Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WN-Kennis

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl
T

Datum
1 oktober 2026

Onze referentie
2026-0000518102

Bijlage(n)
2

Aan MVRO
Van Wonen

nota

BNC fiche Affordable Housing Act

Aanleiding

De Europese Commissie heeft op 9 september het voorstel voor de Affordable Housing Act gepubliceerd, samen met een aanbeveling over het vergroten van het aanbod betaalbare woningen. U bent geïnformeerd over de concept-appreciatie. In deze nota leggen we het BNC fiche Affordable Housing Act en het BNC fiche Aanbeveling Affordable Housing aan u voor.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met het indienen van het BNC fiche bij de CoCo van 13 oktober. Bij akkoord wordt het fiche ingediend voor behandeling in de MR van 16 oktober.

Kern

BNC fiche Affordable Housing Act

- De concept-appreciatie die op 23 september aan u is voorgelegd hebben wij uitgewerkt in een BNC fiche.
- Het BNC fiche informeert de Kamer over het onderhandelingsmandaat van het kabinet. Het geeft het standpunt weer van het kabinet t.a.v. het voorstel.
- De departementen en de VNG en IPO kunnen zich ook in dit standpunt vinden. Zij hebben input geleverd in twee interdepartementale rondes.
- Samengevat is het oordeel van het kabinet:
    - Het kabinet acht het wenselijk dat lidstaten en decentrale overheden voldoende beleidsruimte houden om op basis van lokale omstandigheden maatregelen te nemen op de woningmarkt. Het kabinet is kritisch over de mate waarin het voorgestelde kader van de Commissie op dit moment deze ruimte biedt.
    - Het kabinet is kritisch op een EU-brede harmonisatie van het begrip 'overspannen woningmarkt', omdat dit in praktijk voor gemeenten mogelijk een extra drempel kan opwerpen om hun beleid voort te zetten onder de voorgestelde verordening. In Nederland reguleren op dit moment 34 gemeenten toeristische verhuur, die onder de voorgestelde verordening zullen moeten aantonen of ze aan de voorgestelde voorwaarden voldoen wanneer dit op grond is van het beschermen van beschikbaarheid en

betaalbaarheid van woningen. Mogelijk geldt dit ook voor de circa 70 gemeenten die een opkoopbescherming hebben ingevoerd.
    - Een deel van het huidige beleid kan worden voortgezet onder de Dienstenrichtlijn, namelijk het reguleren van toeristische verhuur vanuit het hoofdverblijf, en het reguleren van toeristische verhuur op basis van andere gronden dan schaarste/beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Daarmee zal de AHA in de praktijk, gezien de mogelijkheid voor gemeenten om op grond van de Dienstenrichtlijn bij leefbaarheidsproblematiek regels te blijven stellen, materieel weinig effect hebben.
    - Echter zullen er wel twee verschillende regimes ontstaan. Maatregelen op grond van beschikbaarheid en betaalbaarheid die niet betrekking hebben op het hoofdverblijf vallen onder de AHA. Maatregelen die wel betrekking hebben op het hoofdverblijf, en/of worden genomen op basis van andere dwingende reden van algemeen belang, zoals leefbaarheid, vallen onder de Dienstenrichtlijn. In praktijk zullen gemeenten twee verantwoordingsdossiers moeten aanhouden, wat zal leiden tot meer bewijslast voor gemeenten. Dit acht het kabinet onwenselijk.
    - Samengevat is het kabinet kritisch op de meerwaarde van de voorgestelde verordening in zijn huidige vorm, omdat het het potentieel juist lastiger maakt om waar nodig regels te stellen om met als doel om tot meer betaalbare woningen te komen.
- Over het precieze toepassingsbereik van de verordening wordt op dit moment nog verduidelijking gevraagd bij de Commissie. Dit is in het fiche expliciet aangegeven.

BNC fiche Aanbeveling Affordable Housing

- Zoals eerder vermeld heeft de Commissie naast de verordening een aanbeveling gepubliceerd over betaalbaarheid en aanbod van woningen in gebieden waar sprake is van krapte op de woningmarkt.
- Aanbevelingen hebben geen juridische werking. Wel kunnen ze in de toekomst door de Commissie gebruikt worden voor bijv. rapportages. Daarom is besloten om deze aanbeveling kort te appreciëren.
- De departementen en de VNG en IPO kunnen zich ook in dit standpunt vinden. Er is vrijwel geen commentaar gekomen in de 2 interdepartementale rondes.
- Samengevat is het oordeel van het kabinet:
    - Het kabinet steunt de Europese doelstelling om het woningaanbod en de betaalbaarheid te vergroten, maar benadrukt dat volkshuisvesting primair een nationale, regionale en lokale bevoegdheid is.
    - Nederland steunt versnelling en digitalisering van woningbouwprocedures en het beter benutten van grond en gebouwen, maar ziet geen meerwaarde in Europese criteria voor woningmarktkrapte en is tegen 'stilzwijgende goedkeuring' van vergunningen.
    - Het kabinet is positief over het mobiliseren van publieke en private financiering en ziet kansen in Europese samenwerking en kennisuitwisseling, onder meer via de Housing Alliance en de Europese Investeringsbank.