Fiche 4: Aanbeveling Betaalbaar Wonen

1. Algemene gegevens

a) Titel voorstel

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

b) Datum ontvangst Commissiedocument

9 september 2026

c) Nr. Commissiedocument

C(2026) 6318

d) EUR-Lex

https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202602069

e) Nr. impact assessment Commissie en Opinie Raad voor Regelgevingstoetsing

Niet opgesteld

f) Behandelingstraject Raad

Raad voor Concurrentievermogen

g) Eerstverantwoordelijk ministerie

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties

2. Essentie voorstel

Op 9 september 2026 publiceerde de Europese Commissie (hierna: Commissie) een aanbeveling over betaalbaarheid en aanbod van woningen in gebieden met een overspannen woningmarkt (hierna: aanbeveling). De aanbeveling is gepubliceerd tezamen met een verordening ten behoeve van betaalbare huisvesting: de *Affordable Housing Act* (AHA). De aanbeveling biedt handvatten voor lidstaten om acties te ondernemen voor het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt, met name voor woningbouw onder marktprijs (bv. sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen). In de Nederlandse context betreft dit gereguleerde huurwoningen.

De publicatie van deze aanbeveling (en de aanverwante verordening) is een uitwerking van het Plan voor Betaalbaar Wonen[1], dat de Commissie lanceerde met als doel om het groeiende tekort aan betaalbare

[1] European Affordable Housing Plan, 16 december 2025, COM(2025) 1025 (EUR-Lex - 52025DC1025 - EN - EUR-Lex)

huisvesting in de Europese Unie tegen te gaan. Waar de verordening beoogt om bevoegde autoriteiten in lidstaten een wettelijk kader te bieden om maatregelen te treffen aan de vraagzijde van de woningmarkt, biedt deze aanbeveling handvatten voor het realiseren van een groter woningaanbod. Hiertoe bevat de aanbeveling een aantal concrete acties die lidstaten kunnen ondernemen. De aanbeveling bevat geen wettelijke verplichtingen.

Ten eerste spoort de Commissie 'bevoegde autoriteiten' (in de Nederlandse context betreft dit gemeenten) aan tot het ontwikkelen van lokale huisvestingsversnellingsplannen (*Housing Acceleration Plans*). Deze plannen dienen een lokale benadering te bevatten om de woningvoorraad te vergroten, met name van huisvesting onder marktwaarde (gereguleerde huurwoningen). Deze plannen dienen ook in te gaan op faciliteiten in de ruimte rondom gebieden waar sprake van een overspannen woningmarkt is, om de druk in deze gebieden te verlagen.

Ten tweede moedigt de Commissie aan om middels het vereenvoudigen en versnellen van vergunningstrajecten, aanbestedingen en bouwmethoden, de bouw en renovatie van betaalbare woningen te bespoedigen. In dit kader roept de Commissie lidstaten op om vergunningstrajecten voor herziening van bestaande gebouwen te versnellen. Ook adviseert de Commissie een maximale verwerkingstijd voor vergunningaanvragen van 60 dagen in te stellen. Waar van toepassing denkt de Commissie hierbij ook aan stilzwijgende goedkeuring. Tevens noemt de Commissie zaken als een digitaal vergunningensysteem, innovatieve producten en methoden om bouw en renovatie te versnellen.

Ten derde worden lidstaten gemotiveerd om het aandeel woningen onder marktwaarde te vergroten, bijvoorbeeld door gelijke toegang te verlenen aan (semi-)publieke aanbieders (denk in Nederland aan woningcorporaties) en private aanbieders van betaalbare, fiscale herzieningen voor sociale woningbouw.

De vierde actie in de aanbeveling betreft het beter benutten van bestaande gebouwen door leegstand, onderbenutting en herbestemming aan te pakken. De Commissie noemt het hervormen van bouwcodes en bestemmingsplannen en het creëren van fiscale prikkels om leegstand tegen te gaan en langdurige verhuur te stimuleren als mogelijke acties.

Ten vijfde spoort de Commissie lidstaten aan om in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt voldoende middelen en capaciteit in te zetten om grond en gebouwen beschikbaar te maken voor betaalbare en sociale woningbouw.

Tot slot worden lidstaten aangemoedigd om publieke en private investeringen vrij te maken voor betaalbare woningbouw, waaronder voor studenten. Dit kan bijvoorbeeld via het creëren van nationale investeringshubs binnen het Europese investeringsplatform voor betaalbare huisvesting en het gebruikmaken van financieringsinstrumenten onder het huidige en toekomstige Meerjarig Financieel

Kader. Ook worden lidstaten aangespoord om de inrichting van doorlopende fondsen te onderzoeken, alsmede het aantrekken van private investeerders middels private-publieke samenwerking.

3. Nederlandse positie ten aanzien van de aanbeveling

a) Essentie Nederlands beleid op dit terrein

Het Nederlandse beleid is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Het kabinet heeft als doel gesteld om jaarlijks 100.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, waarvan tweederde betaalbaar en 30% sociale huurwoningen. Dit is een gezamenlijke opgave van het Rijk en medeoverheden, omdat zij samen verantwoordelijk zijn voor het woonbeleid. Het Rijk stelt de nationale wettelijke kaders en beleidsdoelstellingen vast. Gemeenten hebben, binnen de nationale wettelijke kaders, bevoegdheden om lokaal in te grijpen wanneer de lokale woningmarkt daartoe aanleiding geeft.

Het kabinet zet in op het versnellen van processen en procedures. De wet Versterking regie volkshuisvesting is daarbij van belang. De wet regelt dat het proces rond daarvoor aangewezen woningbouw tot een jaar versneld kan worden. Zo wordt meer gestuurd op coördinatie bij verschillende vergunningsaanvragen. Daarnaast wordt de beroepsprocedure versneld en vereenvoudigd. Ook worden beroepstermijnen aangescherpt en het griffiegeld voor beroepen tegen woningbouwbesluiten verhoogd. De tijdswinst hiervan kan oplopen tot een jaar. Verlening van omgevingsvergunningen van rechtswege (lex silencio positivo) is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen, omdat deze ook betrekking had op activiteiten die, onder meer vanwege verplichtingen voorvloeiend uit internationaal recht, een voorafgaande inhoudelijke beoordeling vereisen.

Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, gelijktijdig met de Omgevingswet, is de ‘technische’ bouwactiviteit voor woningbouw in veel gevallen uitgezonderd van de vergunningplicht. Voor onder meer complexe projecten is er nog wel een omgevingsvergunning nodig, denk daarbij aan niet grondgebonden woningen, zoals appartementencomplexen. Uit onderzoek bleek dat in 95% van de gevallen,
vergunningaanvragen voor een ‘technische’ bouwactiviteit worden verleend binnen de geldende de beslistermijn van acht weken plus een verlenging van zes weken. Wel kan er vertraging ontstaan waar activiteiten vragen om een individuele beoordeling, bijvoorbeeld ten aanzien van bijvoorbeeld omgevingsplanactiviteiten, Natura 2000-activiteiten of milieubelastende activiteiten. Om decentrale overheden te faciliteren besluitvorming te bespoedigen, en voldoende aandacht te besteden aan individuele beoordeling, zet het kabinet zich in om de uitvoeringskracht van medeoverheden te vergroten.

Het kabinet ziet veel potentie in de verdere digitalisering van de bouwketen om zo woningbouwprocessen te versnellen. Het Rijk is al jaren geleden begonnen met het leggen van een datafundament en een

digitale infrastructuur, en het kabinet werkt aan een verdere uitbouw daarvan. Daarbij wordt ingezet op het beter verbinden en benutten van bestaande digitale voorzieningen en gegevens. Zo wordt gewerkt aan een bredere toepassing van digitale modellen en digitale tweelingen van de fysieke leefomgeving, waarmee gegevens beter toegankelijk, kwalitatief hoogwaardig en onderling combineerbaar worden. Dit moet bijdragen aan efficiëntere samenwerking en snellere besluitvorming in de woningbouw.

Voor betaalbare huisvesting, met name in het middenhuursegment, wordt het herziene EC-Vrijstellingsbesluit[2] geïmplementeerd in de Woningwet, zodat woningcorporaties kunnen bijdragen aan de opgave voor middenhuur. Maatregelen zoals verlaging van de overdrachtsbelasting en optimalisatie van de Wet betaalbare huur moeten de bouw van middenhuurwoningen stimuleren.

Het Nederlandse grondbeleid is uitgewerkt in de Omgevingswet, en bevat meerdere instrumenten die gemeenten in staat stellen om directer te sturen op vergroten van het woonaanbod. Belangrijkste instrumenten zijn het voorkeursrecht en onteigening. Het voorkeursrecht geeft gemeenten (of de provincie of het Rijk) het recht van eerste koop op grond en andere roerende zaken wanneer de gemeente een andere functie voor de grond beoogd. Een overheid kan onteigenen als zij het Omgevingsplan wijzigt en een ander gebruik voor de grond voor ogen heeft dan het huidig gebruik. Daarnaast zet het kabinet in op een modernisering van het grondbeleid. Onderdeel daarvan is een verkenning van een regeling die gemeenten in staat stelt actief grondbeleid te voeren. Dit moet gemeenten ondersteunen bij het innemen van (strategische) grondposities, waarbij de rijksoverheid meedeelt in de risico's.

Voor het aantrekken van voldoende kapitaal zet het Nederlandse beleid in op het mobiliseren van publieke en private investeringen. Het Rijk ondersteunt de bouw van betaalbare woningen via financiële regelingen zoals de Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget, aangevuld met opgavegerichte regelingen voor specifieke maatschappelijke opgaven en doelgroepen. Voor de sociale huursector zorgt het bestaande borgingstelsel ervoor dat woningcorporaties tegen lagere tarieven kunnen lenen voor de bouw van sociale huurwoningen. Voor private investeerders wordt ingezet op het aantrekkelijker maken van investeringen in betaalbare woningbouw, onder meer via fiscale maatregelen, aanpassingen in de huurregulering en de modernisering van de pensioenfondsvrijstelling. Daarnaast voert het Rijk sinds 2024 het Structureel Overleg Investeringsklimaat met private woningbouwinvesteerders over het investeringsklimaat voor de woningbouw.

b) Beoordeling + inzet ten aanzien van dit voorstel

Het kabinet verwelkomt de aanbeveling van de Commissie, die aansluit bij de inzet van Nederland om het woningtekort tegen te gaan en de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Veel doelstellingen uit de aanbevelingen zijn al gedekt door bestaand Nederlands beleid, zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting die de coördinatie tussen Rijk, provincies en gemeenten versterkt. Volkshuisvesting is een

[2] Herziene Vrijstellingsbesluit, 16 december 2025, 2025/2630 (Besluit - 2025/2630 - EN - EUR-Lex).

bevoegdheid van de lidstaten en dus zijn lidstaten aan zet om betaalbare huisvesting te realiseren. Het kabinet ziet de aanbeveling nadrukkelijk niet als een opmaat naar mogelijke toekomstige Europese regelgeving.

Het kabinet ziet toegevoegde waarde in het vaststellen van gezamenlijke richtsnoeren voor lidstaten en medeoverheden ten behoeve van het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen, omdat het kan bijdragen aan kennisuitwisseling. Het kabinet ziet dit als aanzet voor nadere uitwisseling binnen de recent door de Commissie gelanceerde Housing Alliance.

Het kabinet onderschrijft in algemene zin de doelstelling om de woningbouwproductie te versnellen en het aanbod van betaalbare en sociale woningen te vergroten. De aanbeveling bevat hiervoor verschillende mogelijke instrumenten, waaronder het versnellen en digitaliseren van vergunningverlening, het beter benutten van bestaande gebouwen en gronden, het vergroten van het aanbod van gereguleerde huurwoningen en het mobiliseren van publieke en private financiering. Veel van deze instrumenten maken al onderdeel uit van het Nederlandse instrumentarium. De inzet ervan dient naar het oordeel van het kabinet primair plaats te vinden op basis van nationale, regionale en lokale afwegingen.

Het kabinet is positief over de aanbevelingen gericht op het versnellen van procedures rond woningbouw. Het versnellen van procedures en digitalisering kunnen gezamenlijk het ontwerp- en vergunningstraject aanzienlijk verkorten. Het kabinet ziet echter geen meerwaarde in de koppeling aan de door de Commissie voorgestelde afbakening van gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt. De Nederlandse woningbouwopgave wordt bepaald op basis van de ontwikkeling van het aantal huishoudens in relatie tot de woningvoorraad en niet, zoals in het voorstel van de Commissie, op de huidige verhouding tussen prijzen van koopwoningen en inkomens. Het Nederlandse beleid is bovendien gericht op een algehele, in plaats van gebiedsgerichte, versnelling van woningbouwprocessen.

Het kabinet is geen voorstander van het herinvoeren van de lex silencio positivo voor omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten die met de reguliere procedure worden voorbereid, dit sluit niet aan bij de Nederlandse Omgevingswet. Voor verschillende activiteiten kan deze vanwege verplichtingen uit onder meer de mer-richtlijn[3] en het Verdrag van Aarhus[4] niet worden toegepast, omdat voorafgaande inhoudelijke beoordeling vereist is. Voor complexe woningbouwprojecten is een vergunning van rechtswege bovendien risicovol, onder meer doordat voorafgaande toetsing aan technische eisen ontbreekt en bezwaar en beroep mogelijk blijven. Het kabinet ziet de lex silencio positivo in deze vorm daarom op dit moment niet als een effectief instrument om de vergunningverlening voor woningbouw te versnellen.

[3] Mer-richtlijn, 2011/92/EU (Richtlijn - 2011/92 - EN - EUR-Lex)

[4] Toegang tot informatie, inspraak van de bevolking en toegang tot de rechter in milieuzaken (Verdrag van Aarhus) | EUR-Lex

Het kabinet steunt de doelstelling om gemeenten in staat te stellen actief te sturen op het vergroten van het woningaanbod, bijvoorbeeld door de aankoop, ontwikkeling en beschikbaarstelling van grond en gebouwen. Veel van de in de aanbeveling genoemde instrumenten, zoals grondverwerving, grondbanken, het behouden van grondbezit en langjarige erfpachtconstructies, behoren al tot het gemeentelijke instrumentarium. De inzet hiervan is altijd het resultaat van een lokale afweging.
Ook hierbij ziet het kabinet geen meerwaarde in de voorgestelde Europese indicatoren voor het aanwijzen van gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt.

Het kabinet acht de aanbevelingen gericht op het mobiliseren van financiering wenselijk en opportuun. Het aantrekken van voldoende kapitaal is essentieel voor de woningbouwopgave. Nederland verwelkomt daarom instrumenten die kunnen bijdragen aan het mobiliseren van publiek en privaat kapitaal. Naast het aantrekkelijker maken van investeringen door het verhogen van het rendement, wordt momenteel verkend op welke wijze het risico van investeringen kan worden verlaagd. Een mogelijke route is het ontwikkelen van nieuwe, mogelijk internationale, fondsstructuren waarin publieke en private financiering wordt gebundeld en waarmee investeringen met een relatief laag rendement en laag risico mogelijk worden. Deze verkenning bevindt zich nog in een vroeg stadium. Het kabinet acht het pan-Europees investeringsplatform voor betaalbare en duurzame huisvesting[5] en de expertise van de Europese Investeringsbank daarbij van waarde voor kennisuitwisseling en het verder ontwikkelen van dergelijke financieringsmogelijkheden.

c) Eerste inschatting van krachtenveld

Een aantal lidstaten hebben een eerste reactie gegeven op de aanbevelingen. Zij wijzen vooral op het belang van subsidiariteit. Waar de aanbevelingen nationale competenties raken, zoals sociale woningbouw, ruimtelijke ordening en vergunningen, zijn een aantal lidstaten kritisch. Het merendeel van de lidstaten heeft zich echter nog niet uitgesproken. Het Europees Parlement heeft nog geen standpunt ingenomen over deze aanbeveling.

4. Grondhouding ten aanzien van bevoegdheid, subsidiariteit, proportionaliteit, financiële gevolgen en gevolgen voor regeldruk, concurrentiekracht en geopolitieke aspecten

a) Bevoegdheid

De aanbeveling is gebaseerd op artikel 292 VWEU. Het oordeel van het kabinet is positief. De aanbeveling heeft betrekking op betaalbaarheid en aanbod van huisvesting. Op het terrein van huisvesting bestaat geen zelfstandige bevoegdheid van de EU. Wat betreft de inhoudelijke inrichting van het nationale woonbeleid, blijft dit dus een bevoegdheid van de lidstaten. De aangekondigde beleidsvoornemens berusten evenwel op bevoegdheden van de EU op aanpalende beleidsterreinen. De aanbeveling ziet namelijk op de werking van de interne markt (artikel 4, tweede lid, onder a VWEU), de versterking van de economische, sociale en territoriale cohesie (artikel 4, tweede lid, onder c VWEU), het energiebeleid (artikel

[5] Pan-European Housing Investment Platform - Housing - European Commission

4, tweede lid, onder i VWEU) en sociaal beleid (artikel 4, tweede lid, onder b VWEU). Op deze terreinen is sprake van een gedeelde bevoegdheid tussen de EU en de lidstaten.

b) Subsidiariteit

De grondhouding van het kabinet is positief. De aanbeveling heeft tot doel het bevorderen van betaalbare huisvesting. Gezien de grensoverschrijdende effecten zoals arbeidsmobiliteit binnen de bouwsector, prijsdruk in grensregio's en toeristische gebieden en de invloed van internationale investerings- en vastgoedmarkten op nationale woningmarkten kan dit onvoldoende door de lidstaten op centraal, regionaal of lokaal niveau worden verwezenlijkt, daarom is een EU-aanpak wel nodig. Huisvesting is in beginsel een nationale, regionale en lokale bevoegdheid, waarbij lidstaten verschillen in woonstelsels, marktstructuren en beleidsprioriteiten. De aanbeveling erkent deze primaire verantwoordelijkheid van de lidstaten expliciet en beoogt geen harmonisatie van nationaal woonbeleid, maar doet aanbevelingen gebaseerd op ervaringen en goede voorbeelden met voldoende ruimte voor de lidstaat om te bezien of en waar deze oplossingen passend zijn. Om die reden is optreden op het niveau van de EU gerechtvaardigd.

c) Proportionaliteit

De grondhouding van het kabinet is positief. De aanbeveling heeft als doel het bevorderen van betaalbare huisvesting. Het voorgestelde optreden is geschikt om deze doelstelling te bereiken omdat het de voorwaarden schept om het woningaanbod te vergroten, structurele oorzaken van de wooncrisis beoogt aan te pakken door het stimuleren van hervormingen. Bovendien gaat het voorgestelde optreden niet verder dan noodzakelijk omdat de aanbevolen maatregelen zich in algemene zin richten op het wegnemen van belemmeringen voor woningbouw en het beter benutten van bestaande instrumenten, waarbij voldoende ruimte wordt gelaten aan de lidstaten voor een eigen beleidsmatige invulling.

d) Financiële gevolgen

De aanbeveling heeft niet direct financiële gevolgen. Het kabinet is van mening dat eventuele benodigde EU middelen gevonden dienen te worden binnen de in de Raad afgesproken financiële kaders van de EU-begroting 2021-2027 en dat deze moeten passen bij een prudente ontwikkeling van de jaarbegroting. Het kabinet wil niet vooruitlopen op de integrale afweging van middelen na 2027. (Eventuele) nationale budgettaire gevolgen worden ingepast op de begroting van het/de beleidsverantwoordelijk(e) departement(en), conform de regels van de budgetdiscipline.

e) Gevolgen voor regeldruk, concurrentiekracht en geopolitieke aspecten

De aanbeveling kondigt initiatieven aan voor vereenvoudiging en digitalisering die als doel hebben de uitvoeringspraktijk te ontlasten. De aanbeveling lijkt op hoofdlijnen goed aan te sluiten bij het reeds ingezette beleid. Toekomstige voorstellen die zullen voortvloeien uit deze aanbeveling zullen door het kabinet afzonderlijk worden beoordeeld op het punt van regeldruk. Het kabinet acht het verder van

belang dat eventuele rapportage- en monitoringsverplichtingen zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande rapportagekaders, zodat de uitvoeringslasten beperkt blijven.

Een sterke, concurrerende EU is belangrijk voor Nederland om onze welvaart en bestaanszekerheid te behouden en veerkrachtig te blijven in een geopolitiek veranderende wereld. Dat kan alleen als er (betaalbare) huisvesting is. Huisvesting is een basisbehoefte om te kunnen participeren in de samenleving en economie. Beperkte beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen kan sociale ongelijkheid vergroten en een remmend effect hebben op arbeidsmobiliteit. Daarom is het positief dat de EU beleid ontwikkelt om meer betaalbare huisvesting te stimuleren.