

Redactioneel

Staatssteun als instrument voor toegang tot betaalbare woningen

mr. M.C. van Heezik

Dit themanummer staat in het teken van de actuele situatie op de woningmarkt in Nederland en België en het spanningsveld met de staatssteunregels. De woningmarkt in beide landen staat onder druk, met een groeiende vraag naar betaalbare huisvesting en uitdagingen op het gebied van sociale huur en middenhuur. Het tekort aan betaalbare woningen is door Enrico Letta als een Europees-brede problematiek gesignaleerd. In zijn rapport ‘Much more than a market’, schrijft hij “*Access to affordable housing has become a significant problem in many Member States and this is a clear threat to both the freedom of movement but also to the ‘freedom of stay’ in the areas that have been attracting more investments and talents.*”¹ Belangrijke oorzaken hiervoor zijn de stijging van de huurprijzen (met 22,1% sinds 2010) en huizenprijzen (48,9%). Dit raakt niet alleen de meest kwetsbare groepen in de samenleving, maar ook veel gezinnen en burgers met een middeninkomen. De verruiming van de definitie van “sociale huisvesting” in het Vrijstellingsbesluit voor staatssteun in de vorm van een compensatie voor diensten van algemeen economisch belang (“DAEB”)² ziet Letta hierbij als een van de oplossingen op EU niveau.

Ook de Europese Commissie onderkent dat het probleem van toegang tot betaalbare huisvesting naast de lagere inkomensgroepen, nu ook een breder deel van de samenleving treft. Dit is volgens de Europese Commissie het gevolg van onder andere de stijgende vraag in stedelijke gebieden, stijgende huisvestingskosten, een tekort aan woningaanbod, een verouderend gebouwenbestand, regionale economische verschillen, toerisme en kortetermijnverhuur. In vervolg op de aankondiging van Eurocommissaris Dan Jørgensen³, heeft de Europese Commissie op 5 juni 2025 een publieke consultatie gelanceerd om inzichten en feedback te verzamelen over de manier waarop DAEB-regels moeten worden gewijzigd om investeringen in betaalbare huisvesting te vergemakkelijken.⁴ De consultatie loopt tot 31 juli 2025.⁵ Deze consultatie illustreert de actualiteit van het onderwerp van dit themanummer.

Nederlandse woningmarkt

Op de Nederlandse woningmarkt is vooral een groot tekort aan middenhuurwoningen. Het kabinet streeft naar een jaarlijkse bouw van 100.000 nieuwe woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen.⁶ De inzet van het kabinet is om woningcorporaties meer ruimte geven om middenhuurwoningen te bouwen. Een verruiming van de Europese staatssteunregels moet dit mogelijk maken. Daarnaast moeten diverse versoepelingen, zoals de aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (WWS), particuliere verhuurders meer ruimte geven om het aanbod van betaalbare huurwoningen te vergroten.⁷

In hun bijdrage “Van ‘sociale’ naar ‘betaalbare’ huisvesting wenselijk?” bespreken Gerard van der Wal, Doortje Ninck Blok en Arthur de Ruiter de ontwikkelingen van staatssteun aan woningcorporaties in Nederland en de ingezette evaluatie van het pakket DAEB-regels van 2012. Daarnaast gaan zij in op het begrip ‘marktfalen’ en schetsen zij aan de hand van diverse voorbeelden de verschillen tussen een unitair en een dualistisch systeem van de woningmarkt. Afgezet tegen de ontwikkelingen op Europees niveau voor sociale huisvesting door de jaren heen geven de auteurs een kritische analyse van de Nederlandse plannen om de middenhuur onder de

-
1. Enrico Letta, ‘Much more than a market, Speed, Security, Solidarity, Empowering the Single Market to deliver a sustainable future and prosperity for all EU Citizens’, April 2024, blz. 99 en 100.
 2. Besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 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.
 3. Zie ook FD 10 maart 2025, ‘Brussel werkt aan versoepeling van staatssteunregels voor woningbouw’.
 4. ‘Commissie overweegt herziening van de staatssteunregels voor betere toegang tot betaalbare huisvesting’, Europese Commissie, 5 juni 2025.
 5. Zie de website: https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14708-Review-of-the-State-aid-rules-on-the-Services-of-General-Economic-Interest-SGEI-_en
 6. Zie HOOP, LEF EN TROTS - Hoofdlijnenakkoord 2024 – 2028 van PVV, VVD, NSC en BBB, blz. 7.
 7. Zie ook de Kamerbrief van 10 april 2025 ‘Weging ontwikkelingen huurmarkt’.

DAEB-definitie te brengen. Zij betogen dat de voordelen van vrije mededinging op de woningmarkt als gevolg van deze ontwikkeling op de achtergrond zullen raken.

In zijn bijdrage getiteld “Evaluatie van het DAEB-pakket: tijd voor verplichte competitieve selectieprocedures voor DAEB-steun op de woningmarkt?”, bespreekt Ali al Khatib de evaluatie van de staatssteunregels voor DAEB's op het gebied van sociale huisvesting. Deze evaluatie, gepubliceerd op 1 december 2022, onderzoekt de effectiviteit van het Almunia-pakket, dat een decennium eerder werd ingevoerd. Hij stelt voor om een open, transparante en competitieve selectieprocedure in te voeren voor het toekennen van staatssteun, om de dualisering van de woningmarkt te verminderen en meer marktpartijen toegang te geven tot staatssteun. Het artikel biedt een diepgaande analyse van de huidige staatssteunregels en doet concrete voorstellen voor verbetering, met als doel een effectievere aanpak van de woningmarktproblematiek.

Belgische woningmarkt

De Belgische woningmarkt, en specifiek die van Vlaanderen, kampt met een tekort aan betaalbare woningen. Dit tekort leidt tot verdringing op de woonmarkt en een stijging van de huurprijzen. Dit probleem wordt verder verergerd door de hoge kosten van nieuwbouw en een dalend aantal vergunningen voor nieuwbouwprojecten. Hierdoor worden vooral huishoudens met een laag inkomen en andere kwetsbare groepen getroffen door de situatie op de woningmarkt. Deze situatie wordt bevestigd door de uitspraak van het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR) naar aanleiding van een klacht van de European Federation of National Organisations working with the Homeless.⁸ Het ECSR concludeerde dat het Vlaamse woonbeleid in strijd is met verschillende artikelen van het Europees Sociaal Handvest, waaronder het recht op huisvesting en bescherming tegen armoede en sociale uitsluiting. Oorzaken hiervan zijn volgens de ECSR het tekort aantal sociale woningen in Vlaanderen, de lange wachtlijsten en -tijden, discriminatie bij de toewijzing van woningen en de kwalitatief slechte staat ervan. Ook schiet het beleid om dakloosheid te bestrijden volgens ECSR tekort en is toegang tot structurele huisvestingsoplossingen bijzonder moeilijk voor dakloze gezinnen met kinderen.

In hun bijdrage “De ‘toewijzing’ van een DAEB in de context van sociale huisvesting: enkele aandachtspunten op een rijtje” gaan Wout De Cock en Caroline Buts in op de toepassing van staatssteunregels op het gebied van de sociale huisvesting Vlaanderen. Zij bespreken specifiek de vraag in hoeverre een officiële erkenning van een woonmaatschappij of de goedkeuring door een overheidsinstantie dat een woonmaatschappij sociale huisvesting mag aanbieden, gelijk kan worden gesteld met de officiële aanduiding van deze maatschappij als beheerder van een DAEB. Zij bespreken dat lidstaten sociale huisvesting, indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, inderdaad kunnen aanduiden als een DAEB maar dat deze aanduiding een effectieve toewijzing dient te zijn. Zij zetten de voorwaarden uiteen waaraan deze toewijzing dient te voldoen en maken duidelijk dat deze verder gaan dan een loutere erkenning als woonmaatschappij. Zo brengt de toewijzing de verplichting met zich mee tot het uitvoeren van de DAEB en is dus niet vrijblijvend.

In hun bijdrage “Het Decreet Grond- en Pandenbeleid revisited: nieuwe staatssteun conforme recepten of oude wijn in nieuwe zakken?” bespreken Jeroen Dewispelaere, Benjamin Descamps en Rasmus Van Heddeghem, in de eerste plaats de impact van het arrest van het Grondwettelijk Hof inzake het Vlaamse Decreet Grond- en Pandenbeleid. Met deze uitspraak die nog steeds van uitermate groot belang is op het vlak van de organisatie van het woonbeleid in België, vernietigde het Grondwettelijk Hof de regeling inzake sociale lasten en wonen in eigen streek vanwege strijdigheid met Europese staatssteunregels.

De auteurs bespreken in welke mate de nieuw gelanceerde initiatieven die tevens diverse subsidieregelingen bevatten om publieke en private actoren ertoe aan te zetten om een actievere rol te spelen in het kader van het door de overheid gewenste woonbeleid, in overeenstemming zijn met de uitspraak van het Grondwettelijk Hof en de staatssteunregels. De auteurs wijzen op mogelijke staatssteunrechtelijke problemen en benadrukken de noodzaak voor regelgevers om de Europese staatssteunregels nauwgezet te volgen.

Kortom, dit themanummer biedt diepgaande analyses van de huidige beleidsmaatregelen, juridische uitdagingen en de rol van staatssteun bij het aanpakken van de woningnood. We hopen dat de inzichten en aanbevelingen bijdragen aan een constructieve discussie en effectieve oplossingen voor de problemen op de woningmarkt in Nederland en België.

Namens de Redactie van het Tijdschrift voor Staatssteun wens ik u veel leesplezier!
Greetje van Heezik

8. Decision on the merits: European Federation of National Organisations working with the Homeless (FEANTSA) v. Belgium, Complaint No. 203/2021.