Fiche 7: Mededeling Europees plan voor betaalbaar wonen

1. Algemene gegevens

a) Titel voorstel
Mededeling van de Commissie aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's: Het Europees plan voor betaalbaar wonen,

b) Datum ontvangst Commissiedocument
16 december 2025

c) Nr. Commissiedocument
COM(2025) 1025

d) EUR-Lex
EUR-Lex - 52025DC1025 - NL - EUR-Lex

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

f) Behandelingstraject Raad
Raad Werkgelegenheid, Sociaal Beleid, Volksgezondheid en Consumentenzaken

g) Eerstverantwoordelijk ministerie
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

2. Essentie voorstel

Op 16 december 2025 heeft de Europese Commissie (hierna: Commissie) een pakket voor betaalbaar wonen (*Affordable Housing Package*) gepubliceerd. Onderdeel van dit pakket zijn het Europees plan voor betaalbaar wonen (*European Affordable Housing Plan*), de Europese strategie voor de woningbouw (*European Strategy for Housing Construction*), een voorstel voor een Raadsaanbeveling met betrekking tot het New European Bauhaus en een herzien Vrijstellingsbesluit voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Het BNC-fiche voor de Europese strategie voor de woningbouw wordt gelijktijdig met dit fiche naar de Kamer verzonden. De aanbeveling over het New European Bauhaus bevat geen nieuw beleid en is daarom niet beoordeeld. De kabinetsinzet blijft ongewijzigd ten opzichte van het eerdere BNC-fiche.[1] Voor het besluit over de herziening van staatssteunregels op gebied van DAEB is geen BNC-fiche opgesteld, omdat de Commissie zelfstandig bevoegd is om passende richtlijnen of besluiten tot de lidstaten te richten ten aanzien van DAEB, en deze dus geen onderwerp van Raadsbehandeling zijn.

[1] Kamerstukken II 2021/22, 22112 nr. 3215.

De voorliggende mededeling behelst het Europees plan voor betaalbaar wonen. In het plan stelt de Commissie een reeks acties voor om het woningaanbod te vergroten, investeringen en hervormingen te stimuleren en steun te bieden aan mensen en regio's die het zwaarst getroffen worden door de wooncrisis. De EU moet een sterkere rol spelen bij het ondersteunen, coördineren en versterken van nationale, regionale en lokale inspanningen, zonder deze te vervangen. Huisvesting blijft op de eerste plaats een bevoegdheid van lidstaten, regio's en steden.[2] Het plan berust op vier strategische pijlers waarbinnen in totaal tien acties worden voorgesteld.

De eerste pijler richt zich op het stimuleren van aanbod. Er moeten meer woningen komen om aan de vraag tegemoet te komen. Met een Europese strategie voor de woningbouw wil de Commissie de productiviteit van de bouwsector vergroten.[3] Daarnaast zal de Commissie inventariseren welke EU-regelgeving ruimte biedt voor vereenvoudiging, om de administratieve lasten in de bouwsector te verminderen. Betaalbaarheid moet hand in hand gaan met duurzaamheid en kwaliteit. Daarom zet de Commissie in op het versnellen van renovatie om energiekosten voor huishoudens terug te dringen.

De tweede pijler betreft het mobiliseren van investeringen. Meer investeringen zijn nodig om het woningaanbod te vergroten. Onder het volgende Meerjarig Financieel Kader (MFK) heeft de Commissie voorgesteld om investeringen in huisvesting mogelijk te maken binnen de landenenveloppen in de nieuwe Nationale en Regionale Partnerschapsplannen.[4] Daarnaast stelt de Commissie voor om samen met de Europese Investeringsbank (EIB) een pan-Europees investeringsplatform betaalbare en duurzame huisvesting op te zetten. Tenslotte heeft de Commissie de staatssteunregels voor DAEB herzien. Het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit 2025/2630 biedt onder meer nieuwe mogelijkheden voor steunverlening voor sociale huisvesting en betaalbare huisvesting, zonder dat steunverlenende overheden een langdurige meldingsprocedure bij de Commissie hoeven te doorlopen. Daarnaast vermindert het nieuwe DAEB-Vrijstellingsbesluit de administratieve lasten voor woningcorporaties omdat de driejaarlijkse controle op overcompensatie in de praktijk vervalt. Voor de Rijksoverheid en decentrale overheden vervalt de tweejaarlijkse DAEB-rapportage en wordt deze vervangen door een publicatieverplichting van DAEB's vanaf 2028.

De derde pijler ziet toe op het mogelijk maken van directe steun aan gebieden waar de woningmarkt onder acute druk staat en tegelijk op het aanjagen van hervormingen. In bepaalde wijken, steden en toeristische gebieden zorgt kortetermijnverhuur in combinatie met speculatie met woonvastgoed voor een nog groter tekort aan betaalbare woningen. De Commissie wil deze gebieden ondersteunen met wetgevende en niet-wetgevende maatregelen om voor meer betaalbare huisvesting te zorgen.

[2] De Commissie gaat in op de rol van steden bij het bestrijden van de wooncrisis in haar Mededeling over een Europese Agenda voor Steden (COM(2025) 739). Hierover is een apart BNC-fiche opgesteld, die op 30 januari jl. naar de Kamer is gestuurd.
[3] Zie het BNC-fiche Europese Strategie voor woningbouw, die gelijktijdig met dit fiche naar de Kamer is gestuurd.
[4] Kamerstukken II 2024/25, 22112 nr. 4143.

Zo kondigt de Commissie wetgeving aan die overheden moet helpen om gebieden met een overspannen woningmarkt in kaart te brengen en betaalbare huisvesting te bevorderen door het vereenvoudigen van administratieve procedures zoals planning en vergunningverlening. Onderdeel van deze *Affordable Housing Act* is een nieuw wetgevingsinitiatief over kortetermijnverhuur. Daarnaast is er een voorstel om speculatie op de woningmarkt beter inzichtelijk te maken en transparantie in de vastgoedmarkt te bevorderen. Verder zal de Commissie lidstaten via het Europees Semester stimuleren om structurele hervormingen van de nationale woningmarkten door te voeren.

De vierde pijler richt zich op het beschermen van de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt. Jongeren worden onevenredig hard geraakt door de stijgende woonlasten en beperkte toegang tot betaalbare huisvesting. Om jongeren op de woningmarkt te helpen zet de Commissie in op meer Europese investeringen in studentenhuisvesting. Het tegengaan van dak- en thuisloosheid vraagt zowel woon- als armoedegerichte oplossingen. Daarom zal deze aanpak grotendeels samengaan met de aangekondigde EU-strategie tegen armoede, die in het eerste kwartaal van 2026 verwacht wordt. Ook wil de Commissie investeringen in sociale huisvesting en 'wonen eerst' oplossingen stimuleren.[5] Tenslotte wil de Commissie energiearmoede bestrijden en helpen voorkomen dat mensen worden afgesloten van energie, als onderdeel van het aangekondigde Energiepakket voor burgers.

3. Nederlandse positie ten aanzien van de mededeling

a) Essentie Nederlands beleid op dit terrein

Het terugdringen van het woningtekort is prioriteit van het kabinet. Om dit tekort terug te dringen, is het woningbouwbeleid, zoals uiteengezet in het Regeerprogramma van het kabinet Schoof, erop gericht jaarlijks 100.000 woningen toe te voegen. Naast nieuwbouw wordt daarbij actief ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad via transformatie, optoppen en splitsen. Twee derde van alle nieuwe woningen moet bovendien betaalbaar zijn voor mensen met een laag of middeninkomen, 30% moeten sociale huurwoningen zijn.

In 2026 is de beoogde inwerkingtreding van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en de onderliggende regelgeving.[6] Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. De wet moet leiden tot voldoende betaalbare woningen en versnellen van besluitvorming daarover. Ook maakt het kabinet werk van een toekomstbestendige woningvoorraad door sterk in te zetten op verduurzaming en het aanpakken van funderingsproblematiek. Om sneller en betaalbaarder te kunnen bouwen, zet het kabinet in op het verminderen en vereenvoudigen van regelgeving, en het beter benutten van bestaande ruimte in wet- en regelgeving. In 2024 is hiervoor het programma STOER gestart. Het kabinet heeft in het najaar van 2025 uiteengezet hoe opvolging zal worden gegeven aan de adviezen in het

[5] In een woongerichte benadering gaat de prioriteit naar het zo snel mogelijk bieden van stabiele, vaste huisvesting aan dak- en thuisloze mensen of mensen die dak- of thuisloos dreigen te worden. Nadat zij een woning hebben betrokken, krijgen zij dan verdere ondersteuning – in plaats van dat zij eerst aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen om een woning te krijgen. Zie: Europees plan voor betaalbaar wonen (2025).
[6] Kamerstukken II 2025/26, 36512 nr. J.

eindrapport.[7] In Europees verband heeft het kabinet aandacht gevraagd voor de vertragende en kostenverhogende effecten van Europese wet- en regelgeving op de woningbouw.[8]

Voor het realiseren van 100.000 woningen per jaar zijn zowel publieke als private investeringen nodig. Daarom zet het kabinet in op het vergroten van deze investeringen in de volkshuisvesting. Zo zijn er middelen vrijgemaakt voor subsidieregelingen om de bouw van betaalbare woningen financieel haalbaar te maken en voor de financiering van de infrastructuur voor de bereikbaarheid van nieuwe woningen, zoals de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls. Ook zet het kabinet in op het verbeteren van financieringsmogelijkheden voor specifieke doelgroepen, zoals starters.[9] Voor het aantrekken van private investeringen heeft het kabinet verschillende maatregelen genomen om het investeringsklimaat te verbeteren, zoals het verhogen van de maximale renteaftrek in de vennootschapsbelasting en het verlagen van de overdrachtsbelasting voor woningen per 1 januari 2026 van 10,4% naar 8%.

In Nederland kunnen gemeenten op basis van de Wet toeristische verhuur van woonruimte instrumenten inzetten om een evenwichtige verhouding tussen wonen en toerisme te bevorderen, waaronder een eenmalige registratieverplichting. In de wet zijn ook verplichtingen opgenomen voor platforms. Daarnaast werkt het kabinet aan de implementatie van de reeds bestaande Europese verordening korte-termijnverhuur en datadeelplicht.[10] Gemeenten hebben mogelijkheden om lokaal een opkoopbescherming in te voeren, of een zelfbewoningsplicht of anti-speculatie te bedingen bij woningen in eigenbezit of nieuwbouw. Verder kunnen gemeenten sturen op de bouw van betaalbare woningen door inzet van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten. Tot slot hebben gemeenten mogelijkheden om leegstand tegen te gaan op basis van de Leegstandswet. Aanvullend werkt het kabinet aan een wetsvoorstel om de Leegstandwet verder aan te scherpen. In Nederland houdt het Kadaster vastgoedtransacties en eigendomsgegevens omtrent de woningmarkt bij. Als consument kun je deze informatie tegen een vergoeding opvragen.

Met het programma ‘Een thuis voor iedereen’ werkt het kabinet aan voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Bijvoorbeeld dak- en thuisloze mensen, mensen met een sociale of medische urgentie en statushouders. Ook zijn er groepen die minder of geen behoefte hebben aan zorg en ondersteuning maar wel specifieke woonwensen hebben, zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten. Afspraken over aantallen en typen woningen voor doelgroepen worden onder vastgelegd in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting heeft als doel het tekort aan studentenwoningen te verminderen door in de periode 2022 t/m 2030 60.000 betaalbare studentenwoningen te realiseren.

[7] Kamerstukken II, 2025/26, 32847 nr. 1383.
[8] Kamerstukken II, 2025/2026, 32847 nr. 1382.
[9] Kamerstukken II, 2024-2025 32847 nr. 1289.
[10] Kamerstukken II 2022/23, 22112 nr. 3581.

Het kabinetsbeleid ten aanzien van dakloosheid is vastgelegd in het Nationaal Actieplan Dakloosheid (2022). Op 17 december 2025 is de Kamer geïnformeerd over de voortgang.[11] Ook is er een Nationaal Programma Armoede en Schulden (2025), met tientallen acties om geldzorgen, armoede en schulden te voorkomen en aan te pakken.[12] Verhuurders, energiebedrijven en andere vastelastenpartners zijn in Nederland verplicht om sociaal te incasseren en betalingsachterstanden vroegtijdig te melden bij de gemeente. Het kabinet heeft daarnaast aandacht voor het betaalbaar houden van energiekosten voor gezinnen met weinig geld.[13] Huur- en huurprijsbescherming is tenslotte wettelijk geregeld in de huurregelgeving. Daarbij wordt onder meer het eigendomsrecht van de eigenaar van een woning beperkt.

b) Beoordeling + inzet ten aanzien van dit voorstel

Het kabinet was in eerste instantie gereserveerd over een Europese aanpak op huisvesting, aangezien dit een competentie van de lidstaten is. De Commissie heeft echter een strategie opgesteld die het kabinet waardevol vindt, waarbij rekening wordt gehouden met de respectievelijke verantwoordelijkheden van de Commissie en van de lidstaten.

Het kabinet verwelkomt het Europees plan voor betaalbaar wonen en steunt de inzet van de Commissie om te komen tot betere ondersteuning, coördinatie en versterking van nationale, regionale en lokale inspanningen door te voorzien in een gezamenlijke ambitie en gezamenlijke middelen. De voorgestelde initiatieven sluiten aan bij de visie en de huidige inspanningen van het kabinet om het woningtekort tegen te gaan en de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Het kabinet plaatst wel een aantal kanttekeningen bij de voorstellen waar de Commissie wetgeving aankondigt met het oog op het subsidiariteitsbeginsel. Het kabinet constateert evenwel dat een aanzienlijk deel van de mededeling nog nader moet worden uitgewerkt. Het kabinet zal de aangekondigde aanbevelingen en wetgeving beoordelen in het licht van het uitgangspunt dat EU-optreden noodzakelijk en passend moet zijn ten opzichte van de nationale verantwoordelijkheid voor het woonbeleid.

Het kabinet is positief over het aangekondigde vereenvoudigingspakket en aanpassingen voor woningbouw, waarvoor in 2027 een voorstel wordt verwacht. Het kabinet onderschrijft de oproep aan lidstaten om nationale, regionale en lokale regelgeving te vereenvoudigen, in te zetten op versterken van ambtelijke capaciteit, verzwaring van kosten als gevolg van extra eisen te voorkomen (zoals van de Natuurherstelverordening[14]) en mogelijkheden van aanbestedingsregels te benutten. Dit sluit aan bij het kabinetsbeleid. Het kabinet heeft eerder een reeks voorstellen met de Commissie gedeeld[15] om regelgeving te vereenvoudigen en de productiviteit van de bouw te verhogen. Dit betrof zowel wet- en regelgeving met een ruimtelijk effect, zoals milieu- en natuurwetgeving, als voorstellen voor standaardisatie van bijvoorbeeld de wijze waarop gebouwinformatie gedeeld kan worden. Het kabinet verwelkomt het voorstel om de

[11] Kamerstukken II 2025/26, 29325 nr. 193.
[12] Kamerstukken II, 2024/25, 24515, nr. 799.
[13] Kamerstukken II 2025/26, 29023, nr. 599.
[14] Kamerstukken II 2025/26, 33 576, nr.
[15] Kamerstukken II, 2025/2026, 32847 nr. 1382.

vergunningverlening verder te digitaliseren en zal daarbij actief inzichten en ervaring die zijn opgedaan bij het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) delen met de Commissie en lidstaten.
Het kabinet steunt de inzet van de Commissie om publieke en private investeringen te stimuleren. Het kabinet erkent dat betaalbare huisvesting bijdraagt aan regionale concurrentiekracht, een evenwichtige arbeidsmarkt en sociale inclusie, maar is kritisch over de verdere verbreding van het cohesiebeleid die bij de tussentijdse herziening[16] van het cohesiebeleid heeft plaatsgevonden door betaalbare huisvesting op te nemen als prioriteit. Minder ontwikkelde regio's kunnen momenteel al cohesiemiddelen besteden aan huisvesting. Deze verbreding past niet binnen de kabinetsvisie[17] voor een gefocust cohesiebeleid in het nieuwe Meerjarig Financieel Kader 2028-2034.[18] Voor zover er in het toekomstig MFK financiële middelen worden ingezet op huisvesting ziet het kabinet toegevoegde waarde t.a.v. verduurzaming van de gebouwde omgeving en innovatie (waaronder op het terrein van duurzaam industrieel bouwen en het beter benutten van bestaande gebouwen). De oproep aan lidstaten om renovatie en transformatie van woningen te verkiezen boven 'onnodige sloop' past binnen de landelijke aanpak beter benutten, waarmee invulling wordt gegeven aan de afspraak die op de Woontop van 2024 is gemaakt over het beter benutten van bestaande gebouwen.[19]

Het kabinet heeft een positieve grondhouding ten aanzien van het voorstel van de Commissie om een Europees investeringsplatform op te richten in samenwerking met onder andere de EIB, de Europese Bank voor Wederopbouw en Ontwikkeling (EBRD) en de *Council of Europe Development Bank* (CEB) voor betaalbare huisvesting, onder voorbehoud van de uiteindelijke vormgeving. De middelen van deze financiële instellingen zijn niet onbeperkt, investeringen in betaalbare huisvesting via internationale financiële instellingen zijn beperkt additioneel en daarom niet prioritair. Wel kan dit platform samenwerking tussen publieke en private partijen stimuleren en leiden tot meer investeringen in betaalbare huisvesting. Binnen de strategieën en de jaarlijkse begrotingen van de instellingen moet bezien worden of en op welke wijze deelname aan het investeringsplatform passend is.

De herziene staatssteunregels in het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2025/2630 worden door het kabinet verwelkomd. Het kabinet vraagt in Europees verband al langere tijd om staatssteun voor betaalbare huisvesting (inclusief middenhuur) mogelijk te maken, zoals uiteengezet in de *Joint Statement* van 2023 waarin de Commissie door Nederland, België, Luxemburg, Duitsland, Portugal, Spanje en Slowakije werd opgeroepen om een vrijstelling voor staatssteun voor betaalbare huisvesting mogelijk te maken.[20]

---

[16] Kamerstukken II, 2024/25, 22112, nr. 4053.

[17] Cohesiebeleid na 2027; Gezamenlijke visie van de Nederlandse centrale, regionale en lokale overheden.

[18] De Kamerbrief van 12 september 2025 over de Nederlandse inzet voor het volgend MFK met kabinetsappreciatie van de voorstellen over het MFK- en Eigenmiddelenbesluit (EMB) zijn de basis voor de Nederlandse positie. De overkoepelende Nederlandse inzet richt zich op een ambitieus, gemoderniseerd en financieel houdbaar MFK waarbij de focus gelegd dient te worden op strategische prioriteiten.

[19] Als onderdeel van het *Affordable Housing Package*, doet de Commissie een aanbeveling voor raadsconclusies over het New European Bauhaus. Deze aanbeveling is beoordeeld in het kader van de Europese strategie voor woningbouw, dat gelijktijdig met dit BNC-fiche naar de Kamer is verzonden.

[20] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2023/11/10/joint-statement-sgei

De Commissie constateert terecht dat een snelle toename van korte-termijnverhuur ten koste kan gaan van woningzoekenden in gebieden met een overspannen woningmarkt. Het kabinet is echter terughoudend waar het gaat om nieuwe Europese verplichtingen of bindende normen ten aanzien van korte-termijnverhuur. Voor het kabinet ligt de prioriteit bij de implementatie van de huidige verordening. In Nederland is reeds instrumentarium in nationale wetgeving beschikbaar en op grond van de Europese verordening korte-termijnverhuur en datadeelplicht.
Nieuwe voorstellen zal het kabinet inhoudelijk beoordelen, mede gelet op welke wijze deze aanvullend zijn op het bestaande instrumentarium.

Het kabinet kijkt uit naar de analyse van prijsdynamieken en speculatieve patronen op de woningmarkt die eind dit jaar moet verschijnen. Daarnaast wil de Commissie grotere transparantie op de woningmarkt bevorderen door duidelijkheid te verschaffen over eigendom en transacties van onroerend goed en speculatieve patronen in kaart te brengen. Hoewel het kabinet in principe niet tegen het verbeteren van de kwaliteit van data over de volkshuisvesting is, zal het wel, om extra administratieve lasten te voorkomen, kritisch beoordelen of eventuele nieuwe vormen van dataverzameling verenigbaar zijn met de huidige Nederlandse praktijk. Verder wil de Commissie *peer learning* en innovatie faciliteren gebaseerd op nationale en lokale ervaringen tegen speculatie. De Commissie noemt daarbij specifiek belastingmaatregelen en leegstandsbeleid. Het kabinet verwelkomt dit initiatief en zal hierin participeren.

Het is belangrijk dat lidstaten hervormingen implementeren die de economie van de lidstaten, en in het verlengde daarvan de EU als geheel, versterken. Het Europees Semester is daarvoor een belangrijk instrument, waarbij het kabinet hecht aan het behouden van de focus van het Semester op economisch, begrotings- en werkgelegenheidsbeleid. Het kabinet onderschrijft in dit geval het voornemen om de betaalbare woningvoorraad te betrekken bij het Semester. Daarbij is relevant dat Nederland via het Semester al enkele jaren aanbevelingen ontvangt over deze onderwerpen. Ten aanzien van het voorstel om de kwaliteit van data over de volkshuisvesting te verbeteren, onderschrijft het kabinet dat goede data randvoorwaardelijk zijn om effectief beleid te voeren. Om extra administratieve lasten te voorkomen, zal het kabinet daarbij kritisch beoordelen of eventuele nieuwe vormen van dataverzameling verenigbaar zijn met de huidige Nederlandse praktijk.

Het kabinet verwelkomt de inzet van de Commissie gericht op jongeren. Daarbij wil het kabinet benadrukken dat de aandacht niet uitsluitend mag uitgaan naar studenten, stagiairs en andere groepen jongeren die in het voorstel genoemd worden. Het kabinetsbeleid is erop gericht voor alle aandachtsgroepen betaalbare huisvesting te realiseren. Het voorstel met betrekking tot dak- en thuisloosheid sluit qua doelstelling aan bij het Nederlandse beleid ten aanzien van dakloosheid, de aanpak van armoede en schulden en daarbinnen de aanpak van energiearmoede. Het kabinet is terughoudend ten aanzien van het voorstel van de Commissie om een pilot te lanceren onder Erasmus+ met betrekking tot studentenhuisvesting. Waar het daarbij gaat om de inzet van Erasmus+ middelen is het kabinet kritisch en van mening dat het Erasmus+ programma is bestemd voor onderwijs-gerelateerde activiteiten en persoonlijke ontwikkeling op het gebied van onderwijs en training, jeugd en sport.

Het kabinet staat tenslotte positief tegenover het laatste overkoepelende voornemen om samenwerking en kennisuitwisseling te stimuleren tussen alle betrokken actoren via een nieuwe Europese huisvestingsalliantie. In 2023 heeft het kabinet het *European Housing Policy Network* geïnitieerd en begin 2025 de Commissie aangeboden dit netwerk in te zetten voor kennisuitwisseling in verband met het Europees plan voor betaalbaar wonen.
Het kabinet zal actief met de Commissie het gesprek aangaan hoe de verschillende bestaande en nieuwe initiatieven op elkaar afgestemd kunnen worden.

c) Eerste inschatting van krachtenveld
Een meerderheid van de lidstaten staat positief tegenover initiatieven voor Europese beleidsingrepen om de wooncrisis aan te pakken. Daarbij bestaat grote consensus over het belang van subsidiariteit in het woondomein, maar worden ook kansen gezien van Europese initiatieven op dit dossier. Zo heeft Nederland zich in raadsverband met een groep lidstaten uitgesproken om het verminderen van knellende regelgeving in relatie voor woningbouw op de agenda te plaatsen. Op 1 december 2025 heeft het Deense voorzitterschap met instemming van vrijwel alle lidstaten voorzitterschapsconclusies aangenomen waarmee zij inzet op volkshuisvesting verwelkomt. [21]

In het Europees Parlement is huisvesting een belangrijk onderwerp. Daarom is een Bijzondere commissie inzake de huisvestingscrisis in de Europese Unie ingesteld, die momenteel werkt aan een rapport waarin de positie van het Europees Parlement ten aanzien van het onderwerp huisvesting wordt vastgelegd. In het voorjaar wordt het definitieve rapport verwacht, waarin het standpunt van het Europees Parlement over huisvesting wordt vastgelegd. Uit het reeds gepubliceerde concept blijkt dat financiering, flexibilisering van staatssteunregels, regulering van korte termijn verhuur en het verminderen van regeldruk belangrijke thema's zijn voor het Europees Parlement.

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

a) Bevoegdheid
De grondhouding van het kabinet is positief. De mededeling heeft betrekking op 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 mededeling 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 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. Daarnaast heeft de mededeling ook

[21] https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-15709-2025-INIT/en/pdf

betrekking op staatssteunregels (mededinging, artikel 3, eerste lid, onder b VWEU). Op dit terrein heeft de EU een exclusieve bevoegdheid.

b) Subsidiariteit

De grondhouding van het kabinet is positief. De mededeling heeft tot doel het bevorderen van betaalbare huisvesting. Een Europese aanpak is passend op terreinen waar sprake is van grensoverschrijdende effecten die lidstaten niet zelfstandig kunnen adresseren, zoals arbeidsmobiliteit binnen de bouwsector, prijsdruk in grensregio's en toeristische gebieden, en de invloed van internationale investerings- en vastgoedmarkten op nationale woningmarkten. Daarnaast zijn er grensoverschrijdende effecten waar de EU van toegevoegde waarde kan zijn op gebied van beleidscoördinatie, ondersteuning en het creëren van randvoorwaarden. Dit betreft met name voorstellen die zijn gericht op het wegnemen van knelpunten in de interne markt, zoals bij grensoverschrijdende dienstverlening in de bouwsector en de kaderstelling voor digitale platforms voor kortetermijnverhuur, het mobiliseren en beter afstemmen van bestaande Europese financieringsinstrumenten, het gezamenlijk aanpakken van uitdagingen op het gebied van energie-efficiëntie, het behalen van klimaatdoelen en het tegengaan van energiearmoede, kennisdeling, dataverzameling en monitoring, onder meer via het Europees Semester. Deze doelstellingen kunnen onvoldoende door lidstaten op centraal, regionaal of lokaal niveau worden verwezenlijkt.

Huisvesting is in beginsel een nationale, regionale en lokale bevoegdheid, waarbij lidstaten verschillen in woonstelsels, marktstructuren en beleidsprioriteiten. Het Europees plan voor betaalbaar wonen erkent deze primaire verantwoordelijkheid van de lidstaten expliciet en beoogt geen harmonisatie van nationaal woonbeleid. Om die reden voldoet het optreden op het niveau van de EU aan het subsidiariteitsbeginsel.

Voor wat betreft de staatssteunregels is de subsidiariteitstoets niet van toepassing, gegeven de exclusieve bevoegdheid van de EU op dit beleidsterrein.

c) Proportionaliteit

De grondhouding van het kabinet is positief. De mededeling heeft als doel het bevorderen van betaalbare huisvesting. In dit verband wordt met name gedacht aan beleidscoördinatie, ondersteuning, kennisdeling, financieringskaders, monitoring en het creëren van passende randvoorwaarden voor het woonbeleid op Europees niveau. Het voorgestelde optreden is geschikt om deze doelstelling te bereiken en gaat niet verder dan noodzakelijk, omdat het de voorwaarden schept om het woningaanbod te vergroten, structurele oorzaken van de wooncrisis beoogt aan te pakken door het stimuleren van hervormingen, en steun biedt aan mensen en regio's die het zwaarst getroffen worden, waarbij voldoende ruimte wordt gelaten aan de lidstaten voor een eigen beleidsmatige invulling.

d) Financiële gevolgen

Het voorstel heeft niet direct financiële gevolgen. Het kabinet is van mening dat 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. Het kabinet zal de Commissie vragen aan te geven wat het financieel beslag van de toekomstige voorstellen zal zijn. De overkoepelende inzet voor de MFK- en EMB-onderhandelingen is leidend.[22]

e) Gevolgen voor regeldruk, concurrentiekracht en geopolitieke aspecten

Het voorstel kondigt initiatieven aan voor vereenvoudiging en digitalisering die als doel hebben de uitvoeringspraktijk te ontlasten. Daarbij beziet het kabinet de strategie in samenhang met andere voorstellen uit onder anderen de Europese strategie voor woningbouw en de milieuomnibus, die kunnen bijdragen aan een vereenvoudiging van de vergunningverlening voor woningbouw.[23] De mededeling lijkt op hoofdlijnen goed aan te sluiten bij het reeds ingezette beleid. Toekomstige voorstellen die zullen voortvloeien uit deze mededeling 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 voor mensen die hieraan bijdragen. 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.

[22] Kamerstukken II 2024/25, 22112 nr. 4143.
[23] COM(2025) 984.