitdaging, naast andere uitdagingen zoals demografische uitdagingen, waaronder een vergrijzende bevolking, maar vormt ook een grote economische bedreiging voor het concurrentievermogen van de EU. Zoals benadrukt in het 9e cohesieverslag ([4]) worden de huisvestingskosten een steeds grotere last, die de algemene economische groei en de lokale ontwikkeling afremt. Ook hebben regio's die te kampen hebben met een "braindrain" vaak geen betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor jonge professionals en geschoolde werknemers, waardoor de cycli van economische achteruitgang worden bestendigd in weerwil van andere cohesiebeleidsmaatregelen die erop gericht zijn deze trends om te buigen.

4.2. Het concurrentievermogen van bedrijven lijdt hieronder, aangezien bedrijven in gebieden met dure huisvesting te maken hebben met een loondruk die hun internationale concurrentievermogen vermindert en in strijd is met de doelstelling van het cohesiebeleid om concurrerende regionale economieën tot stand te brengen. De productiviteit gaat verder achteruit door de lange reistijden als gevolg van problemen met de betaalbaarheid van huisvesting in stedelijke centra, met meetbare negatieve gevolgen voor de regionale economische output en een aanzienlijke koolstofvoetafdruk. De huisvestingskosten slokken meer dan 40 % van het inkomen van huishoudens op, waardoor de algehele economische groei en de ontwikkeling van lokale bedrijven worden afgeremd en andere investeringen in het kader van het cohesiebeleid om de economische activiteit te stimuleren minder doeltreffend zijn.

4.3. De huisvestingscrisis leidt ook tot grotere belemmeringen voor de werkgelegenheid, aangezien essentiële werknemers en dienstverleners uit gebieden met hoge huisvestingskosten worden verdreven, waardoor er personeelstekorten ontstaan in cruciale sectoren als de gezondheidszorg, het onderwijs, diensten van algemeen belang en openbare diensten. Innovatie wordt belemmerd doordat jonge ondernemers en starters het zich niet kunnen veroorloven in innovatiecentra te wonen, hetgeen in tegenspraak is met de nadruk die in het cohesiebeleid wordt gelegd op innovatie en slimme specialisatie als aanjagers van regionale convergentie. De huisvestingslasten maken huishoudens en regionale economieën kwetsbaarder voor economische schokken, zoals bleek tijdens de pandemie, en ondermijnen de veerkracht die het cohesiebeleid beoogt in te bouwen.

Territoriale cohesie en regionale ontwikkeling

4.4. De huisvestingscrisis manifesteert zich niet overal in Europa op dezelfde manier, en de House4All-gegevens van Espon laten duidelijke verschillen zien tussen stedelijke centra, perifere regio's en plattelandsgebieden. Deze verschillen weerspiegelen en versterken bredere patronen van territoriale ongelijkheid die het cohesiebeleid beoogt aan te pakken. De recente crisis op het gebied van de kosten van levensonderhoud heeft de reikwijdte van de huisvestingsuitdagingen aanzienlijk uitgebreid, niet alleen tot de traditionele sociale huisvesting, maar ook tot betaalbare huisvesting voor huishoudens met een middeninkomen, vooral in groeikernen en grootstedelijke gebieden. Het cohesiebeleid moet dienen als een belangrijk instrument om gevolg te geven aan de aanbevelingen van het Pact van Amsterdam, met name wat betreft betere regelgevingskaders en financieringsmodellen voor betaalbare huisvesting in stedelijke gebieden.

4.5. Als gevolg van de concentratie van de economische activiteit in stedelijke centra is de druk op huisvesting in deze gebieden toegenomen, terwijl in ontvolkte regio's eigendommen leeg blijven staan, waardoor de territoriale polarisatie wordt versterkt. Problemen met de betaalbaarheid treffen nu huishoudens met een middeninkomen in groeigebieden, terwijl de kwaliteit van huisvesting in plattelandsgebieden ondanks lagere prijzen achteruitgaat. Eilanden, berggebieden en ultraperifere gebieden worden geconfronteerd met specifieke uitdagingen in verband met beperkingen aan het gebruik van grond en toeristische druk en verdienen bijzondere aandacht uit hoofde van artikel 174 VWEU, net als grensoverschrijdende regio's met hun unieke dynamiek op de woningmarkt.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/brochure/9CR_Report_FINAL.pdf.

4.6. Problemen in verband met de betaalbaarheid van huisvesting overstijgen de administratieve grenzen van steden en strekken zich uit tot functionele stedelijke gebieden, zodat een gecoördineerde grootstedelijke aanpak nodig is. De nadruk die in de stedelijke agenda wordt gelegd op bestuur op verschillende niveaus voorziet in een basis voor een dergelijke aanpak. Middelgrote steden bieden potentiële oplossingen voor de huisvestingscrisis, mits ze ondersteund worden door adequate investeringen, connectiviteit en diensten van algemeen belang. Doordat ze meer betaalbare huisvestingsmogelijkheden creëren en toch economische kansen bieden, vormen ze een onderbenutte bron in territoriale ontwikkelingsstrategieën en een potentieel drukventiel voor oververhitte grootstedelijke woningmarkten.

4.7. Het meest nijpende tekort aan betaalbare woningen concentreert zich in grootstedelijke groeikernen die economisch succes kennen. Paradoxaal genoeg doet economische groei vaak afbreuk aan de betaalbaarheid van huisvesting in deze gebieden, waardoor de hiermee gegenereerde welvaart wordt ondermijnd doordat essentiële werknemers worden uitgesloten en onhoudbare leefomstandigheden worden gecreëerd voor huishoudens met een middeninkomen. Regio's met een hoge toeristische dichtheid hebben te kampen met een unieke druk van tweede woningen en kortetermijnverhuur die ernstige betaalbaarheidsproblemen creëren voor de lokale bevolking en de sociale samenhang en economische duurzaamheid ondermijnen ([5]).

4.8. Het aantrekken van investeringen in de vastgoedsector door middel van "gouden visa"-programma's heeft aanzienlijke nadelige effecten gehad op sommige segmenten van de vastgoedmarkten in verschillende lidstaten ([6]).

4.9. Dakloosheid is een groot maatschappelijk probleem geworden dat steeds vaker werknemers treft die met hun inkomen geen huisvesting kunnen betalen, waardoor werknemers de snelst groeiende groep daklozen in Europa vormen ([7]). Het EESC heeft in zijn in december 2023 goedgekeurde advies ([8]) gepleit voor een EU-strategie inzake dakloosheid, die inhoudt dat het Europees platform voor de bestrijding van dakloosheid in het Europees Semester wordt geïntegreerd. De Raad heeft dit middels een aanbeveling gesteund. Hiervoor zijn diverse huisvestingsregelingen nodig die sociale vermenging mogelijk maken, evenals doeltreffendere collectieve onderhandelingen om leefbare lonen te waarborgen.

4.10. Er moet terdege rekening worden gehouden met de ervaringen en beste praktijken van nationale, regionale en lokale overheden die zich inzetten voor de ontwikkeling van betaalbare sociale huisvesting in de hele EU, teneinde de betaalbaarheid op lange termijn te handhaven. Van bijzonder belang in dit verband is het Franse model, waarbij private financiering van individuele spaarrekeningen wordt gebruikt voor het verstrekken van langlopende renteloze leningen voor sociale huisvesting, waarvan de prijs permanent laag wordt gehouden. In het Deense model wordt private financiering gebruikt in roterende fondsen voor het onderhoud en de renovatie van sociale woningen, die ook voor onbepaalde tijd betaalbaar blijven. Het Finse Housing First-beleid is een uitstekend voorbeeld van hoe dakloosheid kan worden teruggedrongen en de huisvestingsomstandigheden voor kwetsbare groepen aanzienlijk kunnen worden verbeterd ([9]). Het EESC dringt er daarom bij de lidstaten op aan de verbintenissen van de Verklaring van Lissabon na te komen en de Housing First-aanpak in hun nationale strategieën te integreren.

Investeringen en financiële instrumenten

4.11. Zoals in de voorbereidende documenten wordt benadrukt, wordt in het kader van het cohesiebeleid momenteel circa 7,5 miljard EUR toegewezen aan huisvestingsgerelateerde investeringen, hetgeen, met nationale medefinanciering, neerkomt op 10,5 miljard EUR. Het voorstel van commissaris Raffaele Fitto om de investeringen in betaalbare huisvesting in het kader van het cohesiebeleid te verdubbelen, is een belangrijke kans, maar om het effect te maximaliseren zijn innovatieve financiële benaderingen en de strategische toewijzing van middelen binnen het kader van het cohesiebeleid nodig. De middelen moeten financieel gezond zijn en moeten ook toegankelijk zijn voor publieke ondernemingen voor sociale huisvesting en aanbieders van huisvesting zonder winstoogmerk, zoals coöperaties en woningbouwverenigingen. In het investeringsverslag van de EIB wordt het jaarlijkse investeringstekort in betaalbare huisvesting geraamd op 270 miljard EUR en wordt gesteld dat alleen al dit jaar de bouw van 1 miljoen woningen is uitgebleven en dat in Europa jaarlijks 5 miljoen woningen moeten worden gerenoveerd. Hoewel het cohesiebeleid niet volstaat om dit tekort weg te werken, moet het dienen als het belangrijkste coördinerende kader om extra middelen te mobiliseren, waarbij de EIB en nationale stimuleringsbanken een belangrijke rol spelen als financieringspartners ([10]).

([5]) Cities start fighting rental crisis triggered by overtourism: https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085.

([6]) Greek Real Estate Market Not Happy with Golden Visa Program Changes: https://news.gtp.gr/2024/10/24/greek-real-estate-market-not-happy-with-golden-visa-program-changes/.

([7]) 9th Overview of housing exclusion in Europe: https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Executive_summary.pdf.

([8]) Advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité over een EU-kader voor nationale daklozenstrategieën op basis van het beginsel "eerst huisvesting" (initiatiefadvies) (PB C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

([9]) Finland: https://housingfirsteurope.eu/country/finland/.

([10]) Ontwerpverslag over de financiële activiteiten van de Europese Investeringsbank – jaarverslag: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. Investeringen in betaalbare**,** toegankelijke en duurzame huisvesting moeten een strategische prioriteit worden voor de EU-cohesiefondsen voor de periode na 2027, door middel van een aanpak die naast sociale huisvesting ook betaalbare huisvesting omvat en waarbij renovatiemaatregelen behouden blijven. In alle initiatieven voor energie-efficiëntie en ander beleid gericht op het verduurzamen van gebouwen moeten alle investeringen ook toegankelijkheid als eis stellen bij de renovatie en bouw van nieuwe gebouwen. Investeringen moeten er ook op gericht zijn om bestaande woningen door renovatie zo toegankelijk mogelijk te maken en om bij te dragen in de kosten voor aanvullend materiaal, zodat mensen met een handicap hun woning volledig kunnen gebruiken en niet meer gehinderd worden door structurele belemmeringen. Financiering in het kader van het cohesiebeleid kan worden gekoppeld aan publiek grondbezit of coöperaties zonder winstoogmerk. De reikwijdte van het cohesiebeleid kan worden uitgebreid tot coöperaties voor de aankoop van gemeenschappelijke grond en op kosten gebaseerde huisvestingsmodellen die op nationaal niveau opereren. Deze aanpak moet worden aangepast aan de risico's van de klimaatcrisis, waarbij moet worden gestreefd naar woningen die bestand zijn tegen de gevolgen van de klimaatcrisis, vooral in de regio's en gebieden die het meest aan de klimaatverandering zijn blootgesteld.

4.13. Net als het CvdR erkent het EESC het belang van een EU-wetgevingskader om de uitdagingen van de huisvestingscrisis aan te gaan. Dit betekent dat er iets moet worden gedaan aan de tekortkomingen in de EU-regelgeving die in de uitspraken van het HvJ-EU ([11]) aan het licht werden gebracht en die de lidstaten hebben belemmerd bij de financiering van initiatieven op het gebied van sociale en betaalbare huisvesting. Zonder duidelijke juridische instrumenten blijft de speculatie op de woningmarkten toenemen. Tegelijkertijd moeten vastgoedtransacties transparanter worden en moet het gebruik van gouden visa worden beperkt.

4.14. Een van de belangrijkste belemmeringen voor financiering is de rechtsonzekerheid met betrekking tot de EU-regels inzake staatssteun voor het investeren van middelen in betaalbare huisvesting, als gevolg van de enge definitie van de term "sociale huisvesting". We zijn ingenomen met de toezegging van de Europese Commissie om de regels inzake diensten van algemeen economisch belang te herzien en een definitie van "betaalbare huisvesting" op te nemen die rekening houdt met de specifieke kenmerken van de lidstaten en met de noodzaak van een betere definitie van sociale huisvesting ([12]). Deze definities moeten over de hele linie worden toegepast in de programma's van het EFRO en het Cohesiefonds. Een belangrijk instrument om de crisis op het gebied van de betaalbaarheid van huisvesting te boven te komen bestaat erin gebruik te maken van de synergie en combinatie van financiële instrumenten uit de verschillende soorten fondsen, en deze samen in te zetten om ervoor te zorgen dat iedereen toegang heeft tot betaalbare huisvesting.

4.15. Het EFRO-CF en het ESF+ kunnen ook worden aangewend voor betaalbare huisvesting, hoewel een herziening ([13]) van het EFRO, de Cohesiefondsverordening en de verordening inzake het Fonds voor een rechtvaardige transitie, met inbegrip van EFRO+, nodig is om ervoor te zorgen dat ze meer steun bieden voor investeringen. Daarbij moet de nadruk worden gelegd op het verhogen van de energie-efficiëntie en betaalbare huisvestingsopties en moet worden onderzocht hoe de toepassing van hernieuwbare energiebronnen in nieuwe bouwprojecten kan worden geoptimaliseerd, evenals het aanbod van grond voor de woningbouw.

4.16. Het EESC is ingenomen met het idee om samen met de EIB een EU-platform voor betaalbare huisvesting op te zetten dat als hefboom kan fungeren voor particuliere investeringen ter plaatse en dat adviesdiensten kan verlenen voor burgers en regio's die alle fasen van de projectcyclus en meer omvatten, in nauwe samenwerking met de EIB en lokale overheden. Het gaat hier om een instrument dat iets kan doen aan de bewezen ondoeltreffendheid van nationale beleidsmaatregelen om de financiering van de woningmarkt te stimuleren ([14]). In dit verband is het EESC van mening dat een rentetarief van 0 % moet worden toegepast op EIB-leningen voor sociale huisvesting. In combinatie met deze maatregel zou de doeltreffendheid nog groter zijn indien, zoals het EESC in een recent advies ([15]) heeft gevraagd en in het eerste verslag van de Commissie REGI van het Europees Parlement wordt bepleit, leningen, garanties en eigen vermogen voor betaalbare huisvesting in het kader van het stabiliteits- en groeipact en het Europees Semester niet als schuld van de lidstaten worden beschouwd.

4.17. Aangezien huisvesting een nationale bevoegdheid is, beveelt het EESC aan om de middelen strategisch te gebruiken om de efficiëntie te verhogen. In dit verband moeten middelen van de Europese Commissie worden toegewezen om de transparantie te verbeteren en de behoeften in kaart te brengen. Er zijn duidelijke gegevens over de toewijzingen nodig, aangezien de huidige informatie voornamelijk op projecten is gebaseerd en geen algemeen beeld geeft van de huisvestingstoewijzingen in het kader van de herstel- en veerkrachtfaciliteit.

([11]) Zaak T-202/10: Beroep ingesteld op 29 april 2010 — Stichting Woonlinie e.a./Commission (PB C 179 van 3.7.2010, blz. 50).

([12]) Staatssteun — herziening van de regels inzake diensten van algemeen economisch belang, Europese Commissie –https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14708-State-aid-revision-of-the-rules-on-services-of-general-economic-interest_en.

([13]) https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-10014-2025-INIT/nl/pdf.

([14]) The European Commission and the EIB Group lay the foundations for a new pan-European platform for investment in affordable and sustainable housing: https://www.eib.org/fr/press/all/2025-123-eib-group-and-european-commission-lay-foundations-for-a-new-pan-european-investment-platform-for-affordable-and-sustainable-housing.

([15]) Advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité — Fatsoenlijke, duurzame en betaalbare sociale huisvesting in de EU (initiatiefadvies) (PB C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. Het huisvestingsbeleid van de EU kan alleen vruchten afwerpen als wordt uitgegaan van betrouwbare gegevens. Hiervoor is een statistisch instrument op EU-niveau nodig dat alle belangrijke en operationele elementen bevat die nodig zijn voor de ontwikkeling, uitvoering en monitoring van het huisvestingsbeleid. Daarom moet op EU-niveau een statistisch instrument worden ontwikkeld en geoptimaliseerd dat alle relevante en operationele gegevens bevat die essentieel zijn voor de ontwikkeling, uitvoering en monitoring van het huisvestingsbeleid, om de transparantie te verbeteren en bij te dragen tot de bestrijding van speculatie en witwaspraktijken op de woningmarkt, die de afgelopen tien jaar een probleem zijn geweest.

4.19. Veel regio's, vooral die met een minder ontwikkelde financiële en administratieve capaciteit, vinden het moeilijk om doeltreffend gebruik te maken van de voor huisvesting beschikbare cohesiefondsmiddelen. Voor deze absorptie-uitdaging zijn specifieke technische bijstand en capaciteitsopbouw nodig die verder gaan dan het huidige aanbod. De door de EIB voorgestelde "blending"-aanpak om cohesiefondsen aan te wenden voor huisvestingsprojecten is een veelbelovende oplossing, maar moet worden vereenvoudigd en gestandaardiseerd om het gebruik ervan te vergroten.

4.20. De staatssteunregels en de definities van DAEB leggen beperkingen op aan overheidsinvesteringen in betaalbare huisvesting die verder gaan dan de enge definitie van "sociale huisvesting". Er is een dringende herziening van deze regels nodig, zodat de overheid doeltreffender kan optreden via cohesie-instrumenten.

4.21. De huisvestingssector heeft behoefte aan innovatieve financiële producten die de beperkte publieke middelen kunnen aanwenden om particulier kapitaal aan te trekken en tegelijk de betaalbaarheid op lange termijn te waarborgen. De capaciteit van het cohesiebeleid op het gebied van financiële engineering, vooral via financiële instrumenten, biedt een aanzienlijk potentieel om in de huisvestingsbehoeften te voorzien. Investeringen in betaalbare huisvesting leveren aanzienlijke economische voordelen op in de vorm van nieuwe banen, minder overheidsuitgaven voor tijdelijke huisvesting, betere gezondheidsresultaten en productiviteitswinst. Met deze voordelen moet rekening worden gehouden in de kosten-batenanalyses en programmeringsbesluiten in het kader van het cohesiebeleid.

4.22. Het is absoluut noodzakelijk om gebruik te maken van de leegstaande woningvoorraad. Instrumenten die in sommige contexten efficiënt zijn gebleken, zoals een belastingcategorie voor ongebruikte of leegstaande woningen, instrumenten voor ruimtelijke ordening, belasting op herbestemmingswinsten en speciale bestemmingsplannen voor sociale huisvesting, evenals fiscale prikkels voor de renovatie van woningen, kunnen worden gebruikt om deze woningen terug op de woningmarkt te brengen.

4.23. Het beginsel van betaalbare en duurzame huisvesting houdt ook in dat de ontwikkeling van nieuwe huisvesting niet ten koste mag gaan van de natuurlijke of sociale omgeving. Er moet voorrang worden gegeven aan het opknappen van oude woonwijken of het hergebruiken van oude niet voor bewoning bestemde gebouwen boven het bouwen van nieuwe woonwijken.

4.24. Investeringen in huisvesting vereisen geduldkapitaal en een langetermijnvisie die past bij de aard van huisvesting als infrastructuur, niet als handelswaar. Hiervoor zijn financiële instrumenten nodig met langere looptijden dan die welke doorgaans beschikbaar zijn op de commerciële markten. Dit maakt de EIB tot een ideale partner voor het cohesiebeleid op dit gebied. Financiële instrumenten die opbrengsten hergebruiken voor herinvestering kunnen duurzame financieringsmechanismen voor huisvesting creëren die de programmacycli overstijgen. Het kader voor financiële instrumenten van het cohesiebeleid moet worden uitgebreid om beter tegemoet te komen aan investeringen in huisvesting, met bijzondere aandacht voor fondsen voor duurzame stadsontwikkeling, zoals voorgesteld door het Comité van de Regio's.

4.25. De hervormings- en investeringsaanpak van het komende MFK biedt veelbelovende mogelijkheden om de crisis rond de betaalbaarheid van huisvesting aan te pakken, vooral als de cohesiefinanciering kan worden afgestemd op de noodzakelijke structurele hervormingen. Door investeringen in woningbouw te combineren met hervormingen van vergunningsprocessen ([16]), bestemmingsplannen en ruimtelijke ordening (om ervoor te zorgen dat er een aantal vereisten voor niet op winst gerichte huisvesting zijn) en regels voor staatssteun, en door de tekorten aan arbeidskrachten in de bouw- en renovatiesector aan te pakken ([17]), kan de EU tegelijkertijd beperkingen aan de aanbodzijde en financieringstekorten aanpakken.

([16]) Europese Investeringsbank, Investeringsverslag 2024-25, getiteld "Innovation, Integration and Simplification in Europe".

([17]) Europese Arbeidsautoriteit, Labour shortages and surpluses in Europe 2023: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023.

4.26. De uitvoeringsproblemen blijven echter aanzienlijk. Door de financiering afhankelijk te maken van specifieke hervormingen kunnen knelpunten ontstaan in regio's waar de autoriteiten niet over de capaciteit of politieke wil beschikken om veranderingen door te voeren. De huizenmarkten en huisvestingsbehoeften lopen sterk uiteen in de EU en zelfs binnen de lidstaten. Daarom zal de Europese Commissie samen met de lidstaten en in overeenstemming met de in het kader van het Europees semester ontwikkelde praktijk een op maat gesneden aanpak moeten ontwikkelen die rekening houdt met de specifieke kenmerken van elke lidstaat. Bovendien doet de resultaatgerichte aanpak vragen rijzen over de geschikte maatstaven, aangezien de huisvestingsresultaten vaak langer op zich laten wachten dan de programmacycli. Hierdoor ontstaat het risico dat snelle oplossingen worden gestimuleerd in plaats van duurzame oplossingen.

4.27. In het volgende MFK kan huisvesting expliciet worden erkend als een factor voor economisch concurrentievermogen en worden opgenomen in het toepassingsgebied van het Europees Fonds voor concurrentievermogen, waarbij huisvestingsmaatregelen worden gekoppeld aan de efficiëntie van de arbeidsmarkt en de ontwikkeling van innovatie-ecosystemen. Daarin moet ook prioriteit worden gegeven aan investeringen in betaalbare huisvesting voor huishoudens met lage en middeninkomens. Een specifiek percentage van de middelen van het Europees Ontwikkelingsfonds (EOF) moet worden gereserveerd voor nationale en regionale huisvestingsstrategieën, die zouden worden gekoppeld aan de traditionele cohesiebeleidsprogramma's.

4.28. In het specifieke geval van cohesieregio's moet er in de strategieën voor geïntegreerde territoriale ontwikkeling rekening mee worden gehouden dat bij maatregelen voor betaalbare huisvesting een zorgvuldig evenwicht moet worden gevonden tussen onmiddellijke behoeften en ontwikkelingsdoelstellingen voor de lange termijn. Hoewel betaalbaarheid van huisvesting cruciaal is voor territoriale cohesie en arbeidsmobiliteit, dreigt huisvesting het zoveelste gebied te worden waar middelen worden onttrokken aan belangrijke convergentieprioriteiten. Om succesvol te zijn zal uiteindelijk het juiste evenwicht moeten worden gevonden tussen noodzakelijke hervormingen en flexibele investeringsstrategieën waarbij de dubbele rol van huisvesting in sociale cohesie en economische ontwikkeling wordt erkend en er tegelijk voor wordt gezorgd dat huisvestingsbeperkingen het algemene concurrentievermogen van Europa in de wereldeconomie niet ondermijnen.

Brussel, 17 juli 2025.

De voorzitter
van het Europees Economisch en Sociaal Comité
Oliver RÖPKE