Publicatieblad
van de Europese Unie

NL
C-serie

C/2026/3222

2.7.2026

Advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité

Woningschaarste aanpakken via een betaalbaar, duurzaam en gezinsgericht huisvestingsbeleid

(verkennend advies op verzoek van het Cypriotische voorzitterschap van de Raad)

(C/2026/3222)

Rapporteur: **Thomas KATTNIG**

Adviseur	Sandra MATZINGER (van de rapporteur)
Rechtsgrond	Artikel 52, lid 2, van het reglement van orde
Raadpleging	Raadpleging door het Cypriotische voorzitterschap van de Raad van de EU 13.10.2025
Rechtsgrond	Artikel 304 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie
Bevoegde afdeling	Afdeling Vervoer, Energie, Infrastructuur en Informatiemaatschappij
Goedkeuring door de afdeling	9.3.2026
Goedkeuring door de voltallige vergadering	18.3.2026
Zitting nr.	604
Stemuitslag (voor/tegen/onthoudingen)	187/2/6

1. Conclusies en aanbevelingen

1.1. Het Europees Economisch en Sociaal Comité (EESC) verwelkomt het plan voor betaalbaar wonen (Affordable Housing Plan, AHP), maar dringt er bij de Commissie op aan de aangekondigde initiatieven snel te presenteren en veel ambitieuzere maatregelen te nemen om de structurele huisvestingscrisis aan te pakken, waaronder het creëren van betere randvoorwaarden, een recht op adequate en betaalbare huisvesting in het primaire recht van de EU, voldoende financiering en meer nadruk op jongeren, gezinnen en duurzaamheid. Het laakt het gebrek aan duidelijke richtsnoeren voor landgebruik en ruimtelijke ordening, het risico op stedelijke wildgroei en klimaatachteruitgang, en de ontoereikende rol die steden, regio's en lokale overheden krijgen toebedeeld. Voorts dringt het aan op een doeltreffende strategie voor plattelandsontwikkeling en beproefde instrumenten, met een verplicht percentage gesubsidieerde, betaalbare huisvesting.

1.2. Het EESC benadrukt dat energiearmoede en de huidige huisvestingscrisis twee onderling samenhangende uitdagingen zijn die miljoenen Europeanen treffen. Beide, zeker in combinatie met elkaar, verhinderen dat mensen deelnemen aan het sociale, culturele en economische leven. Het EESC dringt derhalve aan op een alomvattend begrip dat gericht is op het combineren van milieuverantwoordelijkheid met financiële betaalbaarheid, zodat de huisvestingskosten niet meer dan 25 % van het besteedbare inkomen van een huishouden bedragen, op een hervorming van de energiemarkt waarbij elektriciteit en de duurste energiebron worden ontkoppeld, op gereguleerd basisverbruik van energie voor kwetsbare huishoudens, en op een verbod om hen af te sluiten van het elektriciteitsnet.

1.3. Het huisvestingsbeleid is en moet een bevoegdheid van de lidstaten blijven, overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel. Het onlangs gepubliceerde besluit van de Commissie inzake compensatie voor het verrichten van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) ([1]) en de bijlage daarbij, waarin ook sociale en betaalbare huisvesting wordt

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

genoemd, legt de lidstaten echter enorme beperkingen op in de vorm van zeven voorwaarden voor hun inspanningen om het aanbod van betaalbare huisvesting te verbeteren. Het EESC heeft kritiek op deze aanpak. Vragen over hoe doelgroepen moeten worden gedefinieerd en hoe inkomenscontroles moeten worden uitgevoerd, moeten overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel aan de lidstaten worden overgelaten. Een uitgebreide en duidelijk omschreven uitzondering in de staatssteunregels is derhalve noodzakelijk teneinde in de hele EU op het maatschappelijk welzijn gerichte huisvestingsmodellen te waarborgen.

1.4. Het EESC dringt erop aan dat verhuurders van met fossiele brandstoffen verwarmde woningen een deel van de koolstofbelasting voor hun rekening nemen om huurders te beschermen tegen buitensporige huurverhogingen als gevolg van doorberekende kosten. Tegelijkertijd moeten particuliere verhuurders worden ondersteund als zij de kosten van dergelijke maatregelen niet kunnen dragen.

1.5. Het EESC erkent de rol die publiek-private partnerschappen kunnen spelen om onder bepaalde omstandigheden meer betaalbare woningen beschikbaar te maken. Het model met beperkt winstoogmerk op het gebied van huisvesting is een goed voorbeeld van een dergelijke samenwerking.

1.6. 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 betaalbare koop- en huurwoningen te vergroten. Hiertoe moeten we alle betrokken actoren aan boord zien te krijgen: openbare en particuliere, non-profit en op beperkte winst gerichte spelers. De maatregelen voor het creëren van woonruimte moeten gepaard gaan met een consequente versterking van de consumentenbescherming.

1.7. Het EESC verzoekt de Commissie de lidstaten te ondersteunen door aanbevelingen te doen om deze aanhoudende financialisering tegen te gaan, met name in stedelijke gebieden. Jongeren en gezinnen worden vanwege hun overmatige afhankelijkheid van de particuliere huurmarkt onevenredig blootgesteld aan de gevolgen ervan, wat een belangrijke factor is die de huurprijzen opdrijft en de betaalbaarheid vermindert.

1.8. Het EESC herhaalt dat de lidstaten sociale klimaatplannen moeten indienen en de daarin opgenomen toezeggingen moeten nakomen. Tegelijkertijd is het EESC van mening dat de begrotingen van het Sociaal Klimaatfonds, het Fonds voor een rechtvaardige transitie en het ESF+ in het volgende meerjarig financieel kader (MFK) moeten worden verhoogd en dat toekomstige EU-financieringsstromen voor groene renovaties rechtstreeks beschikbaar moeten worden gesteld aan huishoudens en gezinnen in nood.

1.9. In navolging van de Verklaring van Luik verwelkomt het EESC de allereerste EU-top over huisvesting die de Commissie in 2026 organiseert en het zou graag tijdens deze top een rol willen spelen. De Europese Commissie zou echter samen met het Europees Parlement, het EESC en het Comité van de Regio's jaarlijks een EU-top over sociale en betaalbare huisvesting moeten organiseren om ervoor te zorgen dat dit een prioriteit in heel Europa blijft. Op de aanstaande top komen alle belanghebbenden bijeen die betrokken zijn bij de uitvoering van de maatregelen van de lidstaten op het gebied van huisvesting, op basis van een benadering op meerdere niveaus en de uitwisseling van beste praktijken, met inachtneming van het subsidiariteitsbeginsel.

2. **Algemene opmerkingen**

2.1. Het Cypriotische voorzitterschap van de Raad van de EU heeft het EESC verzocht een verkennend advies op te stellen. Daarin moet met name rekening worden gehouden met het nauwe verband tussen huisvestingsbeleid, financieringsmodellen voor de bouw en renovatie van huizen, sociale inclusie, duurzaamheid en energie-efficiëntie, met de nadruk op betaalbaarheid als een belangrijke factor voor sociale cohesie en concurrentievermogen, met name voor gezinnen met kinderen en huishoudens met een laag of middeninkomen in stedelijke gebieden.

2.2. In het verlengde van de beginselen 19 en 20 van de Europese pijler van sociale rechten zijn adequate en betaalbare huisvesting en toegang tot basisvoorzieningen essentiële sociale rechten. Daarbij worden bovenmatige uitgaven voor huisvesting van meer dan 40 % als kritiek beschouwd ([2]). Het EESC dringt derhalve aan op een alomvattende aanpak voor betaalbare, duurzame en gezinsgerichte huisvesting waarbij de huisvestingskosten onder de 25 % van het besteedbare inkomen van een huishouden moeten blijven.

2.3. Onzekerheid ten aanzien van huisvesting ten gevolge van onbetaalbare en ontoereikende huisvesting schaadt de gezondheid, het welzijn en de economische vooruitzichten, verhoogt de gezondheidskosten, verlaagt de productiviteit en de koopkracht, vermindert de consumentenuitgaven en de beschikbaarheid van geschoolde arbeidskrachten en vergroot de

([2]) Europese Commissie – Percentage bovenmatige uitgaven voor huisvesting.

ongelijkheid. Deze kwetsbaarheid is niet statisch: huishoudens die niet structureel achtergesteld zijn, kunnen snel kwetsbaar worden wanneer zij worden geconfronteerd met plotselinge prijsstijgingen voor essentiële diensten of andere gebeurtenissen, zoals werkloosheid. Dit probleem wordt nog verergerd door de aanhoudende "financialisering" van huisvesting, die in diverse Europese steden in afgelopen tien jaar heeft geleid tot een stijging van de nominale waarde van onroerend goed met 30,9 % ([3]), wat heeft bijgedragen tot een toename van de sociaal-economische ongelijkheden.

Bij de ondersteuning van kansarme huishoudens en gezinnen moet ook de groene transitie van de EU in het oog worden gehouden en die ondersteuning moet gepaard gaan met krachtige sociale steun. Daar de economie van de EU nog steeds grotendeels gebaseerd is op fossiele brandstoffen ([4]) moet de overgang naar hernieuwbare energiebronnen eerlijk worden georganiseerd en mag niemand achterblijven. Dit vergt een groter vertrouwen van het publiek in het energiebeheer en een zinvolle participatie van de burgers in de besluitvorming. Het tegemoetkomen aan sociale behoeften en het waarborgen van een rechtvaardige transitie moeten daarom topprioriteiten zijn. Daartoe moet onder meer het sociaal klimaatfonds aanzienlijk worden versterkt en uitgebreid. Kwetsbare groepen zoals mensen met een laag inkomen (werkende armen), gepensioneerden, grote gezinnen, alleenstaande ouders, jongeren ([5]), migranten en mensen met een handicap worden het zwaarst getroffen door ontoereikende huisvestingsomstandigheden (ook in verband met energie) en energiearmoede. Vrouwen worden over het algemeen meer getroffen door energiearmoede ([6]).

2.4. Tussen 2015 en 2024 groeide de groep alleenstaande volwassenen zonder kinderen het hardst (16,9 %), terwijl het aantal andere soorten huishoudens vrijwel ongewijzigd bleef of afnam ([7]). Deze voortdurende demografische veranderingen en de veranderende samenstelling van huishoudens hebben flinke gevolgen. Bij de toekomstige planning moet hiermee rekening worden gehouden, wat zich onder andere dient te vertalen in toegankelijkere huisvesting, geschikte woonruimten en meer kangoeroewoningen.

3. **Specifieke opmerkingen**

3.1. In navolging van de Verklaring van Luik verwelkomt het EESC de allereerste EU-top over huisvesting die de Commissie in 2026 organiseert en het zou graag tijdens deze top een rol willen spelen. De Europese Commissie zou echter samen met het Europees Parlement, het EESC en het Comité van de Regio's jaarlijks een EU-top over sociale en betaalbare huisvesting moeten organiseren om ervoor te zorgen dat dit een prioriteit in heel Europa blijft. Op de aanstaande top komen alle belanghebbenden bijeen die betrokken zijn bij de uitvoering van de maatregelen van de lidstaten op het gebied van huisvesting, op basis van een benadering op meerdere niveaus en de uitwisseling van beste praktijken, met inachtneming van het subsidiariteitsbeginsel.

3.2. Het EESC is verheugd over de publicatie van het plan voor betaalbaar wonen. Het dringt er echter bij de Commissie op aan vaart te zetten achter de publicatie van de in het plan opgenomen initiatieven en vraagt om ambitieuzere maatregelen die de structurele oorzaken van de huisvestingscrisis adequaat aanpakken, met name wat betreft sociale huisvesting en huisvesting met een beperkt winstoogmerk.

3.3. Het EESC is ingenomen met de toezegging om investeringen in sociale en betaalbare huisvesting te ondersteunen, met de aandacht voor kwetsbare groepen, renovatie en hergebruik van leegstaande woningen, onderbezette gebouwen en ruimten, en met het geplande initiatief inzake kortetermijnverhuur. De EU wordt verzocht de lidstaten te ondersteunen met duidelijke aanbevelingen en een praktisch instrumentarium ([8]) om de huisvestingscrisis te bestrijden. Daartoe zouden mechanismen moeten behoren voor huurstabilisatie, evenals leegstandsbelastingen, prikkels om leegstaande woningen te renoveren, meer sociale huisvesting, beperking van kortetermijnverhuur en het eerste recht voor lokale overheden om woningen te kopen die door banken zijn verworven als gevolg van niet nagekomen hypotheekverplichtingen.

3.4. De aanpak van de huisvestingscrisis vergt niet alleen meer, maar ook slimmere financiering, gezien het door de Europese Investeringsbank (EIB) geraamde jaarlijkse investeringstekort van 270 miljard EUR en de tekortschietende herschikking van bestaande cohesiefondsen. Daarom wordt bepleit snel een pan-Europees investeringsplatform op te richten om instrumenten te coördineren en publiek en particulier kapitaal voor betaalbare huisvesting te mobiliseren. Volgens het EESC moet het MFK 2028-2034 voorzien in een specifieke begroting voor het plan voor betaalbaar wonen en moet het voor de lidstaten verplicht worden om nationale huisvestingsplannen in te dienen met doelstellingen en monitoringsystemen. Om de investeringen van de EIB in betaalbare sociale huisvesting doeltreffend uit te voeren en in te

([3]) Financialization in 13 cities, LSE 2023.
([4]) Energy consumption in households, Eurostat 2025.
([5]) More than a roof — The European Youth Forum's position on housing.
([6]) Naar geslacht uitgesplitste gegevens over energiearmoede, EESC 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) PB C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

zetten, moeten bovendien op nationaal niveau overheidsgaranties worden verstrekt en moeten er publiek bestuurde platformsystemen worden opgezet, waardoor kleine en middelgrote projecten kunnen worden gebundeld, zodat ondernemingen zonder winstoogmerk of met een beperkt winstoogmerk deze financieringsmogelijkheden kunnen benutten, die anders niet beschikbaar zouden zijn geweest. Het EESC wijst erop dat er meer flexibiliteit nodig is in het begrotingsbeheer als het gaat om overheidsinvesteringen.

3.5. Zoals vermeld in advies TEN/848 leiden de algemene daling van de woningbouw in de EU, die onder meer te wijten is aan hogere bouwkosten, alsook verstoringen in de toeleveringsketen en restrictieve kredietverstrekking tot een grotere kloof tussen inkomens en de woonlasten, wat ten koste gaat van de betaalbaarheid. De financialisering van huisvesting ([9]) verergert dit probleem. Het EESC herhaalt zijn oproep tot bindende maatregelen tegen speculatie en financialisering (vooral in stedelijke gebieden), tot betaalbaarheid op lange termijn, bescherming van huurders en een Europese strategie voor gezonde huisvesting. Om financialisering en het gebrek aan betaalbaarheid tegen te gaan, kan meer worden ingezet op een huursector met openbare huisvestingsaanbieders en huisvestingsaanbieders die geen of slechts in beperkte mate winst nastreven, waarbij de huurprijzen op de kosten gebaseerd zijn; daarnaast moet ervoor worden gezorgd dat de regelgeving speculatieve investeringen aan banden legt, stabiele rendementen op lange termijn ondersteunt en de rol van woningen als collectief goed waarborgt.

3.6. Het EESC is ingenomen met de nadruk die in het plan voor betaalbaar wonen wordt gelegd op bij- en nascholing in de bouwsector. Volgens het EESC gaan de steunmaatregelen echter niet ver genoeg; daarom dringt het aan op bij- en omscholing in de sector met als doel de beroepsvaardigheden bij te werken en te verbeteren, de arbeidsomstandigheden te verbeteren, toereikende lonen te garanderen en meer jongeren (met name vrouwen) aan te trekken.

3.7. Herhaald zij dat de ernstige tekortkomingen in de huisvestingssector ([10]) conform het subsidiariteitsbeginsel tegemoet moeten worden getreden aan de hand van onder meer betere randvoorwaarden zoals ten aanzien van gegevensverzameling, coördinatie, goedkeuringsprocedures en regels inzake ruimtelijke ordening, en zoals in het primaire recht van de EU verankerde betaalbare huisvesting, voldoende financiering en meer aandacht voor jongeren, gezinnen en duurzaamheid.

3.8. Het EESC is van mening dat het plan voor betaalbaar wonen geen duidelijke richtsnoeren bevat voor landgebruik en ruimtelijke ordening, risico's met zich meebrengt voor stedelijke wildgroei, de klimaatdoelstellingen ondermijnt en onvoldoende rekening houdt met de grotere rol die steden en regio's moeten spelen bij het tegengaan van de huisvestingscrisis. Een succesvolle strategie voor plattelandsontwikkeling die nieuwe bewoners naar plattelandsgebieden zal trekken en mensen in staat zal stellen hun recht uit te oefenen om in hun lokale omgeving te blijven, zou de druk op huisvesting in steden ook verlichten. In dit verband moeten lokale overheden een centrale rol spelen in het plan voor betaalbaar wonen, aangezien zij de grootste eigenaren van grond en onroerend goed zijn en daarom een sleutelrol spelen bij de vormgeving van het huisvestingsbeleid, met name in stedelijke gebieden. Beproefde instrumenten zoals het Weense model van ruimtelijke ordening laten zien hoe planningsbevoegdheden kunnen worden gebruikt: als grond wordt herbestemd, zijn particuliere ontwikkelaars verplicht een vast aandeel gesubsidieerde, betaalbare huisvesting te bouwen.

3.9. Het plan voor betaalbaar wonen moet de toegang tot betaalbare huisvesting voor daklozen en mensen die risico lopen, verbeteren, met name door de toepassing van het beginsel "huisvesting eerst" uit te breiden, onder meer via hiertoe in het volgende MFK bestemde EU-middelen. De Commissie moet ook één definitie van dakloosheid vaststellen en zorgen voor regelmatige monitoring op EU-niveau, ook via Eurostat. Zowel preventie als interventie zijn geboden om dakloosheid te bestrijden. Het doeltreffende Oostenrijkse initiatief "Wohnschirm" ([11]) combineert uitzettingspreventie, het beginsel "huisvesting eerst" en steun tegen energie-afsluitingen, in het verlengde van de Verklaring van Lissabon, en dient als modelpraktijk voor andere lidstaten.

3.10. Om de structurele huisvestingsproblemen in de EU te kunnen oplossen, is het van essentieel belang om het aanbod van sociale en betaalbare 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. Steunprogramma's moeten zo worden opgezet dat ze uitsluitend projecten ondersteunen die duurzaam betaalbare woonruimte creëren en sociale huisvestingsverplichtingen waarborgen.

3.11. Het EESC roept de Commissie op om een concrete doelstelling op EU-niveau vast te stellen om het aanbod van sociale woningen, dat momenteel op ongeveer 5 % wordt geschat, te vergroten. Deze doelstelling moet worden geïntegreerd in het Europees Semester en worden gemonitord in het kader van jaarlijkse verslagen over de stand van zaken in de huisvestingssector in de EU. Die verslagen moeten gedetailleerde en specifieke gegevens per lidstaat bevatten over beschikbare woningen, huisvestingsbehoeften, leegstaande woningen, prijzen, betaalbaarheid en duurzaamheid in de sector. Deze gegevens moeten worden verstrekt door de lidstaten en worden bekrachtigd door het Parlement, het EESC en het CvdR.

([9]) When investors move in, ECB 2025.
([10]) Zie bijv. PB C 486 van 21.12.2022, blz. 185, PB C 75 van 28.2.2023, blz. 185, PB C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, enz.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. Het huisvestingsbeleid blijft een bevoegdheid van de lidstaten overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel, waardoor zij flexibeler kunnen optreden door rekening te houden met nationale praktijken, voorwaarden en omstandigheden. Op EU-niveau moeten passende kaders worden gecreëerd, met name voor investeringsfinanciering en staatssteunregels, zodat de lokale en regionale overheden de huisvestingscrisis adequaat kunnen oplossen. Hiervoor moet ook worden erkend dat kwetsbaarheid niet statisch is: huishoudens die niet structureel achtergesteld zijn, kunnen kwetsbaar worden wanneer zij worden geconfronteerd met plotselinge stijgingen van de prijzen van essentiële diensten, hetgeen de noodzaak van preventieve mechanismen binnen nationale en lokale kaders benadrukt. Vragen over hoe doelgroepen moeten worden gedefinieerd en hoe inkomenscontroles moeten worden uitgevoerd, moeten overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel aan de lidstaten worden overgelaten.

3.13. Om ervoor te zorgen dat nationale en lokale overheden betaalbare woningen kunnen aanbieden, moeten de vrijstellingen voor de woningsector in de EU-staatssteunregels worden herzien. De Commissie classificeert betaalbare huisvesting terecht als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB), waarop de staatssteunregels slechts gedeeltelijk van toepassing zijn, overeenkomstig de uitspraken van het Hof van Justitie van de EU en artikel 106 VWEU, een uitgangspunt waar het EESC volledig achter staat. Het jongste besluit van de Commissie over compensatie voor DAEB's ([12]) leidt echter tot onnodige bureaucratie en legt de lidstaten buitensporige beperkingen op. Het EESC dringt daarom aan op eenvoudigere, versnelde procedures, gericht op sociale inclusie en het vermijden van segregatie in plaats van omslachtige controles op staatssteun. DAEB's moeten zich in beginsel beperken tot exploitanten zonder of met een beperkt winstoogmerk met op kosten gebaseerde huurprijzen. De verplichting om sociale huisvesting te koppelen aan nauw omschreven kwetsbare doelgroepen moet worden geschrapt. Deze beperkt immers onnodig de toegang tot sociale huisvesting en voldoet niet aan de behoeften van groepen zoals jongeren en huishoudens met een lager middeninkomen. Het vaststellen van doelgroepen en inkomensdrempels moet een nationale bevoegdheid blijven, overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel.

3.14. In sommige delen van de EU gaat een hoog percentage particulier woningbezit gepaard met een zeer beperkte voorraad sociale woningen. Deze structurele erfenis betekent dat een uitgebreidere definitie van sociale en betaalbare woningen rekening moet houden met het feit dat er in een dergelijke context vrijwel geen publieke alternatieven zijn, en dat prioriteit moet worden gegeven aan de renovatie van bestaande publieke woningen, verwerving van huizen die al op de markt zijn en nieuwbouw.

3.15. Het EESC is ingenomen met het vereenvoudigingspakket huisvesting als onderdeel van het plan voor betaalbaar wonen. Het herhaalt dat vereenvoudiging nooit mag leiden tot een verlaging of ondermijning van sociale en milieunormen. Een werkelijk vereenvoudigd regelgevingskader moet processen stroomlijnen, gelijktijdige goedkeuringsprocedures mogelijk maken, zorgen voor de nodige financiering en personeelsbezetting bij de relevante autoriteiten, en normen harmoniseren. De energie-efficiëntie van het woningbestand moet geleidelijk worden verbeterd, waarbij in eerste instantie de aandacht moet uitgaan naar de "energiezeven", die in een flink deel van het bestaande woningbestand te vinden zijn, en vervolgens de eisen geleidelijk moeten worden aangescherpt.

3.16. Het is van cruciaal belang om de productiviteit in de bouwsector te verhogen en de bouwkosten te verlagen om het aanbod van betaalbare huisvesting te vergroten. Dit is mogelijk door te investeren in nieuwe technologieën zoals 3D-printen en circulair bouwen en in ecosystemen die zullen profiteren van gerecyclede of hergebruikte materialen. Het Europees stakeholdersplatform voor de circulaire economie kan de bouwsector diverse goede praktijken aanbieden. Voorts komen innovatieve benaderingen, zoals het gebruik van "renovatietrajecten", waarbij renovatiewerkzaamheden worden gebundeld per gebied, soort huisvesting of soort werk, ten goede aan openbare en particuliere huisvesting door vertragingen en kosten te verminderen en het projectbeheer te vereenvoudigen door middel van gekoppelde procedures onder toezicht van de lokale overheid.

3.17. Investeringen in betaalbare woningen moeten echter niet alleen worden gezien als een instrument om lage-inkomensgroepen te ondersteunen, maar ook als een middel om de rol van overheden als actieve woningaanbieders te versterken, waardoor het totale aanbod toeneemt en de bouw- en huisvestingskosten minder onder druk komen te staan.

3.18. Huurders kunnen meestal niet zelf hun verwarmingssysteem kiezen, maar moeten in het kader van de energietransitie geleidelijk overschakelen op duurzame verwarmings- en koelingssystemen. Hoewel er waarborgen zijn tegen afsluiting van elektriciteit en gas, zijn er geen overeenkomstige minimumvereisten voor stadsverwarming en -koeling. Contractbeëindigingen op dit gebied maken woningen vaak onbewoonbaar en leiden in feite tot verlies van huisvesting. Het EESC acht dit onaanvaardbaar en dringt aan op minimumnormen in de lidstaten.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. Het EESC pleit voor de invoering van een mechanisme om de minimale energiebehoefte te berekenen op basis van gegevens over gebouwen en huishoudens, zodat op alle bestuursniveaus een uniform proces voor gegevensverzameling tot stand komt. Eurostat moet een grotere rol krijgen, in samenwerking met nationale bureaus voor de statistiek en lokale overheden, zodat gegevens over huishoudens op doeltreffende wijze kunnen worden verzameld.

3.20. Verhuurders hebben de bevoegdheid om te beslissen of ze een verwarmingssysteem vervangen, zonder dat ze de verwarmingskosten en de bijbehorende koolstofbelasting onder het emissiehandelssysteem (ETS2) hoeven te betalen. Om de prikkels te vergroten en huurders met een laag inkomen en in energiearmoede te beschermen tegen buitensporige huurverhogingen, moeten verhuurders van woningen die met fossiele brandstoffen worden verwarmd een deel van de ETS2-koolstofkosten dragen, met hogere tarieven voor slecht presterende gebouwen. Tegelijkertijd moeten adequate steuninstrumenten zorgen voor verbeteringen op het gebied van verwarming, energie, water en sanitaire voorzieningen voor iedereen, ook voor particuliere verhuurders die zich deze verbeteringen zelf niet kunnen veroorloven, met waarborgen om ervoor te zorgen dat de voordelen van overheidssteun uiteindelijk bij de huurders terechtkomen.

3.21. Zoals in eerdere adviezen ([13]) is gesteld, moet, afhankelijk van het geval, in het kader van huisvestingssteun voorrang worden gegeven aan verbouwingen, renovaties en nieuwbouw, moet worden ingezet op klimaatneutrale en hulpbronnenefficiënte bouwmethoden en moet ervoor worden gezorgd dat bouw- en renovatiewerkzaamheden circulariteit sterk bevorderen, en dat collectieve huisvesting en alternatieve benaderingen van mobiliteit de levenskwaliteit van mensen verbeteren.

3.22. Door middel van innovatieve mechanismen moeten particuliere investeringen worden gemobiliseerd. Het EESC erkent de rol die publiek-private partnerschappen (ppp's) onder bepaalde omstandigheden kunnen spelen bij het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. In combinatie met een duidelijk rechts- en fiscaal kader met een verplichte analyse vooraf van het rendement en volledige openbaarmaking van verplichtingen, deling van inkomsten, contractuele betaalbaarheid en sociale en milieuwaarborgen (bijvoorbeeld duurzaamheidscriteria, mechanismen om de huur te stabiliseren en afdwingbare bescherming van huurders) kunnen ppp's zowel voor ondernemingen als voor de samenleving gunstig zijn. Het model met beperkt winstoogmerk op het gebied van huisvesting is een goed voorbeeld van een dergelijke samenwerking.

3.23. Het EESC herhaalt dat de lidstaten sociale klimaatplannen moeten indienen en de daarin opgenomen toezeggingen moeten nakomen. De maatregelen in deze plannen moeten grondig worden beoordeeld en de uitvoering ervan moet worden gemonitord. Tegelijkertijd is het EESC van mening dat het Sociaal Klimaatfonds, het Fonds voor een rechtvaardige transitie en het Europees Sociaal Fonds Plus (ESF+) noodzakelijkerwijs de markt verstoren door de renovatie- en bouwprijzen kunstmatig te verhogen. Deze fondsen moeten worden verhoogd in het volgende MFK en toekomstige EU-financieringsstromen voor groene renovaties moeten rechtstreeks beschikbaar worden gesteld aan huishoudens en gezinnen in nood.

3.24. Betaalbare energie en klimaatduurzame huisvesting zijn volgens het EESC belangrijke instrumenten om energiearmoede te bestrijden. Nu hoge energieprijzen kwetsbare huishoudens belasten en het concurrentievermogen ([14]) schaden, pleit het EESC ervoor af te stappen van het "merit order"-model, zodat consumenten en de economie kunnen profiteren van de lagere marginale kosten van hernieuwbare energie en kwetsbare huishoudens een basisenergievoorziening tegen gereguleerde betaalbare prijzen kan worden gewaarborgd. Het dringt ook aan op een gemeenschappelijk Europees begrip van energiearmoede ([15]), met inbegrip van een extra zomerindicator, daar de huidige nadruk op alleen verwarming geen rekening houdt met de realiteit van hittestress.

3.25. De bestrijding van energiearmoede vergt zowel inkomensgerelateerde als structurele maatregelen, waaronder de renovatie van gebouwen, een lager energieverbruik en een grotere energiegeletterdheid, via goed bemande éénloketsystemen. De lidstaten moeten huishoudens beschermen tegen ongerechtvaardigde prijspieken door middel van crisismechanismen en het afsluiten van kwetsbare huishoudens verbieden.

Brussel, 18 maart 2026.

De voorzitter
van het Europees Economisch en Sociaal Comité
Séamus BOLAND

([13]) Zie bijv. TEN/841, PB C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Rapport-Draghi (2024), hoofdstuk 3 Een gezamenlijk plan voor decarbonisatie en concurrentievermogen.
([15]) PB C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

BIJLAGE

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

Wijzigingsvoorstel 1

TEN/866

Woningschaarste aanpakken via een betaalbaar, duurzaam en gezinsgericht huisvestingsbeleid

Ingediend door:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Paragraaf 3.7

Wijzigen:

Afdelingsadvies	Wijziging
Herhaald zij dat de ernstige tekortkomingen in de huisvestingssector[1] conform het subsidiariteitsbeginsel tegemoet moeten worden getreden aan de hand van onder meer betere randvoorwaarden zoals ten aanzien van gegevensverzameling, coördinatie, goedkeuringsprocedures en regels inzake ruimtelijke ordening, en zoals ***in het primaire recht van de EU verankerde betaalbare huisvesting,*** voldoende financiering en meer aandacht voor jongeren, gezinnen en duurzaamheid.	Herhaald zij dat de ernstige tekortkomingen in de huisvestingssector[1] conform het subsidiariteitsbeginsel tegemoet moeten worden getreden aan de hand van onder meer betere randvoorwaarden zoals ten aanzien van gegevensverzameling, coördinatie, goedkeuringsprocedures en regels inzake ruimtelijke ordening, en zoals voldoende financiering en meer aandacht voor jongeren, gezinnen en duurzaamheid.
[1] Zie bijv. PB C 486 van 21.12.2022, blz. 185-193, TEN/784 en PB C, C/2025/771, 11.2.2025.	[1] Zie bijv. PB C 486 van 21.12.2022, blz. 185-193, TEN/784 en PB C, C/2025/771, 11.2.2025.

Motivering

Huisvestingsbeleid is een nationale bevoegdheid en het is niet legitiem om de EU-bevoegdheden uit te breiden tot een gebied waarover de lidstaten tot nu toe zeggenschap hebben. Belangrijke aspecten van huisvesting, waaronder regelgeving, sociale huisvesting, huurregels en subsidies, zijn sterk verankerd in de nationale rechtsstelsels, en dit moet worden gerespecteerd. Bovendien zijn de nationale en lokale overheden beter in staat om huisvestingsbeleid te ontwikkelen, omdat zij een beter inzicht hebben in hun eigen woningmarkten, die in de EU zeer van elkaar verschillen.

Stemuitslag:

Voor:	87
Stemmen tegen:	109
Onthoudingen:	7

Wijzigingsvoorstel 2

TEN/866

Woningschaarste aanpakken via een betaalbaar, duurzaam en gezinsgericht huisvestingsbeleid

Ingediend door:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Paragraaf 1

Wijzigen:

Afdelingsadvies	Wijziging
Het Europees Economisch en Sociaal Comité (EESC) verwelkomt het plan voor betaalbaar wonen (Affordable Housing Plan, AHP), maar dringt er bij de Commissie op aan de aangekondigde initiatieven snel te presenteren en veel ambitieuzere maatregelen te nemen om de structurele huisvestingscrisis aan te pakken, waaronder het creëren van betere randvoorwaarden, ***een recht op adequate en betaalbare huisvesting in het primaire recht van de EU,*** voldoende financiering en meer nadruk op jongeren, gezinnen en duurzaamheid. Het laakt het gebrek aan duidelijke richtsnoeren voor landgebruik en ruimtelijke ordening, het risico op stedelijke wildgroei en klimaatachteruitgang, en de ontoereikende rol die steden, regio's en lokale overheden krijgen toebedeeld. Voorts dringt het aan op een doeltreffende strategie voor plattelandsontwikkeling en beproefde instrumenten, met een verplicht percentage gesubsidieerde, betaalbare huisvesting.	Het Europees Economisch en Sociaal Comité (EESC) verwelkomt het plan voor betaalbaar wonen (Affordable Housing Plan, AHP), maar dringt er bij de Commissie op aan de aangekondigde initiatieven snel te presenteren en veel ambitieuzere maatregelen te nemen om de structurele huisvestingscrisis aan te pakken, waaronder het creëren van betere randvoorwaarden, voldoende financiering en meer nadruk op jongeren, gezinnen en duurzaamheid. Het laakt het gebrek aan duidelijke richtsnoeren voor landgebruik en ruimtelijke ordening, het risico op stedelijke wildgroei en klimaatachteruitgang, en de ontoereikende rol die steden, regio's en lokale overheden krijgen toebedeeld. Voorts dringt het aan op een doeltreffende strategie voor plattelandsontwikkeling en beproefde instrumenten, met een verplicht percentage gesubsidieerde, betaalbare huisvesting.

Motivering

Huisvestingsbeleid is een nationale bevoegdheid en het is niet legitiem om de EU-bevoegdheden uit te breiden tot een gebied waarover de lidstaten tot nu toe zeggenschap hebben. Belangrijke aspecten van huisvesting, waaronder regelgeving, sociale huisvesting, huurregels en subsidies, zijn sterk verankerd in de nationale rechtsstelsels, en dit moet worden gerespecteerd. Bovendien zijn de nationale en lokale overheden beter in staat om huisvestingsbeleid te ontwikkelen, omdat zij een beter inzicht hebben in hun eigen woningmarkten, die in de EU zeer van elkaar verschillen.

Stemuitslag:

Voor:	87
Stemmen tegen:	109
Onthoudingen:	7