

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	Vereenvoudigingspakket huisvesting
LEIDEND DG VERANTWOORDELIJKE EENHEID	DG ENER.TFH.01
VERWACHT SOORT INITIATIEF	Wetgevend en/of niet-wetgevend
INDICATIEVE PLANNING	Q2 2027
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

De EU zit in een crisis in verband met de betaalbaarheid van huisvesting, veroorzaakt door een discrepantie tussen vraag en aanbod. Het woningaanbod wordt gehinderd door lage productiviteit, onvoldoende schaal en capaciteit, hoge kosten in de bouw- en renovatiesector, en een gebrek aan geschoolde arbeidskrachten. Vele en complexe regels – op alle beleidsniveaus – zorgen voor extra vertragingen en kosten. Op 16 december 2025 heeft de Commissie het [Europees plan voor betaalbaar wonen](#) (EAHP) aangenomen om het woningaanbod te vergroten, investeringen en hervormingen aan te zwengelen, en de zwaarst getroffen mensen en gebieden te ondersteunen. Het vereenvoudigingspakket huisvesting is één van de tien EAHP-prioriteiten en is een belangrijke maatregel om het woningaanbod te stimuleren.

Dit initiatief maakt deel uit van de inspanningen van de Commissie om de regeldruk te verminderen, teneinde het concurrentievermogen van de EU te versterken en de economische, sociale en milieudoelstellingen te beschermen. Het is een van de acties uit het [Actieplan voor grondige opschoning van de regelgeving](#), als onderdeel van de Mededeling van de Commissie: [Eenvoudigere, duidelijkere en beter gehandhaafde Eu-regels](#) van 28 april 2026.

Dit initiatief weerspiegelt de oproep van andere EU-instellingen, met name het Europees Parlement (dat de Commissie heeft opgeroepen een vereenvoudigingspakket voor huisvesting voor te stellen)¹ en de Raad (die de Commissie heeft opgeroepen de gevolgen van de Unieregelgeving inzake huisvesting in kaart te brengen)².

¹ Resolutie van het Europees Parlement over de huisvestingscrisis in de Europese Unie en het voorstellen van oplossingen voor fatsoenlijke, duurzame en betaalbare huisvesting (10 maart 2026).

² Conclusies van het Deense voorzitterschap over de voorbereiding van het Europees plan voor betaalbaar wonen (1 december 2025).

Probleem dat met het initiatief wordt aangepakt

Het woningaanbod is onderworpen aan veel strenge regels die op EU-, nationaal, regionaal en lokaal niveau zijn vastgesteld, en die tot doel hebben onze veiligheid en levenskwaliteit te behouden, sociale en economische doelstellingen te bevorderen, en ons milieu en cultureel erfgoed te beschermen. Deze regels kunnen vele vormen aannemen, zoals bouwvoorschriften, beleid inzake landgebruik en ruimtelijke ordening, regels inzake overheidsopdrachten en lokale belastingen. Maar al te vaak leiden zij ook tot een administratief kluwen met onnodige kosten en vertraging tot gevolg, waardoor er minder woningaanbod is waar dat het hardst nodig is. Zowel de duur als de uitkomst van de vergunningsprocedures (met inbegrip van beroepsprocedures) kan onvoorspelbaar zijn, wat tot hogere kosten kan leiden.

Bovendien zijn de regels voor huisvesting en bouw afkomstig van verschillende bestuursniveaus (voornamelijk nationaal, regionaal en lokaal, maar ook op Unieniveau) in een sector die versnipperd is over de eengemaakte markt. In sommige gevallen wordt dit nog verergerd door verouderde en trage administratieve procedures. Dat leidt tot verdere kosten, vertragingen en onzekerheid. Soms zijn deze regels ook op elkaar gestapeld, met "gold-plating" van de EU-regels tot gevolg als die in nationale wetgeving worden omgezet en verder worden aangevuld met lokale/regionale vereisten.

Grondslag van het EU-optreden (rechtsgrondslag en subsidiariteitscontrole)

Rechtsgrondslag

De EU beschikt niet over een specifieke uniforme rechtsgrondslag voor maatregelen op het gebied van huisvesting. Het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) bevat evenwel verschillende rechtsgrondslagen die de EU bevoegdheden verlenen met impact op huisvesting. De relevante artikelen van het VWEU zijn artikel 114 (interne markt), artikel 194 (energie), de artikelen 191 tot en met 193 (klimaat en milieu), artikel 153 (sociaal beleid), en artikel 174 (versterking van de economische, sociale en territoriale samenhang van de EU).

De feitelijke rechtsgrondslag wordt bepaald aan de hand van de laatste elementen van het initiatief. Die kunnen zowel wetgevende als niet-wetgevende maatregelen omvatten en kunnen betrekking hebben op verscheidene onderwerpen op uiteenlopende beleidsterreinen.

Praktische noodzaak van EU-optreden

Huisvestingsactiviteiten vallen voornamelijk onder nationaal, regionaal en lokaal recht. Sommige wetgevingsinstrumenten van de EU kunnen echter ook directe of indirecte gevolgen hebben voor de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van huisvesting.

In het kader van het initiatief wordt het potentieel voor vereenvoudiging beoordeeld door de Uniewetgeving te wijzigen in de bredere context van de kosten en regelgeving waarmee het bouwecosysteem wordt geconfronteerd.

De meerwaarde bestaat erin de werking en de uitvoering van de Uniewetgeving op het gebied van huisvesting te verbeteren, te bevorderen dat de Uniewetgeving beter wordt uitgevoerd in de lidstaten, en beste praktijken te verzamelen (onder meer op het gebied van administratieve vereenvoudiging in de lidstaten).

B. Doelstellingen en beleidsopties

Dit initiatief heeft tot doel vertragingen en kosten aan te pakken die van invloed zijn op het aanbod en de betaalbaarheid van huisvesting. Dat wordt gedaan door de onderliggende oorzaken die voortvloeien uit de toepassing van EU-wetgeving en -initiatieven in kaart te brengen, te beoordelen en aan te pakken, en door die los te maken van de gevolgen van meerlagige EU-regelgeving in combinatie met nationale, lokale en regionale vereisten. Zodoende beoogt het initiatief het aanbod van betaalbare en duurzame huisvesting te faciliteren waar dat het hardst nodig is, met inachtneming van de bredere beleidsdoelstellingen van de EU. In het kader van het initiatief worden ook beste praktijken van nationale uitvoerings- en vereenvoudigingsinitiatieven in kaart gebracht.

De betrokken sectorale beleidsmaatregelen bestrijken het volledige scala aan woningbouwprojecten: aanbesteding; financiën en belasting; planning; landgebruik; circulaire economie en afval; milieu- en natuurbescherming; energie-efficiëntie en prestaties van gebouwen; bouwproducten en technische normen; en arbeid en vaardigheden.

In de praktijk wordt dit initiatief in twee verbonden stappen uitgevoerd:

- de relevante EU-wetgeving en -initiatieven en het gecombineerde effect op het aanbod en de betaalbaarheid van huisvesting in kaart brengen en beoordelen (onder meer via uitvoering in de lidstaten);
- op basis van die inventarisatie de mogelijkheden voor vereenvoudiging in kaart brengen en concrete maatregelen beoordelen, en beste praktijken van nationale uitvoerings- en vereenvoudigingsinspanningen in kaart brengen.

De basisbeleidsoptie zal in kaart worden gebracht, met inachtneming van de bredere context van nationale, regionale of lokale regels die van bijzonder belang zijn voor deze sector.

Dit is een vereenvoudigingsinitiatief, dus de Commissie kijkt op alle beleidsterreinen naar mogelijkheden om de bestaande wetgeving te vereenvoudigen, alsook naar initiatieven om onnodige regeldruk te verminderen (met inbegrip van administratieve en rapportageverplichtingen). Beleidsopties omvatten wetgevende en niet-wetgevende opties, met inbegrip van mogelijke uitvoeringsondersteuning of aanbevelingen aan de lidstaten (bijvoorbeeld op basis van beste praktijken bij de uitvoering of bij nationale vereenvoudiging).

Het vereenvoudigingspakket voor huisvesting omvat, waar mogelijk en passend, lopende EU-initiatieven en bouwt daarop voort, bijvoorbeeld met betrekking tot:

- stresstests van de vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn;
- het voorstel voor een verordening inzake het versnellen van milieubeoordelingen;
- de studie over de stand van zaken met betrekking tot bouwvergunningen voor huisvesting in de EU;
- het proefproject voor het instrument voor de coördinatie van het concurrentievermogen, gericht op bouw buiten de bouwplaats en modulaire bouw.

Waarschijnlijke effecten

Dit is een vereenvoudigingsinitiatief, dat waarschijnlijk de administratieve lasten en de economische kosten zal verlagen, het woningaanbod zal vergroten door versnelde vergunnings- en renovatieprocessen, en de aanpassingskosten tot een minimum zal beperken. Het initiatief zorgt er naar verwachting voor dat bredere beleidsdoelstellingen in acht worden genomen. De transmissiekanalen voor gevolgen omvatten: lagere huizenprijzen en huurprijzen (aangezien vereenvoudigde en snellere procedures de uitvoeringstermijnen en de vervoerskosten van projecten verkorten), een groter woningaanbod (aangezien lagere nalevingskosten de levensvatbaarheid van projecten verbeteren en investeringen stimuleren), en een grotere openheid van de markt (aangezien dankzij minder administratieve belemmeringen ook kleinere partijen kunnen deelnemen). Er worden enige overgangsaanpassingskosten verwacht, maar die worden naar verwachting door de voordelen op langere termijn goedge maakt.

Toekomstige monitoring

De behoefte aan monitoring wordt bepaald afhankelijk van de inhoud van het pakket, met als doel het succes van het vereenvoudigingsinitiatief doeltreffend te meten.

C. Betere regelgeving

Effectbeoordeling

Er wordt een passende effectbeoordeling uitgevoerd ter ondersteuning van de voorbereiding van het initiatief en ter onderbouwing van de voorstellen en de beleidskeuzen van de Commissie.

De effectbeoordeling bouwt voort op de stukken in het werkdocument van de diensten van de Commissie "Understanding the Housing Crisis", dat samen met het EAHP is gepubliceerd. Deze wordt ondersteund door een

externe studie om het basisscenario te kwantificeren en de gevolgen en de kosten en baten van beleidsopties te beoordelen (mogelijke vereenvoudigingsdoelstellingen).

Raadplegingsstrategie

Naast dit verzoek om input omvat de raadplegingsstrategie een uitgebreide raadpleging van en proactieve contacten met de lidstaten, regio's en steden, een breed scala aan belanghebbenden en EU-instellingen. Dit is al in maart 2026 begonnen. De onlangs opgerichte huisvestingsalliantie zal voor deze contacten worden gebruikt.

Huisvestingskwesties (waaronder vereenvoudiging) waren reeds het onderwerp van de uitgebreide openbare raadpleging die de Commissie in 2025 bij de voorbereiding van het EAHP heeft gehouden en waarop meer dan 13 300 antwoorden zijn ontvangen. Een bijkomende openbare raadpleging is daarom niet nodig.

De Commissie heeft ook input verzameld van de Bijzondere Commissie inzake de huisvestingscrisis in de Europese Unie 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, vertegenwoordigers van de lidstaten, regio's, steden en gemeenten in de EU, en de adviesraad voor huisvesting van de Commissie zelf.

Waarom deze raadpleging?

Dit verzoek om input is bedoeld om inzichten en feedback van nationale, regionale en lokale autoriteiten en andere belanghebbenden te verzamelen. Het hoofddoel is een beter inzicht in de impact van de Uniewetgeving op het aanbod en de betaalbaarheid van huisvesting, met inbegrip van specifieke voorbeelden van concrete projecten en concrete moeilijkheden. De respondenten wordt verzocht voldoende gedetailleerde informatie te verstrekken, zodat een onderscheid kan worden gemaakt tussen de rechtstreeks uit de Uniewetgeving voortvloeiende impact en de gevolgen die worden veroorzaakt door nationale uitvoering of nationale regelgeving (inclusief de stapeling van EU-regels bovenop regels op grond van de nationale bevoegdheid).

Wij stellen uw bijdragen op prijs, zeker als u nog geen bijdrage hebt geleverd via de gerichte raadpleging die in maart en april is gehouden op basis van de input gedurende de voorbereiding van het EAHP. We zijn met name op zoek naar:

- voorbeelden van specifieke gevallen van invloed van Uniewetgeving op het woningaanbod, idealiter met vermelding van het relevante wettelijke vereiste;
- praktische suggesties om vertragingen en kosten die van invloed zijn op het aanbod en de betaalbaarheid van huisvesting te verminderen (in Uniewetgeving en goede praktijken van de nationale uitvoering en nationale vereenvoudigingsinitiatieven), inclusief kosten en vertragingen ten gevolge van rechtszaken, met inachtneming van de bredere beleidsdoelstellingen;
- suggesties om de productiviteit in de bouw- en renovatiesector te verhogen.

Doelgroep

De doelgroep van dit initiatief bestaat uit nationale, regionale en lokale autoriteiten in de lidstaten en andere belangrijke belanghebbenden (bv. aanbieders van sociale en betaalbare huisvesting; stedenbouwkundigen; professionals uit het bouwecosysteem en vastgoed; maatschappelijke organisaties; financiële instellingen; eigenaren van onroerend goed; en huurdersverenigingen).