



# De Europese Unie is van plan maatregelen te nemen tegen het tekort aan betaalbare woningen, dat het leven voor veel Europese huishoudens ondraaglijk maakt.

## Is de intentie en de uitwerking ervan goed ?

**BBRoW Analyse - april 2026**

In samenwerking met Lora Verheecke, militante-experte inzake lobbygroepen



### De context

Huisvesting is geen Europese aangelegenheid. Het is een beleidsterrein dat zich afspeelt op nationaal, regionaal en zelfs lokaal niveau, dus zo dicht mogelijk bij de mensen, volgens het subsidiariteitsbeginsel dat in het gemeenschapsrecht is vastgelegd.

Dat gezegd zijnde, beïnvloeden of sturen talrijke Europese beleidsmaatregelen en regels nu al, indirect maar in aanzienlijke mate, het optreden van de lidstaten op het vlak van huisvesting; bijvoorbeeld die met betrekking tot energie en klimaat, die energierenovaties in de woningvoorraad stimuleren, of die met betrekking tot bouw, concurrentie en staatssteun, fiscaliteit... Ook de sociale investeringen van de EU via haar structuurfondsen zijn niet neutraal, noch voor huisvesting, noch voor de ontwikkeling van ander regionaal sociaal beleid overigens.

Wat nieuw is, is de prioriteit die de Europese instellingen geven aan betaalbare huisvesting, wat in december 2025 heeft geleid tot de goedkeuring van een eerste Europees plan voor betaalbaar wonen, na een openbare raadpleging waaraan de BBRoW in het najaar van 2025 heeft deelgenomen.

De Europese indicatoren staan in het rood. De vastgoedkosten overstijgen overal de inkomensgroei. 1 op de 10 Europese huishoudens besteedt meer dan 40% van zijn besteedbaar inkomen aan huisvesting. Bij arme huishoudens geldt deze buitensporige woonlast voor 1 op de 3 huishoudens, en nog vaker bij mensen onder de 30 jaar. Sociale huisvesting vertegenwoordigt amper 8% van het woningbestand in stedelijke centra, een percentage dat daalt (11% in 2010). In de grote steden is het tekort aan betaalbare woningen de grootste bron van zorg en de belangrijkste stedelijke uitdaging voor degenen die er wonen. 1,2 miljoen Europeanen zijn dakloos.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> [10e rapport over slechte huisvesting in Europa, jaar 2025, FEANTSA en Fondation pour le logement, blz. 99-101, en Eurobarometer, Publieke opinie over stedelijke uitdagingen en investeringen in steden.](#)

## De Europese initiatieven

[Het Europees plan voor betaalbaar wonen](#) biedt een gemeenschappelijk minimumkader voor een aangelegenheid die weliswaar regionaal is, maar op Europees niveau als alarmerend wordt beschouwd. Het plan stelt gemeenschappelijke prioriteiten vast en voorziet vooral in de inzet van extra Europese middelen voor huisvesting (10 miljard bovenop de 43 miljard die is toegezegd voor de periode 2021-2027), en de oprichting van een pan-Europees investeringsplatform om ander publiek en privaat kapitaal aan te trekken ten behoeve van bouw en renovatie. Het plan voorziet ook in andere hefboomen, bijvoorbeeld op wetgevend vlak inzake de commercialisering van huisvesting, zoals toeristische verhuur.

Tegelijkertijd heeft het Europees Parlement, op initiatief van de sociaaldemocraten, eind 2024 een allereerste speciale commissie voor de huisvestingscrisis (HOUS) opgericht om aanbevelingen te formuleren voor de bevoegde Europese Commissie. [Het eindverslag](#) werd in maart 2026 door het Parlement goedgekeurd.

Hoewel het aansluit bij het Europees plan voor betaalbaar wonen en daar veel overeenkomsten mee vertoont, onderscheidt het zich ook op verschillende punten, met name door de harde toon ten aanzien van de bewoners van leegstaande gebouwen, voor wie de parlementsleden niets minder voorstellen dan registratie en criminalisering. Een vreemde manier om de huisvestingscrisis te boven te komen, waarvan de krakers de meest kwetsbare slachtoffers zijn.

De meest rechtse partijen op het Europese politieke spectrum,<sup>2</sup> waaronder de extreemrechtse groeperingen, die sterker uit de laatste parlementsverkiezingen van 2024 zijn gekomen, hebben hun stempel op deze tekst gedrukt. De strategie is om nog repressiever beleid op de Europese agenda te zetten<sup>3</sup>, ook al heeft dit rapport geen bindende kracht.

Andere actoren die eveneens een grote invloed hebben gehad op de opstelling van het verslag zijn de vastgoed- en bouwlobby's. Volgens gegevens van het Europees Parlement hebben er talrijke bijeenkomsten plaatsgevonden tussen Europarlementariërs en lobbyisten. Sommige daarvan vonden plaats met verenigingen die het algemeen belang behartigen (voor daklozen, kinderrechten, het klimaat, enz.), maar de meerderheid bestaat uit vertegenwoordigers van de privésector.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> [Bekijk de samenstelling van het Europees Parlement](#)

<sup>3</sup> De Europese Commissie wordt gedomineerd door de Europese Volkspartij (EVP van Ursula Van der Leyden), een conservatieve partij die zeer harde standpunten inneemt op het gebied van onder meer migratie en binnenlandse veiligheid, en die in het Parlement nu zonder schroom allianties aangaat met extreemrechtse fracties (die op hun beurt de toon nog verder aanscherpen!). In verband hiermee en als voorbeeld: een mededeling van [de CNCD](#) over de stemming in maart 2026 ten gunste van de terugkeerverordening, die voorziet in de uitzetting van personen zonder verblijfsvergunning naar derde landen.

<sup>4</sup> Confindustria, het Italiaanse VBO, heeft zo een Italiaans Europarlementariër ontmoet, en de Santander-bank een Spaanse Europarlementariër. Op de lijst van door de rapporteur geraadpleegde actoren staan vooral grote Europese lobbygroepen zoals de European Public Real Estate Association (EPRA) – die niets openbaars heeft, Airbnb, de Europese Vereniging van Vastgoedprofessionals (CEPI) en de International Union of Property Owners (UIPI) – die overigens verheugd was over de uitkomst van de stemming in de commissie van het Europees Parlement.

*De goedkeuring van de tekst in de commissie HOUS en het vooruitzicht op de goedkeuring ervan in de plenaire vergadering hebben natuurlijk reacties uitgelokt van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting in heel Europa. In België hebben de BBROW, het RWDH en het Vlaams Huurdersplatform, die een zeer breed scala aan verenigingen voor de verdediging van huisvesting in de drie gewesten van het land vertegenwoordigen, de Europese parlementsleden voorafgaand aan de stemming in de plenaire vergadering aangesproken. We hebben ons in het bijzonder gericht op de leden van de EVP (Engagés, CD&V, Christlich Soziale Partei) en de S&D (PS en Vooruit), aangezien de meer rechtse fracties (Renew, Patriots for Europe Group, ECR) het sowieso eens waren met de liberale en veiligheidsgerichte lijn van het verslag, en de meer linkse fracties (The Left/GUE/NGL, Greens/EFA) al van plan waren zich ertegen te verzetten. Deze pogingen hebben helaas geen resultaat opgeleverd.*

*De Belgische parlementsleden die deel uitmaken van de EVP hebben allemaal voor het verslag gestemd<sup>5</sup>. Nog verrassender is dat ook de socialisten in meerderheid voor hebben gestemd<sup>6</sup> – met uitzondering van Estelle Ceulemans (PS), die zich van stemming heeft onthouden. Zowel aan Vlaamse als aan Franstalige zijde waren de socialisten zich bewust van de aanzienlijke beperkingen van de tekst (zeer liberale inslag, gebrek aan aandacht voor kwetsbare huishoudens en de strijd tegen hoge huurprijzen, criminalisering van het bezetten van leegstaande woningen), maar waren zij inderdaad van mening dat er belangrijke elementen in waren opgenomen (inzake de bescherming van huurders, sociale huisvesting, dakloosheid of de impact van speculatie op de markt) en dat het ergste was voorkomen. Bovendien was de S&D-fractie de initiatiefnemer van de oprichting van de HOUS-commissie binnen het Europees Parlement: de socialisten rechtvaardigen hun stem voor het verslag met hun voornemen om hun eigen initiatief in de beginfase niet te dwarsbomen. De vraag verdient echter gesteld te worden: moeten we ons verheugen dat Europa het thema huisvesting ter hand neemt en dit op welke manier dan ook aanmoedigen? En zullen we de goede en de minder goede ideeën kunnen scheiden wanneer er daadwerkelijk bindende teksten worden aangenomen?*

## **HET EUROPEES PLAN**

In wat volgt zullen we proberen enkele hoofdlijnen van het Europees plan voor betaalbaar wonen te schetsen en te begrijpen hoe dit conservatieve en liberale Europa de "crisis" van de betaalbaarheid denkt te overwinnen.

---

<sup>5</sup> Pascal Arimont, Wouter Beke en Liesbet Sommen.

<sup>6</sup> Elio Di Rupo, Bruno Tobback en Kathleen Van Brempt.

## Het aanbod van betaalbare woningen stimuleren

Dit is een van de Europese leidmotieven : het tekort aan woningen is verantwoordelijk voor de huidige crisis. We moeten dus de machine weer op gang brengen en bouwen, renoveren of herbesteden. Het Europees plan identificeert verschillende valkuilen of belemmeringen voor deze massale productie waaraan moet worden gewerkt: het tekort aan arbeidskrachten in de bouwsector, de complexiteit van de administratieve regels die de realisatie vertragen en geld kosten, het gebrek aan financiering, de belemmeringen voor investeringen...

Achter de sociale doelstellingen van het Europees plan en de bevestiging dat huisvesting een grondrecht is voor iedereen en een kwestie van sociale cohesie, moet duidelijk worden begrepen dat de vastgoed- en bouwsectoren ook andere uitdagingen met zich meebrengen, namelijk financiële en economische. Vastgoed is een motor van de Europese economie en vooral een krachtig financieel activum. Een model dat onvermijdelijk de vraag oproept naar de financiële toegankelijkheid van de woningen die onder impuls van dit Europees plan zullen worden gerealiseerd.

Het plan is voornamelijk gericht op de bouw van zogenaamde betaalbare woningen, wat op zich een goed idee lijkt (er is meer een tekort aan betaalbare woningen dan aan woningen in het algemeen), maar het begrip wordt nergens gedefinieerd, wat naar onze mening niet onbelangrijk is.

En daar ligt een van onze zorgen met betrekking tot dit Europese project: het mobiliseren en prioriteren van overheidsinvesteringen (waaronder Europese fondsen) voor woningen die niet voldoen aan de behoeften van huishoudens in moeilijkheden, van wie de behoeften aan woningen vandaag de dag niet meer worden vervuld en die de Europese Unie zegt te willen beschermen (jongeren, studenten, mensen met een laag inkomen, daklozen...)

Evenzo zal het faciliteren en nog aantrekkelijker maken van particuliere investeringen (bijvoorbeeld door middel van belastingverlichting) de bouw stimuleren van woningen die hoe dan ook te duur zullen blijven en die het prijsprobleem alleen maar verder zullen aanwakkeren. Sociale huisvesting, die betaalbaar is en een duurzame bestemming heeft, moet de prioritaire zorg van de lidstaten blijven.

De Europese Economische en Sociale Raad, het paritaire adviesorgaan van de EU, lijkt zich bij deze bezorgdheid aan te sluiten door voor te stellen om op Europees niveau een kwantitatieve doelstelling voor de bouw van sociale woningen vast te stellen en ervoor te zorgen dat Europese subsidies uitsluitend worden verstrekt aan projecten waarvan de sociale bestemming op lange termijn duurzaam is.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> De Economische en Sociale Raad is het adviesorgaan van de EU, bestaande uit vertegenwoordigers van werkgevers, werknemers en andere belangengroepen. [Standpunt van de EESC over het Europees plan voor betaalbare huisvesting.](#)

*De lobby's zijn erin geslaagd om de massale bouw te verkopen als de oplossing voor de huisvestingsproblematiek. De bouwprojecten – en banen – waarmee de sector pronkt, hebben echter niet alleen betrekking op woningen, maar ook op kantoren en winkels. Door hun cijfers op deze manier op te blazen, zaaien de lobbyisten verwarring tussen “huisvesting” en “vastgoed” en voeden ze de illusie dat het huisvestingsprobleem kan worden teruggebracht tot een probleem van het aanbod van nieuwe woningen dat alleen de vastgoedsector kan oplossen.*

*De lobbyisten spelen in op hun invloed bij parlementsleden, maar ook bij Europese commissarissen. Zo vond er bijvoorbeeld een maand voor het Deense voorzitterschap van de EU in 2025 een (in de media uitgemeten) ontmoeting plaats tussen de nieuwe Europese commissaris voor huisvesting Dan Jørgensen, de Deense minister van Industrie en Fredrik Persson, een zakenman aan het hoofd van de grootste Europese bedrijfsfederatie (BusinessEurope), voorzitter van een van de grootste vastgoedbedrijven in Scandinavië (JM AB) en lid van de raad van bestuur van twee andere grote Scandinavische vastgoedbedrijven. Welke belangen vertegenwoordigde Fredrik Persson tijdens deze ontmoeting?*

## Huurcontrole: een taboe?

De Europese tekst zorgt er zorgvuldig voor om nooit te verwijzen naar huurregulering, noch naar initiatieven van de overheid die zich organiseren om de prijzen te matigen. De Europese Commissie definieert prioritaire strategieën en actieprincipes voor betaalbare huisvesting, waarvan regulering duidelijk geen deel uitmaakt, omdat het liberale Europa daarin niets anders ziet dan een contraproductieve praktijk die vastgoedinvesteringen ondermijnt.

Het zijn echter niet de nieuwbouwwoningen die het probleem van de dure bestaande woningen zullen oplossen, het deel van het woningbestand waarin de meerderheid van de huurders woont, waaronder degenen met de laagste inkomens. Hoeveel extra betaalbare woningen (let op de definitie!) zouden er nodig zijn om de markt aanzienlijk te doen dalen<sup>8</sup> ? En bovendien moeten deze woningen nog gebouwd worden. Maar mensen verwachten dringende oplossingen om de last van de huisvesting, die hen verstikt, nu te verlichten.

Wat de Europarlementariërs betreft, is het standpunt duidelijk: het verslag van de commissie HOUS laat geen ruimte voor twijfel. De markt moet zijn gang gaan. Overheidsingrijpen is

---

<sup>8</sup> RBDH, FDSS, IEB, Equipes populaires, FGTB et FEBUL, [POURQUOI FAUT-IL RÉGULER LES LOYERS À BRUXELLES ? Contre-argumentaire adressé aux détracteurs de la régulation des loyers en Région de Bruxelles-Capitale](#), janvier 2026.

schadelijk. De daling van de huurprijzen ligt in het aanbod: “Er zijn sterke aanwijzingen dat prijscontroles en strenge marktinterventies niet werken, omdat ze onzekerheid creëren, investeringen ontmoedigen en mensen afschrikken die op alle bestuursniveaus effectief zouden kunnen werken om het aanbod te versterken (...) Elke maatregel van dit type zou erop gericht moeten zijn marktverstoringen te beperken.”<sup>9</sup>

Deze economische doctrine heeft tot nu toe nooit blijk gegeven van rechtvaardigheid of spontane billijkheid...

### **Energie-efficiëntie: wat zijn de maatschappelijke kosten?**

De energetische renovatie van woningen, een van de pijlers van de Europese Green Deal (koolstofneutraliteit tegen 2050), is een ander belangrijk onderdeel van het Europees plan voor betaalbaar wonen. Energie-efficiëntie moet een einde maken aan de kwetsbare situatie van huishoudens die te veel betalen om in hun essentiële energiebehoeften te voorzien, in slecht geïsoleerde woningen, en hun woonomstandigheden verbeteren. Energetische renovatie biedt, net als de bouw, ook een enorm potentieel voor economische ontwikkeling en is een belangrijke bron van werkgelegenheid voor het Europa van de toekomst.

De [Green Deal](#) van 2019 pleit voor een rechtvaardige transitie, waarbij geen enkele Europeaan aan zijn lot mag worden overgelaten. Het is duidelijk dat, naast klimaatdoelstellingen die los lijken te staan van de realiteit, de transformatie van het woningbestand ten koste dreigt te gaan van de meest kwetsbaren. Dit zal het geval zijn als er in de Europese landen geen regulerende mechanismen worden ingevoerd om te voorkomen dat verhuurders de kosten van deze transitie doorberekenen aan de huurders.

In het Europees plan is geen enkel element te vinden dat onze bezorgdheid zou kunnen wegnemen. De energiebesparingen die worden gerealiseerd door isolatiewerkzaamheden, de vervanging van verwarmingsapparatuur en andere maatregelen zullen misschien de portemonnee van arme huishoudens met een huurwoning wat ontlasten, maar zullen zeker geen compensatie bieden voor ongecontroleerde huurverhogingen.

Het Europees plan voor betaalbaar wonen erkent de noodzaak om eigenaren van onroerend goed financieel te ondersteunen en te begeleiden op weg naar een betere energie-efficiëntie. Het plan zou daartoe op zijn minst het principe kunnen verdedigen dat steun voor renovatie afhankelijk wordt gesteld van gematigde huurprijzen na de werkzaamheden. Dat is echter niet het geval.

Een opmerkelijk punt is echter wel de wil om arme huishoudens te beschermen onderbrekingen in de energievoorziening, dat wil zeggen, als we het goed begrijpen, tegen afsluitingen die een onaanvaardbare aantasting van de menselijke waardigheid vormen.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Motivering en artikel 11 van het verslag over de huisvestingscrisis in de Europese Unie, met als doel oplossingen voor te stellen voor fatsoenlijke, duurzame en betaalbare huisvesting

<sup>10</sup> Het Brussels Gewest verbiedt sinds 2022 afsluitingen van huishoudelijk water en heeft de status van beschermde klant voor gas en elektriciteit versterkt om afsluitingen bij schulden te voorkomen. De regeling stelt een klant met schulden bij een leverancier in staat zich te beschermen tegen de opzegging van zijn contract en een eventuele afsluiting. Ze geeft toegang tot het sociaal tarief, de tijd om de schuld af te lossen, via een door de commerciële leverancier goedgekeurd betalingsplan.

## Bestrijding van vastgoedspeculatie

Men kan niet zeggen dat het Europese project bijzonder duidelijk of nauwkeurig is over deze maatregel (het is titel 7 van pijler III van het Europees plan). Er is sprake van het in kaart brengen van speculatief gedrag, zonder dit ooit echt te identificeren, met uitzondering echter van toeristische verhuur, waarvoor Europa zich ertoe verbindt de praktijken op korte termijn te reguleren (wederom zonder details over de wijze waarop dit moet gebeuren).

Met het oog op het bevorderen van deugdelijke praktijken bevestigt het Europees plan ook dat het de financiering wil ondersteunen van non-profitprojecten, grond- of huisvestingscoöperaties of andere collectieve, niet-speculatieve en duurzame modellen.

Wat toeristische accommodatie betreft, zij eraan herinnerd dat in mei 2026, in de marge van het plan, de richtlijn inzake transparantie en het delen van gegevens door verhuurplatformen van kracht zal worden. Deze zal controles en, indien nodig, sancties tegen platformen en verhuurders die de lokale wetgeving niet naleven, vergemakkelijken.

Bovendien zal dit meer rechtszekerheid bieden aan de overheid. Er zij aan herinnerd dat Airbnb de Brusselse ordonnantie inzake de toeristenbelasting (2016) had aangevochten bij het Grondwettelijk Hof, op grond dat deze tussenpersonen een informatieplicht oplegde ten aanzien van de verhuurders. De multinational had herhaaldelijk geweigerd zich aan de regionale eis te houden. Het Belgische hooggerechtshof had Brussel in 2022 in het gelijk gesteld.<sup>11</sup>

Het lijkt ons dat de interventionistische houding van Europa op zich geen slechte zaak is, op voorwaarde dat deze de reeds bestaande initiatieven (Amsterdam, Barcelona, Lissabon,...) niet ondermijnt. Grote Europese steden hebben lokaal te kampen met prijsstijgingen en een tekort aan woningen als gevolg van de toename van toeristische verhuur. Hun maatregelen om dit in bepaalde wijken in te dammen of te verhelpen, mogen niet worden belemmerd.

Er zijn ook andere speculatieve praktijken die schadelijker zijn en een grotere impact hebben dan Airbnb, evenals andere problematische actoren die niet dezelfde Europese aandacht krijgen. Speculatieve fondsen, beursgenoteerde vastgoedbedrijven en private-equitybedrijven die huisvesting omzetten in een instrument voor maximale winst. De financialisering van huisvesting komt in het Europees plan nauwelijks aan bod.

## EU-beleid inzake migratie en asiel

Het nieuwe [Europees migratie- en asielpact](#) (2024) markeert een veiligheidsomslag in Europa: minder opvang, minder bescherming, meer controles, detenties en uitzettingen.

Toeval in de planning: de goedkeuring van het verslag over huisvesting door het Europees Parlement op 10 maart vond plaats de dag na de goedkeuring in de LIBE-commissie<sup>12</sup> van een nog problematischer tekst, met bindende gevolgen voor de lidstaten: de "terugkeerverordening". Deze verordening (die nog moet worden afgerond), die voortvloeit uit het Europees Pact, voorziet

---

<sup>11</sup> Na raadpleging van het Hof van Justitie van de Europese Unie. [Het arrest van het Hof](#)

<sup>12</sup> Commissie burgerlijke vrijheden, justitie en binnenlandse zaken. De terugkeerverordening is op 26 maart 2026 in plenaire vergadering door het Europees Parlement aangenomen. Dit maakt de weg vrij voor de dialoog (Commissie, Parlement en Raad van de Europese Unie) in het kader van de onderhandelingen met de lidstaten.

onder meer in het versnellen en vergemakkelijken van gedwongen uitzettingen van personen die illegaal op Europees grondgebied verblijven, en staat de opsluiting van minderjarigen in gesloten centra toe.

Het opsporen en criminaliseren van asielzoekers en mensen zonder verblijfsvergunning versterkt de onzekerheid van hun levens- en huisvestingsomstandigheden (op straat leven, onzekere en onhygiënische huisvesting, uitbuiting). Men kan niet enerzijds het recht op huisvesting verdedigen en anderzijds bewust alle mensenrechten met voeten treden.

## **CONCLUSIE**

Het Europees plan voor betaalbaar wonen is een initiatief dat toe te juichen is. Het moet echter in de eerste plaats ten dienste staan van arme, gemarginaliseerde of slecht gehuisveste huishoudens, en van gemeenten en verenigingen die huisvesting als gemeenschappelijk goed aanbieden. De verschuiving naar rechts binnen de Europese instellingen en de voortdurende druk van de vastgoedlobby's doen vrezen voor aanvallen op de huurdersbescherming.

Deze analyse is opgesteld en gepubliceerd met de steun van de Federatie Wallonië-Brussel, permanente educatie, en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, integratie via huisvesting. Analyse  
RBDH – april 2026

