

VERZOEK OM INPUT VOOR EEN EFFECTBEOORDELING

Dit document dient om het publiek en belanghebbenden te informeren over de werkzaamheden van de Commissie, zodat zij feedback kunnen geven en effectief kunnen deelnemen aan raadplegingen.

Wij verzoeken deze groepen hun standpunt te geven over de analyse van het probleem door de Commissie en over mogelijke oplossingen. Bovendien worden zij uitgenodigd relevante informatie door te geven waarover zij beschikken.

BENAMING VAN HET INITIATIEF	Verordening betreffende betaalbare huisvesting
LEIDEND DG VERANTWOORDELIJKE EENHEID	DG ENER.TFH.01 (geassocieerd DG GROW.E.5.)
VERWACHT SOORT INITIATIEF	Wetgevend en niet-wetgevend
INDICATIEVE PLANNING	Vierde kwartaal 2026
AANVULLENDE INFORMATIE	https://housing.ec.europa.eu/

Dit document dient slechts ter informatie. Het loopt niet vooruit op de eindbeslissing van de Commissie over de vraag of dit initiatief zal worden voortgezet en welke invulling dat uiteindelijk zal krijgen. Alle elementen van het initiatief dat in dit document is beschreven, waaronder de planning, kunnen veranderen.

A. Politieke context, probleemomschrijving en subsidiariteitscontrole

Politieke context

Europa kampt met een acute huisvestingscrisis, die in bepaalde gebieden bijzonder sterk voelbaar is. De grootste steden en populairste toeristische bestemmingen in de EU staan het sterkst onder druk. In een in juni 2025 gehouden [Eurobarometer-enquête](#) bleek dat voor Europeanen die in steden wonen veruit de grootste zorg het gebrek aan betaalbare huisvesting is.

Op 16 december 2025 presenteerde de Commissie een [Europees plan voor betaalbare huisvesting](#) (EPBH) ter aanvulling op en ondersteuning van het huisvestingsbeleid en de huisvestingsinitiatieven van de lidstaten, ook op regionaal en lokaal niveau, met inachtneming van het subsidiariteitsbeginsel. Na uitgebreid overleg en input zijn in het kader van het EPBH tien belangrijke actiegebieden vastgelegd waar de EU meerwaarde kan bieden en de inspanningen van andere overheidsinstanties en belanghebbenden kan ondersteunen, waaronder een nieuwe verordening betreffende betaalbare huisvesting ("verordening betaalbare huisvesting"). Met het initiatief wordt beoogd overheidsinstanties te ondersteunen bij het in kaart brengen van gebieden waar volgens openbare gegevens sprake is van woningnood en deze in staat te stellen om, zonder enige afbreuk te doen aan het subsidiariteitsbeginsel, maatregelen te nemen om de betaalbaarheid van woningen in die gebieden te beschermen en te bevorderen, met name door middel van een wetgevingsinitiatief inzake kortetermijnverhuur, dat een centraal onderdeel van de verordening betaalbare huisvesting zal vormen.

Probleem dat met het initiatief wordt aangepakt

Bepaalde wijken, met name in bepaalde steden, maar ook in andere toeristische centra, staan onder acute druk wat betreft betaalbare huisvesting. In deze gebieden met woningnood kan de beperkte groei van het woningaanbod in combinatie met de snelle uitbreiding van kortetermijnverhuur en speculatieve beleggingspraktijken de concurrentie voor de beperkte woningvoorraad doen verheven, wat de prijzen opdrijft.

Hoewel het tekort aan betaalbare woningen voornamelijk moet worden toegeschreven aan structurele factoren zoals een beperkt aanbod is een toename van kortetermijnverhuur in verband gebracht met hogere huur- en verkoopprijzen in verschillende Europese steden, waar kortetermijnverhuur wel 20 % van het woningbestand kan uitmaken¹.

¹ Werkdocument van de diensten van de Commissie bij het EPBH "Understanding the Housing Crisis" (Inzicht in de huisvestingscrisis).

De verordening kortetermijnverhuur², die in mei 2026 van kracht wordt, zal voor meer transparantie zorgen, onder meer dankzij harmonisatie van de registratie van verhuurders en de uitwisseling van gegevens over daadwerkelijke transacties tussen digitale platforms en nationale autoriteiten. Hoewel deze gegevens overheden in belangrijke mate zullen helpen om zowel de afzonderlijke als de cumulatieve gevolgen op het gebied van huisvesting te verzachten, vooral in gebieden met de grootste woningdruk, zullen er uitdagingen blijven bestaan als het gaat om duidelijkheid over de wijze waarop maatregelen op maat moeten worden gemaakt om te voldoen aan de toepasselijke Unierechtelijke beginselen (met name non-discriminatie, rechtvaardiging en evenredigheid).

Het Europese Hof van Justitie heeft een begin gemaakt met het ontwikkelen van jurisprudentie inzake kortetermijnverhuur. De schaarse en casusspecifieke uitspraken zijn evenwel niet noodzakelijkerwijs door een lokale regelgevende instantie, zoals een stadsplanner, eenvoudig uit te voeren ten behoeve van het aanpakken van de onmiddellijke uitdagingen in de praktijk. Daarom is het belangrijk om te zorgen voor een EU-kader dat duidelijk en operationeel is waarmee deze uitdagingen wel op lokaal niveau kunnen worden aangepakt. Bovendien vormen de uiteenlopende nationale en lokale benaderingen van de markt voor kortetermijnverhuur een belemmering voor de ontwikkeling van eerlijke en transparante regels voor dergelijke diensten op de eengemaakte markt. Er moet iets worden gedaan aan de mogelijke negatieve gevolgen voor bepaalde gebieden en buurten door lidstaten, regio's en steden de instrumenten te geven om (op hun niveau) hun specifieke situaties aan te pakken, terwijl de voordelen van kortetermijnverhuur en de integriteit van de eengemaakte markt behouden blijven. Er zijn bovendien zorgen dat accommodatie voor kortetermijnverhuur, met name die welke wordt geëxploiteerd door professionele verhuurders, concurreert met traditionele aanbieders van accommodatie, waaronder ook mkb-bedrijven, die moeten voldoen aan strengere nationale eisen zoals regels inzake veiligheid, aansprakelijkheid en consumentenbescherming.

Tegelijkertijd is het feit dat het aanbod geen gelijke tred heeft gehouden met de veranderende vraag de belangrijkste structurele oorzaak van de huizen crisis. Het meeste beleid om het woningaanbod te ontwikkelen wordt vastgesteld door de lidstaten, ook op regionaal en lokaal niveau. Deze worden bepaald door een combinatie van factoren, waaronder de kosten en beschikbaarheid van land, het potentieel voor herontwikkelingsprojecten ("brownfieldprojecten") en de mogelijkheid om beter gebruik te maken van de bestaande gebouwenvoorraad. Huisvesting wordt ook beïnvloed door bouwvoorschriften, ruimtelijke ordening, aankoopbeleid en lokale belastingen. Hoewel veel van deze regels tot doel hebben om milieu-, maatschappelijke en economische doelen te behouden, leiden ze maar al te vaak tot administratieve complexiteit die resulteert in onnodige kosten en vertragingen, waardoor het woningaanbod wordt beperkt waar de behoefte aan woningen het grootst is.

Grondslag van het EU-optreden (rechtsgrondslag en subsidiariteitscontrole)

Rechtsgrondslag

Waarschijnlijk zal het volgende als grondslag voor dit initiatief gelden:

- de artikelen 53 en 62 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU), waarin wordt voorzien in de vaststelling van maatregelen ter coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen van de lidstaten inzake vestiging en het verrichten van diensten;
- en/of artikel 114 VWEU, waarmee de totstandbrenging en werking van de eengemaakte markt wordt beoogd door maatregelen voor de onderlinge aanpassing van de nationale voorschriften vast te stellen.

Afhankelijk van de uiteindelijke elementen van het initiatief zal een alternatieve of aanvullende rechtsgrondslag worden vastgesteld, die maatregelen zowel van wetgevende als van niet-wetgevende aard kan omvatten.

De bedoeling met het EU-initiatief is om een instrumentarium van maatregelen te bieden met betrekking tot de beginselen van subsidiariteit, evenredigheid en vereenvoudiging.

Praktische noodzaak van EU-optreden

Huisvestingsactiviteiten (kortetermijnverhuur, maar ook stadsplanning en vergunningverlening) worden voornamelijk geregeld door nationale, regionale en/of lokale wetgeving. Het is, in overeenstemming met het subsidiariteitsbeginsel, niet de bedoeling dat het initiatief deze regels in de lidstaten vervangt.

In het geval van kortetermijnverhuur — een gebied waarop reeds met name de Verdragsbepalingen inzake de vrijheid van vestiging (artikel 49 VWEU), het vrij verrichten van diensten (artikel 56 VWEU), de dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG) en de verordening betreffende kortetermijnverhuur (Verordening (EU) 2024/1028) van toepassing zijn — wordt EU-optreden gerechtvaardigd door de noodzaak om overheidsinstanties en verhuurders

² Verordening (EU) 2024/1028 van het Europees Parlement en de Raad van 11 april 2024 betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie en tot wijziging van Verordening (EU) 2018/1724.

zekerheid te bieden over de vraag wanneer het gebrek aan beschikbare en betaalbare huisvesting kan worden beschouwd als een hoger openbaar belang dat de lidstaten in staat stelt beperkingen aan de fundamentele vrijheid van dienstverlening en de vrijheid van vestiging van de eengemaakte markt te rechtvaardigen. Bij dergelijke beperkingen moet het evenredigheidsbeginsel in acht worden genomen. Dit betekent dat beperkingen betrekking moeten hebben op een doelstelling van algemeen belang (d.w.z. betaalbaarheid van huisvesting) en het verband daarvan met de beperkte activiteit, niet-discriminerend en evenredig moet zijn. Daarom is het initiatief bedoeld om de wettelijke beginselen, rechten en verplichtingen in het rechtskader van de EU die op dit gebied van toepassing zouden moeten zijn, te verduidelijken of te specificeren, zodat de lidstaten actie kunnen ondernemen. Daarnaast is het initiatief erop gericht om de naleving van de EU-wetgeving te faciliteren en de versnippering van de regelgeving met betrekking tot kortetermijnverhuur, onder andere voor aspecten van consumentenbescherming, te verminderen. Dit kan alleen worden gewaarborgd door optreden op EU-niveau.

Het voorstel bouwt voort op de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie met betrekking tot kortetermijnverhuur.

Bovendien wil de Commissie, gelet op het structurele woningtekort, overheidsinstanties begeleiden en informeren bij het ontwikkelen van het aanbod van betaalbare woningen in gebieden waar sprake is van zeer grote woningnood. Dit zal Europese waarde toevoegen aan bestaande inspanningen door bewezen praktijken en oplossingen breder ingang te doen vinden.

In beide gevallen wordt het subsidiariteitsbeginsel in acht genomen en wordt de EU-meerwaarde gewaarborgd.

B. Doelstellingen en beleidsopties

Het is de bedoeling om met het initiatief een samenhangend, gegevensgestuurd, duidelijk en voorspelbaar EU-(rechts)kader tot stand te brengen waarmee overheidsinstanties in staat worden gesteld gebieden met woningnood in kaart te brengen en maatregelen te nemen om de betaalbaarheid van woningen in die gebieden te beschermen en te bevorderen, met inbegrip van gerichte en evenredige maatregelen om mogelijke nadelige effecten van kortetermijnverhuur te beheersen.

Dit zal leiden tot een grotere juridische samenhang op de eengemaakte markt voor dienstverleners op het gebied van kortetermijnverhuur en nationale, regionale en lokale autoriteiten, zonder op enige wijze afbreuk te doen aan het subsidiariteits- en evenredigheidsbeginsel. Ook zullen hierdoor de administratieve lasten voor overheidsinstanties bij het vaststellen van de verenigbaarheid van beperkingen aan kortetermijnverhuur met de EU-wetgeving inzake diensten afnemen.

Tegelijkertijd is het, om het aanbod van betaalbare woningen in deze gebieden te vergroten, nodig dat er op de specifieke lokale omstandigheden afgestemde maatregelen worden genomen om de ontwikkeling van nieuwe woningen op een duurzame manier te stimuleren (bv. door nieuwbouw, herontwikkelingen) en ook door beter gebruik te maken van de bestaande gebouwenvoorraad (bv. herbestemming en renovatie, verdichting, beter gebruik van leegstaande woningen en vakantiewoningen en het aanpakken van speculatieve praktijken die de beschikbaarheid van woningen voor langdurig gebruik verminderen). Het versnellen en vereenvoudigen van toepasselijke administratieve procedures, zoals planning en vergunningverlening, in het bijzonder in gebieden met woningnood, kan hierin een belangrijke bijdrage leveren.

Om deze doelstellingen te bereiken, wordt voor dit initiatief het volgende overwogen:

- Op basis van hoogwaardige openbare gegevens **sociaal-economische indicatoren in kaart brengen en ontwikkelen om te helpen bepalen of er in een gebied sprake is van woningnood.**
- **Voorzien in een operationeel EU-kader voor maatregelen om de huisvestingcrisis op lokaal niveau aan te pakken**, waarbij wordt voortgebouwd op bestaande jurisprudentie, en de rechtsbeginselen, rechten en verplichtingen die van toepassing moeten zijn op elke beperking in de eengemaakte markt voor kortetermijnverhuur worden gespecificeerd. In dit verband kan een empirische “evenredigheidstoetsing” nationale en regionale autoriteiten helpen om een gestroomlijnde reeks beperkingen vast te stellen die in overeenstemming zijn met de EU-wetgeving. Dit zal de rechtszekerheid vergroten en de administratieve lasten verminderen.
- **Zorgen voor een toereikend niveau van consumentenbescherming inzake kortetermijnverhuur.**
- **Het faciliteren van een groter aanbod van sociale en betaalbare huisvesting, met name in gebieden waar sprake is van woningnood**, door de ontwikkeling van nieuwe wooneenheden en een beter gebruik van het bestaande gebouwenbestand te stimuleren, waarbij wordt onderzocht op welke wijze de EU dergelijke inspanningen kan sturen en ondersteunen en de beperkingen kan helpen verminderen, zonder enige afbreuk te doen aan het subsidiariteitsbeginsel.

Ter ondersteuning van het initiatief zal de Commissie de dialoog over regelgeving en de uitwisseling van ervaringen tussen overheden, platforms, eigenaren en huurders van onroerend goed en andere belanghebbenden vergemakkelijken, onder andere via de Housing Alliance en andere initiatieven.
Waarschijnlijke effecten
In de effectbeoordeling zullen de verwachte effecten van het initiatief op de huisvestingsmarkten en de belangrijkste belanghebbenden nader worden onderzocht.
Toekomstige monitoring
De lidstaten worden ertoe aangespoord om de gegevens over de betaalbaarheid van huisvesting op hun grondgebied regelmatig te bezien. In het initiatief wordt niet voorzien in een nieuw toezichtkader op EU-niveau.
C. Betere regelgeving
Effectbeoordeling
Er zal een effectbeoordeling worden uitgevoerd ter ondersteuning van de voorbereiding van het initiatief en ter onderbouwing van de voorstellen van de Commissie. Bij de beoordeling zal worden voortgebouwd op het bewijsmateriaal dat is verzameld in het werkdocument van de diensten van de Commissie “Understanding the Housing Crisis” en op studies over toerisme en lokale leefbaarheid (JRC), groei van de vraag naar huisvesting (JRC), ontwikkelingen op de huizenmarkt (DG ECFIN), groei van kortetermijnverhuur (Eurostat), diepgaand onderzoek naar kortetermijnverhuur door de Bijzondere Commissie inzake de huisvestingscrisis in de EU (HOUS) en de Onderzoeksdienst van het Europees Parlement (EPRS).
Raadplegingsstrategie
Naast dit verzoek om input zal de Commissie in het eerste kwartaal van 2026 een gerichte raadpleging houden. Dit omvat gerichte vragenlijsten en workshops met nationale, regionale en lokale autoriteiten en met andere betrokken belanghebbenden. Hiermee kan expertise worden verzameld en kunnen beleidsopties doelmatig worden getoetst. Huisvestingsvraagstukken, waaronder kortetermijnverhuur, kwamen reeds aan bod tijdens de uitgebreide openbare raadpleging door de Commissie in 2025 ter voorbereiding van het Europees plan voor betaalbare huisvesting, die meer dan 13 300 reacties opleverde. De Commissie heeft ook input verzameld van de Bijzondere Commissie inzake de huisvestingscrisis in de EU van het Europees Parlement, de Raad Werkgelegenheid, Sociaal Beleid, Volksgezondheid en Consumentenzaken, het Europees Comité van de Regio's, het Europees Economisch en Sociaal Comité en vertegenwoordigers van regio's, steden en gemeenten in de hele EU. De Commissie zal ook gebruik blijven maken van het onafhankelijke advies van de adviesraad voor huisvesting.
Waarom deze raadpleging?
De raadpleging is bedoeld om inzichten en feedback te verkrijgen van nationale, regionale en lokale overheden, en van andere belanghebbenden die het meest bij het initiatief betrokken zijn. Dit geeft hun de gelegenheid om de Commissie te helpen beoordelen op welke manier mogelijke maatregelen van wetgevende of niet-wetgevende aard op EU-niveau meerwaarde kunnen hebben bij het vergroten van het aanbod van betaalbare huisvesting.
Doelgroep
De doelgroep die waarschijnlijk geïnteresseerd is in dit initiatief bestaat uit nationale, regionale en lokale overheden in de lidstaten en andere belangrijke belanghebbenden zoals organisaties van eigenaars en huurders, platforms voor kortetermijnverhuur, toerisme- en consumentenverenigingen, stedenbouwkundigen, aanbieders van openbare, coöperatieve en sociale huisvesting, beroepsbeoefenaars in de architectuur-, bouw- en renovatiesector, maatschappelijke organisaties en particulieren.