Publicatieblad
van de Europese Unie

NL
L-serie

2026/2069

15.9.2026

AANBEVELING (EU) 2026/2069 VAN DE COMMISSIE

van 9 september 2026

over de betaalbaarheid en het aanbod van huisvesting in gebieden met een overspannen woningmarkt

DE EUROPESE COMMISSIE,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, en met name artikel 292,

Overwegende hetgeen volgt:

(1) De Unie wordt geconfronteerd met een crisis in verband met betaalbare huisvesting die de sociale cohesie en het concurrentievermogen verzwakt door de arbeids- en onderwijsmobiliteit en gelijke kansen te beperken. Hoewel de meest kansarmen in onze samenleving het zwaarst te lijden hebben, ondervinden ook steeds meer huishoudens met een middeninkomen moeilijkheden bij de toegang tot betaalbare huisvesting.

(2) In het advies van het Europees Comité van de Regio's over de rol van steden en regio's in het EU-plan voor betaalbare huisvesting, dat op 13 mei 2025 is goedgekeurd, wordt gewezen op de territoriale diversiteit van de huisvestingscrisis en op de noodzaak van een plaatsgebonden aanpak om lokale en regionale overheden in staat te stellen op maat gesneden maatregelen te ontwikkelen. In het advies wordt ook erkend dat een van de oplossingen voor de hoge huisvestingskosten erin bestaat het aanbod te vergroten door de bouw van nieuwe woningen en tegelijkertijd door te gaan met de aanpassing en renovatie van het huidige woningbestand.

(3) In de conclusies van het voorzitterschap over het toekomstige Europese plan voor betaalbaar wonen, die op 1 december 2025 zijn aangenomen, wordt de Europese Commissie verzocht bijzondere aandacht te besteden aan zones en gebieden met bijzondere uitdagingen bij het aanbieden van betaalbare, duurzame en fatsoenlijke huisvesting en na te gaan hoe de inspanningen van de lidstaten, ook op regionaal en lokaal niveau, om het aanbod van betaalbare, toegankelijke, veilige en duurzame huisvesting te handhaven en, in voorkomend geval, te vergroten, kunnen worden ondersteund.

(4) In het Europese plan voor betaalbaar wonen, dat op 16 december 2025 door de Commissie is goedgekeurd, zijn tien belangrijke actiegebieden vastgesteld waarop de Unie een toegevoegde waarde kan hebben en de inspanningen van andere overheidsinstanties en stakeholders kan ondersteunen om betaalbare, duurzame en kwalitatieve huisvesting te helpen bieden. In het plan werd ook aangegeven dat de Commissie van plan is overheidsinstanties te helpen bij het in kaart brengen van gebieden met een overspannen woningmarkt en hen, met volledige inachtneming van het subsidiariteitsbeginsel, te ondersteunen bij het nemen van maatregelen om de betaalbaarheid van huisvesting te beschermen en te bevorderen.

(5) In de resolutie van het Europees Parlement over de huisvestingscrisis in de Europese Unie en het voorstellen van oplossingen voor fatsoenlijke, duurzame en betaalbare huisvesting, die op 10 maart 2026 is aangenomen, wordt erkend dat het beperkte woningaanbod een van de belangrijkste oorzaken van de huisvestingscrisis is. In de resolutie werd de Unie opgeroepen gemeenten en regio's te stimuleren om de bouw en renovatie van woningen en de herbestemming van gebouwen binnen hun gebieden te bevorderen.

(6) Het voorstel voor een aanbeveling van de Raad over de bestrijding van uitsluiting van huisvesting ([1]), dat op 6 mei 2026 door de Commissie is aangenomen, heeft tot doel het ontwerp, de uitvoering en de verbetering van nationale, regionale en/of lokale strategische kaders ter voorkoming en bestrijding van uitsluiting van de woningmarkt te bevorderen. Het is gebaseerd op geïntegreerd beleid waarin de mens centraal staat en bevat aanbevelingen om het aanbod van betaalbare en sociale huisvesting te stimuleren. Deze aanbeveling vormt een aanvulling op dat voorstel door maatregelen vast te stellen om het woningaanbod in gebieden met een overspannen woningmarkt te vergroten.

(7) In de op 11 mei 2026 aangenomen aanbeveling van de Raad over het Nieuw Europees Bauhaus worden de lidstaten opgeroepen om: i) voorrang te geven aan renovatie boven onnodige sloop en nieuwbouw; ii) betaalbare en sociale huisvesting te bevorderen, waarbij het uitdijen van steden en ruimtelijke concentratie van armoede zo mogelijk worden vermeden; iii) de transformatie van leegstaande en onderbenutte gebouwen in kaart te brengen en te stimuleren; iv) de procedures voor het toekennen van omgevings- en bouwvergunningen te stroomlijnen en te versnellen, en v) regelgevingsbelemmeringen voor het op de markt brengen van innovatieve bouwmethoden en -materialen aan te pakken.

([1]) COM(2026) 540 final van 6 mei 2026.

(8) De Europese Alliantie voor huisvesting, die op 12 mei 2026 van start is gegaan, brengt lidstaten, regio's, steden en andere belanghebbenden die betrokken zijn bij de huisvestingscrisis in de Unie bijeen. Deze alliantie zal de deskundigheid en beste praktijken op het gebied van huisvesting uit de hele Unie bundelen om wederzijds leren en het uitwisselen van kennis te vergemakkelijken en de bevindingen van lopende en toekomstige studies te helpen verspreiden. De alliantie zal ook een waardevol forum zijn waar informatie over aangelegenheden die relevant zijn voor de uitvoering en monitoring van deze aanbeveling kan worden uitgewisseld.

(9) In de conclusies van het voorzitterschap van 29 juni 2026 werd gewezen op de gevolgen van demografische trends, zoals de migratie van platteland naar stad, voor de huisvestingscrisis; ook werd opgeroepen bijzondere aandacht te besteden aan gebieden die te kampen hebben met aanhoudende huisvestingsdruk (waar de vraag voortdurend groter is dan het aanbod) om het woningaanbod beter af te stemmen op de lokale behoeften.

(10) De druk op de betaalbaarheid is doorgaans het hoogst in stedelijke gebieden en toeristische hotspots, waaronder plattelandsgebieden met veel toerisme, waar de discrepantie tussen vraag naar en aanbod van huisvesting het ernstigst is en leidt tot woningtekorten en prijzen die sneller stijgen dan inkomens. Hoewel de gevolgen van de huisvestingscrisis het sterkst worden gevoeld door de meest achtergestelde groepen in de samenleving, heeft de crisis ook steeds meer gevolgen voor huishoudens met een middeninkomen, waaronder huishoudens die niet in staat zijn passende huisvesting op de markt te vinden, zoals essentiële werknemers (bv. personeel in de gezondheidszorg, leerkrachten).

(11) Het voorstel voor een verordening van het Europees Parlement en de Raad tot vaststelling van een kader voor maatregelen in de lidstaten om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huisvesting te waarborgen (verordening betaalbare huisvesting), dat op 9 september 2026 door de Commissie is aangenomen, bevat regels voor het vaststellen van gebieden met een overspannen woningmarkt en voor beperkende maatregelen die in die gebieden door de bevoegde autoriteiten zijn vastgesteld om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huisvesting te waarborgen.

(12) In gebieden met een overspannen woningmarkt kunnen maatregelen om het gebruik van een woning als niet-hoofdverblijf te beperken op korte termijn soelaas bieden. Het is echter ook noodzakelijk de onderliggende discrepantie tussen vraag en aanbod te verminderen door kwesties aan te pakken zoals knelpunten als gevolg van bestemmingsplannen, bouwvoorschriften, plannings- en vergunningsprocedures, waaronder administratieve capaciteit, beperkte overheidsinvesteringen, tekorten aan geschoolde arbeidskrachten en onvoldoende gebruik van het bestaande gebouwenbestand. Het vergroten van het woningaanbod, met name betaalbare en sociale huisvesting, kan daarom helpen om de druk op de woningmarkten te verlichten.

(13) Huisvestingsversnellingplannen moeten een aanvulling vormen op alle huisvestingsgerelateerde beperkingen die krachtens nationale, regionale of lokale wetgeving zijn vastgesteld. Zij kunnen helpen vaststellen waar en hoeveel huisvesting nodig is, met name betaalbare en sociale huisvesting, om te stimuleren dat wijken inclusief, gemengd en toegankelijk worden. Als deze plannen deel uitmaken van een geïntegreerd stadsontwikkelingsplan, kunnen zij helpen om: i) een compacte, op vervoer gerichte stedelijke ontwikkeling te bevorderen; ii) de druk op gebieden met een overspannen woningmarkt te verminderen; iii) kleinere steden nieuw leven in te blazen; iv) de kapitaalinvesteringsbehoeften voor huisvesting en de bijbehorende infrastructuur te verlagen; v) de veerkracht en gezondheid op het gebied van klimaat en milieu te verbeteren, en vi) een betere toegang tot diensten en kansen te ondersteunen. Zij kunnen toegevoegde waarde creëren bij de integratie en aanvulling van bestaande beleidsstrategieën en sectorale initiatieven, waaronder relevant beleid op Unieniveau. Het gaat bijvoorbeeld om de nationale plannen voor de renovatie van gebouwen overeenkomstig Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees Parlement en de Raad ([2]), de plannen voor duurzame stedelijke mobiliteit in verband met Verordening (EU) 2024/1679 van het Europees Parlement en de Raad ([3]), de aanbeveling van de Raad over het Nieuw Europees Bauhaus, het voorstel voor een aanbeveling van de Raad over de bestrijding van uitsluiting van huisvesting, de nationale plannen voor aanpassing aan de klimaatverandering en Richtlijn (EU) 2025/2360 van het Europees Parlement en de Raad ([4]) inzake bodemmonitoring en -veerkracht (richtlijn bodemmonitoring) en de bijbehorende beginselen inzake mitigatie van ruimtebeslag.

([2]) Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees Parlement en de Raad van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen (PB L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Verordening (EU) 2024/1679 van het Europees Parlement en de Raad van 13 juni 2024 betreffende richtsnoeren van de Unie voor de ontwikkeling van het trans-Europees vervoersnetwerk, tot wijziging van Verordening (EU) 2021/1153 en Verordening (EU) nr. 913/2010 en tot intrekking van Verordening (EU) nr. 1315/2013 (PB L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Richtlijn (EU) 2025/2360 van het Europees Parlement en de Raad van 12 november 2025 inzake bodemmonitoring en bodemveerkracht (richtlijn bodemmonitoring) (PB L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Huisvesting is een horizontaal vraagstuk; verschillende bestuursniveaus en verschillende geografische regio's zijn er verantwoordelijk voor. Sommige regels voor het aanbod van huisvesting kunnen worden vastgesteld door regionale en lokale overheden, terwijl het huisvestingsbeleid, waaronder strategische kaders ter bestrijding van uitsluiting van huisvesting, vaak onder toezicht staat van een nationale autoriteit. Samenwerking tussen verschillende bestuursniveaus en tussen alle belanghebbenden (inclusief bewoners) is daarom van cruciaal belang voor succesvol beleid en betaalbaarder wonen. Omgekeerd kan een versnipperd huisvestingsbeheer de efficiënte opzet, uitvoering en monitoring van huisvestingsbeleid en -projecten belemmeren.

(15) Het ontwerp, de uitvoering en de monitoring van huisvestingsversnellingsplannen kunnen op een praktische manier gebaseerd worden op gegevens over eigendom, gebruik en kwaliteit van huisvesting (aantal woningen, door de eigenaar bewoonde woningen, particuliere en sociale langetermijnverhuur, kortetermijnverhuur, tweede woningen, leegstaande gebouwen, energieverbruik), trends in vraag en aanbod van huisvesting (bevolkingsdynamiek, met name uitgesplitst naar kansarme groepen, bouwvergunningen, start en voltooiing), alsook gegevens over gebouwen of grond die geschikt zijn voor de ontwikkeling van huisvesting. De Europese Commissie zal dergelijke inspanningen ondersteunen met betere Europese statistieken over huisvesting, om empirisch onderbouwde en datagestuurde beleidsvorming verder te versterken, als onderdeel van de uitvoering van het Europese plan voor betaalbaar wonen.

(16) Huisvesting onder de marktprijs, wat in de zin van deze aanbeveling moet worden opgevat als zowel betaalbare als sociale huisvesting, zoals gedefinieerd in Besluit (EU) 2025/2630 van de Commissie ([5]), is van cruciaal belang om in gebieden met een overspannen woningmarkt op een kosteneffectieve manier de huisvesting aan te bieden die nodig is voor kansarme huishoudens of sociaal kansarme groepen, waaronder daklozen en huishoudens die geen toegang hebben tot huisvesting tegen marktprijzen. In veel lidstaten blijft het aandeel betaalbare en sociale huisvesting in het woningbestand echter zeer laag of is het de afgelopen jaren gedaald, terwijl de wachttijden om toegang te krijgen tot betaalbare en sociale huisvesting zijn toegenomen.

(17) In Besluit (EU) 2025/2630 is bepaald dat sociale of betaalbare woningen die in het kader van diensten van algemeen economisch belang worden gesubsidieerd, voldoende lang, minstens twintig jaar, voorbehouden moeten blijven als betaalbare of sociale woning, om speculatie te voorkomen. Dit belet overheidsinstanties niet om langere perioden vast te stellen, afhankelijk van het overheidsbeleid, zoals het onder de marktprijs houden van woningen in gebieden waar de prijzen stijgen, of kortere perioden onder naar behoren gemotiveerde omstandigheden.

(18) Het vergroten van het aanbod van betaalbare en sociale huisvesting heeft over het algemeen een positief effect op de woningmarkt. Meer in het bijzonder is gebleken dat betaalbare en sociale huisvesting de prijzen en huurprijzen op de particuliere markt tempert en de ontwikkeling van projecten voor gemengde huisvesting ondersteunt door vroege commercialisering mogelijk te maken. In sommige lidstaten hebben aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting het voortouw genomen bij de inspanningen om het bestaande gebouwenbestand te renoveren, te verdichten en uit te breiden, waardoor de totale milieuvoetafdruk van de gebouwen en de energiearmoede zijn verminderd.

(19) Aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting bestaan in alle lidstaten als diverse rechtspersonen: gemeentelijke, staats- of particuliere entiteiten, waaronder coöperaties, community land trusts, entiteiten met een beperkt winstoogmerk of zonder winstoogmerk. Sommige van deze aanbieders, met name community land trusts, coöperatieve huisvesting of huisvesting zonder winstoogmerk, worden in sommige lidstaten niet wettelijk erkend, waardoor zij niet in aanmerking komen voor overheidssteun, met name in de vorm van financiering en grond.

(20) Modellen waarbij grond en eigendom van gebouwen gescheiden worden, kunnen de aanloopkosten van huisvesting verlagen, waardoor projecten haalbaarder en betaalbaarder worden. Wederverkoopbeperkingen garanderen dat de grond of huisvesting betaalbaar blijft ondanks dat het eigendom ervan verandert. Voor overheidsinstanties die de eigendom van de grond of gebouwen behouden, dient het houden van dergelijke activa als bron van inkomsten, die gedurende een lange periode meerdere malen de aankoopkosten bedragen, en ook als onderpand voor andere investeringen.

([5]) Besluit (EU) 2025/2630 van de Commissie van 16 december 2025 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU (PB L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modellen die betaalbare en sociale huisvesting combineren, komen tegemoet aan de behoeften van een bredere doelgroep en kunnen hogere huurprijzen opleggen aan sommige van hun huurders, terwijl de lagere huurprijzen voor huurders in kansarme situaties worden gehandhaafd, waardoor minder overheidssteun nodig is. Dergelijke praktijken bevorderen ook de sociale mix, zowel binnen een individueel nieuwbouwproject als in wijken. Revolverende fondsen zorgen ervoor dat alle opbrengsten van de huisvestingsprojecten worden geherinvesteerd in uitbreiding, onderhoud of renovaties. Daartoe, en met name in gebieden waar de woningmarkt onder druk staat, kan diversificatie van vormen van huisvesting onder de marktprijs een middel zijn om tegemoet te komen aan uiteenlopende behoeften, zonder extra druk op de overheidsfinanciën.

(22) In de hele Unie staat een aanzienlijk deel van het woningbestand leeg, wordt het niet gebruikt als hoofdverblijf of blijft het niet voldoende bewoond. Er zijn veel leegstaande kantoren, brownfieldterreinen (eerder ontwikkelde grond die nu niet gebruikt wordt) en ongebruikte terreinen in steden. Werken met goed gelegen bestaande gebouwen vereist vaak specifieke competenties en vaardigheden en leidt tot grotere kostenonzekerheden in vergelijking met de ontwikkeling van onbebouwde terreinen. Ondanks deze uitdagingen tonen projecten aan dat het financieel, technisch en juridisch haalbaar is om met bestaande gebouwen te werken, en dat dit sociale, economische en milieuvoordelen oplevert.

(23) Renovatie van het bestaande woningbestand, en met name renovatie met het oog op energie-efficiëntie, draagt bij tot het verbeteren van de betaalbaarheid en het waarborgen van de beschikbaarheid van duurzame en hoogwaardige huisvesting. Dit gebeurt door de uitdagingen aan te pakken die voortvloeien uit de hoge exploitatiekosten, de slechte energieprestaties, het beperkte zomer- en wintercomfort en de grote klimaatkwetsbaarheid van een aanzienlijk deel van de woningen.

(24) Het renoveren, herbestemmen, aanpassen, verdichten, uitbreiden of splitsen van woningen kan soms worden belemmerd of vertraagd door bestemmingsplannen, inconsistente bouwvoorschriften, begrotingsregels die ongunstig zijn voor dergelijke projecten, of wetgeving inzake mede-eigendom. Ditzelfde regelgevingskader kan dergelijke projecten echter ook stimuleren wanneer het zorgvuldig wordt opgezet. Het belasten van leegstand, ondersteund door duidelijke definities en opsporingsmethoden, is een voorbeeld hiervan en helpt leegstaande gebouwen weer te benutten. Bouwvoorschriften kunnen stimuleren dat nieuwe, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bijbehorende infrastructuur, zoals parkeergarages, zodanig worden ontworpen dat zij in de toekomst gemakkelijker kunnen worden omgebouwd tot huisvesting. Lokale overheden en aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting zetten vrijwillige regelingen op, zoals woningruil of onderhuur voor studenten, om onderbezetting aan te pakken.

(25) De huurmarkten, zowel die met marktprijzen als die met prijzen die daaronder liggen, zijn in sommige lidstaten onderontwikkeld. Tegelijkertijd kunnen sommige belastingmaatregelen, zoals hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningbezit begunstigen, waardoor de huizenprijzen kunnen stijgen en de ontwikkeling en betaalbaarheid van de particuliere huurmarkt kunnen worden belemmerd.

(26) De combinatie van de toenemende vraag naar grond — voor residentieel, commercieel en tertiair gebruik — en beperkingen van het gebruik ervan, zoals beperkingen van de woningdichtheid, heeft de grond- en huizenprijzen in de hele Unie opgedreven. Grondbeheer is daarom van cruciaal belang voor lokale overheden om te kunnen zorgen voor voldoende beschikbaarheid van bebouwbare grond (waaronder brownfieldterreinen), om de ontwikkeling van hun steden te sturen in de richting van hun planningsdoelstellingen, zoals sociale en betaalbare huisvesting, en om de grondprijzen binnen de perken te houden. Openbaar grondbezit kan bijdragen tot het verminderen van risico's en het verkorten van projecttermijnen.

(27) Dankzij instrumenten voor grondbeleid kunnen overheidsinstanties grond en gebouwen aankopen, beheren, transformeren en beschikbaar stellen aan ontwikkelaars en aanbieders van zowel particuliere als openbare huisvesting. Met instrumenten zoals infrastructuurheffingen en -lasten, verplichtingen voor projectontwikkelaars en heffingen voor ontwikkelingsrechten kunnen autoriteiten huisvestingsgerelateerde infrastructuur financieren. Overheden kunnen deze beleidsinstrumenten gebruiken, hetzij rechtstreeks, hetzij via specifieke openbare grondagentschappen, grondbanken of ontwikkelingscorporaties, die over specifieke knowhow en financiële capaciteit beschikken, of in samenwerking met grote openbare grondeigenaren zoals ziekenhuizen of universiteiten.

(28) Het verkorten van de vergunningstermijnen en het verminderen van de onzekerheid heeft een positief effect op het aanbod en de kosten van huisvesting. Digitalisering, centrale aanspreekpunten, versnelde procedures, vergaderingen voorafgaand aan een vergunningsaanvraag en verplichte termijnen voor vergunningverlening zijn in sommige gevallen efficiënt gebleken om de vergunningsduur te verkorten van jaren tot maanden of zelfs weken. Een breder gebruik van bouwwerkinformatiemodellering (Building Information Modelling — BIM), met name voor vergunningverlening, kan het gebruik van een gedeelde digitale weergave van de ontwerp-, bouw- en operationele processen van een bouwwerk vergemakkelijken en een betrouwbare basis voor besluiten bieden.

(29) De huidige aanbestedingsregels van de Unie, met name Richtlijn 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad ([6]), bieden flexibiliteit om snel opdrachten te plaatsen en te gunnen, waarbij rekening wordt gehouden met kwaliteit, innovatie en duurzaamheid. Raamovereenkomsten, met name met een hernieuwde oproep tot mededinging, kunnen de aankoop van huisvesting versnellen. Overheidsinkopers kunnen ook kiezen tussen modellen met een hoofdcontractant en opsplitsing in percelen. Dat laatste vergemakkelijkt de directe deelname van kleine en middelgrote ondernemingen. Modellen met een hoofdcontractant vergemakkelijken de aankoop van geprefabriceerde woningen. Het toestaan van verschillende aanbestedingsmodellen bevordert innovatieve bouwmethoden, kosteneffectiviteit en duurzaamheid. Bovendien is de wederverkoop van grond en gebouwen niet onderworpen aan de regels inzake overheidsopdrachten. Door gebruik te maken van deze flexibiliteit kunnen autoriteiten de oplevering van betaalbare huisvesting versnellen.

(30) Moderne bouwmethoden, onder meer voor renovatie, herbestemming en uitbreiding, kunnen kosten, bouwafval, koolstofemissies, bouwtijden en verstoringen verminderen, met name indien zij op grote schaal op de hele interne markt worden toegepast. Dergelijke methoden zijn innovatief en doorgaans duurzamer, bijvoorbeeld door off-site-, modulaire en geprefabriceerde benaderingen, waarbij gebruik wordt gemaakt van koolstofvrije, koolstofabsorberende, duurzaam gewonnen biogebaseerde materialen. Zij kunnen ook een aanpak die uitgaat van de koolstofemissies gedurende de hele levenscyclus van woningen bevorderen en de kwaliteit verbeteren, wat sociale, economische en milieuvoordelen oplevert.

(31) Betaalbare en sociale huisvesting, evenals studentenhuisvesting, kunnen zorgen voor voldoende en een voorspelbare vraag naar moderne bouwmethoden om de hoge initiële kapitaalkosten en de daaraan verbonden risico's te ondervangen en de vruchten van schaalvoordelen te plukken. Sommige lidstaten verplichten hun aanbieders om een minimumpercentage van hun wooneenheden volgens deze methoden op te leveren.

(32) Voor een wijdverbreide invoering van moderne bouwmethoden is het nodig dat een groot aantal bouwvoorschriften wordt bijgewerkt en dat er geharmoniseerde Europese normen worden ontwikkeld. Deze normen moeten onder meer betrekking hebben op modulair en geprefabriceerd bouwen en ervoor zorgen dat de verschillen in technische eisen tussen bouwvoorschriften op de interne markt en zelfs binnen sommige lidstaten worden verkleind. In dit verband hebben de Eurocodes een aanzienlijke invloed gehad op moderne bouwmethoden door een gestandaardiseerde aanpak te bieden voor ontwerp, bouw en tests.

(33) Boven op de huidige overheidsfinanciering en particuliere investeringen is jaarlijks nog eens 150 miljard EUR nodig om de komende tien jaar aan de huisvestingsbehoeften te kunnen voldoen. De Unie ondersteunt deze doelstelling door in het huidige meerjarig financieel kader al minstens 47,7 miljard EUR vrij te maken voor investeringen in huisvesting via de fondsen van het cohesiebeleid, InvestEU, LIFE, het programma voor de eengemaakte markt, Horizon Europa en NextGenerationEU. De flexibiliteit en stimulansen voor het herbestemmen van middelen uit het cohesiebeleid voor betaalbare en duurzame huisvesting, die in het kader van de tussentijdse evaluatie van het cohesiebeleid zijn ingevoerd, hebben ertoe geleid dat tot nu toe aanvullende investeringen ter waarde van 4,7 miljard EUR zijn voorgesteld, waarbij de lidstaten en regio's zijn aangemoedigd om, in overeenstemming met hun behoeften, tot het einde van de programmeringsperiode door te gaan met het herbestemmen van middelen voor huisvesting, naast andere strategische prioriteiten van de EU. Het Sociaal Klimaatfonds zal het huidige woningbestand ook helpen verbeteren.

(34) In het volgende meerjarig financieel kader (2028-2034) zullen nieuwe financieringsmogelijkheden voor investeringen in het woningaanbod worden ontsloten.

(35) Overal in de Unie ontvangen aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting overheidssteun via verschillende instrumenten zoals subsidies, leningen tegen gunstige voorwaarden, kapitaalinbreng of garanties, maar ook via niet-financiële instrumenten zoals goedkopere toegang tot grond. Deze verschillende instrumenten kunnen op doeltreffende wijze worden gecombineerd om particuliere financiering aan te trekken. Sommige lidstaten hebben succesvolle financieringsregelingen ingevoerd waarmee spaargeld van huishoudens wordt vrijgemaakt. Daarbij is gebruikgemaakt van gereglementeerde spaarrekeningen om aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting langlopende leningen te verstrekken, of is overheidssteun verleend voor retailbeleggingen in aanbieders van huisvesting zonder of met een beperkt winstoogmerk, in het kader van een gediversifieerde beleggingsstrategie.

([6]) Richtlijn 2014/24/EU van het Europees Parlement de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG (PB L 94 van 28.3.2014, blz. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Sommige nationale en regionale stimuleringsbanken en -instellingen ondersteunen lokale overheden en aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting met zeer langlopende leningen tegen gunstige voorwaarden voor de aankoop van grond en gebouwen. Zo kunnen de aankoopkosten over een langere periode worden gespreid en kan de financiële levensvatbaarheid van projecten worden versterkt, wat aanzienlijke voordelen oplevert voor de herontwikkeling van brownfieldterreinen.

(37) Het pan-Europese investeringsplatform voor betaalbare en duurzame huisvesting ondersteunt samenwerking tussen overheden en particuliere investeerders om middelen te bundelen en investeringen in het woningaanbod in de Unie op te schalen. Het biedt directe toegang tot informatie over subsidie- en financieringsmogelijkheden, goede werkwijzen, casestudies en innovatieve benaderingen in de lidstaten. Het helpt schaalbare en innovatieve subsidie- en financieringsmodellen te ontwikkelen en projectbundeling te bevorderen via een digitaal portaal, een deskundigengroep en vrijwillige nationale financieringshubs.

(38) De in deze aanbeveling voorgestelde maatregelen zijn bedoeld om particuliere, coöperatieve en openbare ontwikkelaars en aanbieders op gelijke voet te begunstigen, zonder dat er sprake is van preferentiële toegang die de mededinging tussen hen zou kunnen verstoren,

HEEFT DE VOLGENDE AANBEVELING VASTGESTELD:

1. ONDERWERP

1. Met volledige inachtneming van het subsidiariteitsbeginsel biedt deze aanbeveling de bevoegde autoriteiten van de lidstaten richtsnoeren op basis van empirische gegevens en goede praktijken uit de hele Unie, waarmee zij het hoofd kunnen bieden aan uitdagingen met betrekking tot de betaalbaarheid van huisvesting in gebieden met een overspannen woningmarkt of waar een overspannen woningmarkt dreigt, door plaatsgebonden maatregelen te bevorderen die het woningaanbod vergroten, in het bijzonder voor woningen onder de marktprijs.

2. HUISVESTINGSVERSNELLINGSPLANNEN

2. In en rond gebieden met een overspannen woningmarkt worden de bevoegde autoriteiten aangemoedigd een huisvestingsversnellingsplan op te stellen en uit te voeren dat is afgestemd op de lokale en regionale huisvestingsomstandigheden, of de in dit artikel genoemde relevante aspecten in bestaande plannen te integreren, om zo het woningaanbod te stimuleren, in het bijzonder voor woningen onder de marktprijs.

3. Een huisvestingsversnellingsplan moet:

   a) ingaan op de specifieke aanbevelingen van de punten 3 tot en met 7 ten behoeve van aanbieders van zowel particuliere als openbare huisvesting;

   b) gebaseerd zijn op relevante gegevens en rekening houden met lokale woningtekorten en territoriale verschillen in het woningaanbod, ook wat betreft huisvesting onder de marktprijs en huisvesting voor jongeren, waaronder studenten en leerlingen;

   c) niet alleen het gebied met de overspannen woningmarkt bestrijken, maar in voorkomend geval ook pendelzones en functionele stedelijke gebieden, zodat er ook onderbenutte woningen in worden opgenomen die via investeringen in duurzaam en toegankelijk vervoer bruikbaarder en aantrekkelijker kunnen worden gemaakt en zo de druk op het gebied met de overspannen woningmarkt kunnen helpen verlichten;

   d) zorgen voor synergieën en coördinatie met andere beleidsmaatregelen en strategieën, bijvoorbeeld op het gebied van de aanpak van uitsluiting van huisvesting, bouw en stadsplanning, financiering, duurzaam toerisme, vervoer en essentiële diensten, klimaat- en milieuveerkracht en gezondheid, met inbegrip van adaptieve criteria en klimaatscenario's waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar hittebestendigheid en toekomstige koelingsbehoeften, en met energierenovatiebeleid op lokaal en nationaal niveau;

   e) worden ondersteund met voldoende financiële en personele middelen.

4. De bevoegde autoriteiten moeten bij het ontwerp, de goedkeuring, de uitvoering en de monitoring van het huisvestingsversnellingsplan nauw samenwerken met relevante bestuursniveaus en belanghebbenden, waaronder aanbieders van particuliere en openbare huisvesting en burgers.

3. **BOUW EN RENOVATIE VERSNELLEN VIA VERGUNNINGEN, AANBESTEDINGEN EN MODERNE BOUWMETHODEN**

5. In gebieden met een overspannen woningmarkt moeten de bevoegde autoriteiten:

   a) prioriteit geven aan goedkeuringsprocedures voor betaalbare en sociale huisvesting;

   b) prioriteit geven aan goedkeuringsprocedures voor renovaties, met name voor verbeteringen van de energieprestatie, aanpassing, uitbreiding en herbestemming van bestaande gebouwen voor residentieel gebruik, en splitsing, onder meer door afwijkingen van lokale bestemmingsplannen toe te staan wanneer deze voldoen aan de materiële normen en de normen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid van gebouwen en wijken;

   c) streven naar maximale verwerkingstijden voor vergunningsbesluiten, rekening houdend met de lokale administratieve capaciteit en de complexiteit van het project, waarbij in voorkomend geval de vergunningverleningstermijnen van zestig dagen worden gehandhaafd en, waar passend, voor bepaalde stappen van de vergunningverlening stilzwijgende goedkeuring wordt verleend;

   d) een cultuur van transparant overleg en transparante samenwerking tussen vergunningverlenende autoriteiten en projectontwikkelaars bevorderen om de termijnen voor vergunningverlening te verkorten en de onzekerheid tijdens de vergunningsprocedure te beperken;

   e) interoperabele digitale vergunningssystemen opzetten met een geleidelijke invoering van werkstromen op basis van BIM;

   f) ernaar streven om vergunningseisen vast te leggen in digitaal gestructureerde, interoperabele en machineleesbare formaten, waarbij de prioriteit uitgaat naar domeinen die duidelijk gedefinieerd en meetbaar zijn;

   g) openBIM tot een wettelijk erkend indieningsformaat maken en de ontwikkeling van interoperabele gemeenschappelijke gegevenseisen en “shared rule”-bibliotheken in machineleesbare vorm in alle nationale rechtsgebieden bevorderen;

   h) snellere en gestroomlijndere geschillenbeslechtingsprocedures invoeren of toepassen, bijvoorbeeld door, waar dat juridisch haalbaar is, vaste beperkingen en termijnen voor rechterlijke toetsing van besluiten toe te passen.

6. Aanbestedende diensten en entiteiten die verantwoordelijk zijn voor het aanbieden van huisvesting moeten ervoor zorgen dat bij hun bouwprojecten gebruik wordt gemaakt van de flexibiliteit in het kader voor overheidsopdrachten van de Unie, teneinde snel kwalitatief hoogwaardige woningen op te leveren, door:

   a) innovatieve producten en bouwmethoden zoals prefabricage en off-site bouwen verplicht te stellen of toe te staan;

   b) gebruik te maken van aanbestedingsmethoden zoals raamovereenkomsten en gezamenlijke aanbestedingen;

   c) gebruik te maken van versnelde procedures;

   d) gebruik te maken van architectuurwedstrijden en marktraadplegingen tijdens de projectvoorbereiding om aanbestedende diensten te informeren over de capaciteiten van de markt en hoe deze kunnen worden ingezet voor snellere aanbestedingen.

7. De bevoegde autoriteiten moeten:

   a) de aanbesteding van wooneenheden die met behulp van moderne bouwmethoden zijn gebouwd of gerenoveerd door huisvestingsaanbieders ondersteunen, onder meer door in voorkomend geval streefdoelen vast te stellen;

   b) de ontwikkeling van geharmoniseerde Europese normen voor duurzame off-site-bouwproducten en modulaire systemen uit hoofde van Verordening (EU) 2024/3110 van het Europees Parlement en de Raad ([7]) ondersteunen en bouwvoorschriften wijzigen om te zorgen voor een grotere convergentie van de technische eisen op de interne markt, om ruimte te bieden voor een toenemend gebruik en landsgrensoverschrijdende toepassing van moderne bouwmethoden;

   c) de uitwisseling van goede praktijken binnen de nationale, regionale en lokale context bevorderen, op prestaties gebaseerde benaderingen ondersteunen en in voorkomend geval meer gebruikmaken van Eurocodes;

([7]) Verordening (EU) 2024/3110 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2024 tot vaststelling van geharmoniseerde regels voor het verhandelen van bouwproducten en tot intrekking van Verordening (EU) nr. 305/2011 (PB L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) de ontwikkeling van lokale demonstratieprojecten met moderne bouwmethoden ondersteunen om innovatieve duurzame technologieën onder de aandacht te brengen, vertrouwen op te bouwen onder investeerders en overheden, en opleiding en kennisdeling te vergemakkelijken.

8. De bevoegde autoriteiten moeten:

a) bij- en omscholing in de bouwsector bevorderen, met name op het gebied van renovatie en herbestemming, moderne bouwmethoden, grondaankoop en perceelsamenvoeging, en digitale vaardigheden, onder meer door deel te nemen aan relevante EU-initiatieven op deze gebieden;

b) zorgen voor voldoende administratieve capaciteit, met name op lokaal en regionaal niveau, onder meer door middelen uit te trekken voor taken op het gebied van stedenbouwkundige planning en vergunningverlening, zoals veiligheids- en milieubeoordelingen, door digitale bijscholing te ondersteunen en gecentraliseerde oplossingen aan te bieden voor kleinere autoriteiten;

c) landsgrensoverschrijdende verlening van renovatie- en bouwdiensten vergemakkelijken, onder meer door wederzijdse erkenning van kwalificaties en vereenvoudigde administratieve eisen voor kleine en middelgrote bouwondernemingen die in verschillende EU-lidstaten actief zijn.

4. HET WONINGAANBOD ONDER DE MARKTPRIJS VERGROTEN

9. In en rond gebieden met een overspannen woningmarkt moeten de bevoegde autoriteiten alle nodige maatregelen nemen om het aandeel van het woningaanbod onder de marktprijs te vergroten, met name door:

a) verschillende openbare en particuliere aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting wettelijk te erkennen en ten volle gebruik te maken van Besluit (EU) 2025/2630 om hen te ondersteunen;

b) op lokaal niveau doelen te stellen voor het aandeel van het woningaanbod onder de marktprijs om aan de vastgestelde behoeften te voldoen, een sociale mix tot stand te brengen en ruimtelijke segregatie te voorkomen;

c) lokaal passende maatregelen, zoals inclusieve bestemmingsplannen, speciale percelen of dichtheidsbonussen, op te nemen in hun lokale bestemmingsplannen om de doelstellingen voor huisvesting onder de marktprijs te realiseren;

d) indien deze huisvesting is of zal worden gesubsidieerd met overheidsmiddelen, onder meer in het kader van diensten van algemeen economisch belang, de huisvesting voor dat doel aan te wijzen voor een voldoende lange periode, en minstens twintig jaar indien dat op grond van Besluit (EU) 2025/2630 is vereist, om de betaalbaarheidsproblemen van het gebied het hoofd te bieden;

e) innovatieve modellen voor huisvesting onder de marktprijs te creëren in gebieden met een overspannen woningmarkt, bijvoorbeeld modellen voor erfpacht waarbij de bevoegde autoriteiten de grondeigendom behouden terwijl aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting de huisvesting financieren, bouwen en beheren, of de doelgroepen uit te breiden om verschillende huurniveaus te combineren en de behoefte aan overheidsfinanciering te verminderen.

10. De bevoegde autoriteiten moeten, waar van toepassing, de maatregelen ter uitvoering van punt 9 van deze aanbeveling zodanig opstellen dat deze een aanvulling vormen en wederzijds versterkend effect hebben op de strategische kaders ter bestrijding van uitsluiting van huisvesting die worden uitgevoerd in de context van de toekomstige aanbeveling van de Raad over de bestrijding van uitsluiting van huisvesting.

5. BETER GEBRUIK EN AANPASSING VAN HET BESTAANDE GEBOUWENBESTAND

11. In en rond gebieden met een overspannen woningmarkt moeten de bevoegde autoriteiten zich buigen over en, indien nodig, een herziening doorvoeren van de huidige:

a) bouwvoorschriften, normen en beleid inzake landgebruik en bestemmingsplannen, om renovaties, verbeteringen van de energieprestaties, aanpassingen, herbestemming, verdichting, met inbegrip van uitbreidingen, en splitsing van woningen mogelijk te maken, te vergemakkelijken en te stimuleren, en tegelijkertijd de veiligheid, kwaliteit, toegankelijkheid en duurzaamheid van gebouwen en wijken te waarborgen;

b) belastingstelsels en huurwetten, met het oog op een beter gebruik van het bestaande gebouwenbestand, bijvoorbeeld door langdurig residentieel gebruik van leegstaande gebouwen in gebieden met een overspannen woningmarkt te stimuleren;

c) wetgeving inzake mede-eigendom, om de besluitvorming inzake renovaties, herbestemming, uitbreidingen of bestemmingswijziging naar huisvesting te vergemakkelijken.

12. Indien de huurmarkt onderontwikkeld is, moeten de bevoegde autoriteiten particuliere marktconforme verhuur en de ontwikkeling van voor verhuur bestemde woningen aanmoedigen, met passende waarborgen, bijvoorbeeld door:

a) fiscale onbalans tussen door de eigenaar bewoonde woningen en huurwoningen te verminderen;

b) modellen voor openbare erfpacht te ontwikkelen waarbij de bevoegde autoriteiten de grondeigendom behouden terwijl aanbieders van huisvesting de huisvesting financieren, bouwen en beheren.

13. Om in te spelen op de veranderende huisvestingsbehoeften moeten de bevoegde autoriteiten:

a) ervoor zorgen dat het huur- en belastingrecht bevorderlijk is voor kamerverhuur, met name aan jongeren, in het bijzonder studenten en leerlingen;

b) vrijwillige regelingen voor het splitsen van woningen ondersteunen, zowel particuliere woningen als betaalbare en sociale huisvesting, door middel van samenwerking met aanbieders.

6. INVESTEREN IN GROND EN GEBOUWEN

14. In gebieden met een overspannen woningmarkt moeten de bevoegde autoriteiten de nodige instrumenten ontwikkelen en de nodige middelen en administratieve capaciteit inzetten voor investeringen in grond en gebouwen voor huisvesting, en met name huisvesting onder de marktprijs.

a) Dergelijke instrumenten kunnen, wanneer dat lokaal passend of noodzakelijk is voor een bepaald project, het volgende mogelijk maken:

1) aankoop van land en gebouwen die eigendom zijn van particulieren of andere overheidsinstanties en die geschikt zijn voor de ontwikkeling van huisvesting;

2) herindeling en -inrichting van grond en gebouwen, onder meer via onderhandelde procedures;

3) scheiding van de eigendom van grond en gebouwen, overeenkomstig punt 14, c);

4) wederverkoopbeperkingen, onder meer door middel van clausules inzake kapitaalwinstbeperking, of verplichte terugkoop;

5) bijdrage van aanbieders aan de kosten van huisvestingsgerelateerde infrastructuur die ten laste van de bevoegde autoriteit komen.

b) De bevoegde autoriteiten kunnen openbare grondagentschappen, grondbanken of ontwikkelingscorporaties oprichten en op vrijwillige basis, via onderhandelingen, samenwerken met andere openbare grondeigenaren met het oog op de nodige aankopen, milieusanering of herbestemming, en het vrijgeven van grond.

c) Wanneer bevoegde autoriteiten grond en gebouwen waarvan zij eigenaar zijn, ter beschikking stellen van ontwikkelaars of aanbieders van huisvesting, moeten zij het eigendom behouden door middel van instrumenten zoals erfpacht van grond en gebouwen, of door het eigendom van grond en gebouwen te scheiden.

15. Binnen het bij Besluit (EU) 2025/2630 vastgestelde kader moeten de bevoegde autoriteiten het ter beschikking stellen van grond, via pacht of wederverkoop, overwegen als een manier om aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting te ondersteunen.

7. MIDDELEN EN FINANCIERING MOBILISEREN

16. De bevoegde autoriteiten moeten publieke en particuliere investeringen mobiliseren voor het woningaanbod in en rond gebieden met een overspannen woningmarkt, met name voor huisvesting onder de marktprijs en betaalbare huisvesting voor studenten en leerlingen, onder meer door:

a) oprichting van of samenwerking met nationale hubs binnen het pan-Europese investeringsplatform voor betaalbare en duurzame huisvesting, om de ontwikkeling, subsidiëring en financiering van lokaal vastgestelde investeringsstromen te ondersteunen, met name voor huisvesting onder de marktprijs en betaalbare huisvesting voor studenten en leerlingen, onder meer door technische bijstand te verlenen en aggregatie te ondersteunen;

b) volledige benutting van het brede scala aan beschikbare financieringsinstrumenten van de Unie binnen het huidige en toekomstige meerjarig financieel kader en het Sociaal Klimaatfonds, onder meer via gemengde publiek-private financiering, zoals de opties die zijn uiteengezet in het model van financieel instrument voor betaalbare huisvesting ([8]) en risicobeperkende instrumenten om extra publiek en particulier kapitaal aan te trekken;

c) verkenning van de mogelijkheid om revolverende fondsen op te richten, waarbij alle winsten verplicht worden geherinvesteerd in de levering van de betreffende dienst, voor aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting, alsook voor openbare grondagentschappen, grondbanken en ontwikkelingscorporaties;

d) het aantrekken en opschalen van particuliere investeringen voor aanbieders van betaalbare en sociale huisvesting, onder meer via publiek-private partnerschappen, mede-investeringsstructuren en projecten die zijn opgebouwd rond gemengde sociale, betaalbare en marktconforme huisvesting;

e) ontwikkeling van specifieke financieringsinstrumenten, zoals eigen vermogen en schuld op zeer lange termijn, voor de herbestemming van brownfieldterreinen of de aankoop van grond en gebouwen om te kunnen zorgen voor meer woningen onder de marktprijs, onder meer door een beroep te doen op nationale en regionale stimuleringsbanken en -instellingen, de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa, de Europese Bank voor Wederopbouw en Ontwikkeling en de Europese Investeringsbank Groep;

f) ontwikkeling van specifieke financieringsinstrumenten voor renovatie-, herbestemmings-, aanpassings- en splitsingsprojecten van particuliere aanbieders, coöperaties, bouwbedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, onder meer door een beroep te doen op nationale en regionale stimuleringsbanken en -instellingen, de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa, de Europese Bank voor Wederopbouw en Ontwikkeling en de Europese Investeringsbank Groep.

Gedaan te Brussel, 9 september 2026.

Voor de Commissie
Dan JØRGENSEN
Lid van de Commissie

([8]) Europese Commissie, SWD(2025) 78.