EUROPESE
COMMISSIE

Brussel, 9.9.2026
COM(2026) 599 final

2026/0268 (COD)

Voorstel voor een

VERORDENING VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD

tot vaststelling van een kader voor maatregelen in de lidstaten ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen (verordening betaalbaar wonen)

{SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} - {SWD(2026) 606 final} -
{SWD(2026) 607 final}

(Voor de EER relevante tekst)

TOELICHTING

1. ACHTERGROND VAN HET VOORSTEL

• Motivering en doel van het voorstel

Deze toelichting hoort bij het voorstel voor een verordening tot vaststelling van een kader voor maatregelen in de lidstaten ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen (verordening betaalbaar wonen) (het "voorstel").

De betaalbaarheid van woningen is in de hele Unie een steeds grotere uitdaging geworden, met name in bepaalde steden, grootstedelijke regio's, eilanden en toeristische bestemmingen, waar de vraag naar woningen het beschikbare aanbod aanzienlijk overstijgt. Hoewel het ontoereikende woningaanbod de structurele oorzaak blijft, kan de vraag in verband met bepaalde vormen van gebruik van woningen anders dan als hoofdverblijfplaats de druk op de betaalbaarheid op sommige lokale markten vergroten. Deze druk treft met name huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen, jongeren en essentiële werknemers, en kan het voor inwoners steeds moeilijker maken om toegang te krijgen tot betaalbare huisvesting op de plek waar ze wonen en werken.

Als reactie hierop stellen de bevoegde autoriteiten steeds vaker maatregelen vast, of overwegen deze, die van invloed zijn op het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur of op de verkrijging en het gebruik van residentieel vastgoed. Dergelijke maatregelen zijn bedoeld om woningen voor langdurige bewoning te behouden en de druk op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te verlichten. Hoewel het huisvestingsbeleid in de eerste plaats onder de bevoegdheid van de nationale, regionale en lokale overheden valt, kunnen dergelijke maatregelen van invloed zijn op de vrijheden van de interne markt en vallen zij derhalve binnen het toepassingsgebied van het Unierecht.

Het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ-EU) heeft erkend dat het waarborgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen een dwingende reden van algemeen belang kan vormen die beperkingen van de vrijheden van de interne markt kan rechtvaardigen. De bestaande wetgeving van de Unie, waaronder het Verdrag, Richtlijn 2006/123/EG (de "dienstenrichtlijn") en de jurisprudentie van het HvJ-EU, is echter algemeen van aard. Er is behoefte aan een specifiek operationeel kader om te beoordelen of er sprake is van een overspannen woningmarkt of om aan te tonen dat afzonderlijke maatregelen gerechtvaardigd en evenredig zijn, teneinde de rechtszekerheid voor bevoegde autoriteiten, burgers en marktdeelnemers te vergroten en de versnippering van regelgevingsbenaderingen binnen de Unie te verminderen.

Er is een groeiend besef dat de gezamenlijke uitdaging op het gebied van betaalbare huisvesting in Europa om een gezamenlijke aanpak vraagt. Hoewel huisvesting grotendeels een nationale, regionale en lokale verantwoordelijkheid blijft, ondersteunt en coördineert de EU, binnen haar bevoegdheden, de nationale, regionale en lokale inspanningen en vult deze aan, met inachtneming van de diversiteit van de woningmarkten en governancesystemen in de hele EU.

In de politieke beleidslijnen voor de volgende Europese Commissie 2024-2029[1], waarin de urgentie van de huisvestingscrisis wordt erkend, werd de benoeming van een commissaris

[1] Von der Leyen, U., "De keuze van Europa — Politieke beleidslijnen voor de volgende Europese Commissie 2024-2029", website van de Europese Commissie, 18 juli 2024, beschikbaar op:

voor huisvesting aangekondigd en werd toegezegd het allereerste Europees plan voor betaalbare huisvesting voor te stellen.

Tijdens de Europese Raad van oktober 2025[2] hebben de EU-leiders de Commissie opgeroepen om snel een ambitieus en alomvattend plan voor betaalbare huisvesting te presenteren, dat erop gericht moet zijn de inspanningen van de lidstaten te ondersteunen en aan te vullen, met gepaste eerbiediging van het subsidiariteitsbeginsel en de nationale bevoegdheden. Op 10 maart 2026 heeft het Europees Parlement het eindverslag van de Bijzondere Commissie inzake de huisvestingscrisis aangenomen, waarin het Parlement aangaf zeer ingenomen te zijn met de toezegging van de Commissie om een ambitieus Europees plan voor betaalbare huisvesting op te stellen en uit te voeren[3].

Het voorstel maakt deel uit van het Europees plan voor betaalbaar wonen (EPBW)[4] dat de Commissie op 16 december 2025 heeft gepresenteerd en dat een analyse bevat van de belangrijkste oorzaken van de crisis op het gebied van betaalbare huisvesting in de EU[5]. Het geeft gevolg aan herhaalde verzoeken van lidstaten, steden, regio's en belanghebbenden om meer rechtszekerheid te bieden met betrekking tot de voorwaarden waaronder maatregelen op het gebied van huisvesting kunnen worden genomen in overeenstemming met het recht van de Unie.

Met dit voorstel wordt niet beoogd het huisvestingsbeleid te harmoniseren, maar om een gemeenschappelijk kader vast te stellen voor de beoordeling, op grond van het recht van de Unie, van bepaalde huisvestingsgerelateerde maatregelen die bedoeld zijn om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen. In dit voorstel worden gemeenschappelijke eisen vastgesteld voor de motivering, evenredigheid, transparantie en toetsing van dergelijke maatregelen, waaronder een gemeenschappelijke methode om een overspannen woningmarkt aan te tonen. Daarmee wordt ernaar gestreefd de rechtszekerheid, de transparantie en de consistente toepassing van het Unierecht te verbeteren, met volledige inachtneming van de nationale, regionale en lokale bevoegdheden. Door de rechtsonzekerheid te verminderen, zou het voorstel de bevoegde autoriteiten ook in staat moeten stellen om de lokale problemen op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen effectiever aan te pakken wanneer ingrijpen gerechtvaardigd is.

Het voorstel voorziet er niet in om op grond van EU-wetgeving enig nieuw recht toe te kennen aan bevoegde autoriteiten om de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie, of de verkrijging of het gebruik van onroerend goed, te beperken, noch worden in het voorstel dergelijke maatregelen voorgeschreven of

---

https://commission.europa.eu/document/download/e6cd4328-673c-4e7a-8683-f63ffb2cf648_nl?filename=Political%20Guidelines%202024-2029_NL.pdf.

[2] Europese Raad, "Conclusies van de Europese Raad van 23 oktober 2025", website van de Europese Raad, 23 oktober 2025, geraadpleegd op 13 april 2026, beschikbaar op: https://www.consilium.europa.eu/nl/press/press-releases/2025/10/23/european-council-conclusions-23-october-2025/.

[3] Europees Parlement, Resolutie van het Europees Parlement van 10 maart 2026 over de huisvestingscrisis in de Europese Unie en het voorstellen van oplossingen voor fatsoenlijke, duurzame en betaalbare huisvesting, 10 maart 2026, geraadpleegd op 10 april 2026, beschikbaar op: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_NL.html.

[4] Europese Commissie, Mededeling van de Commissie aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio' s, "Het Europees plan voor betaalbaar wonen" (COM(2025) 1025 final, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52025DC1025).

[5] https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-f2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf.

aanbevolen. In het voorstel worden de voorwaarden en vereisten uiteengezet die krachtens het EU-recht van toepassing zijn wanneer bevoegde autoriteiten besluiten maatregelen te nemen waarover zij krachtens het nationale recht beschikken.

Het voorstel heeft tot doel het bestaande EU-kader voor maatregelen ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te vereenvoudigen en te verduidelijken. Dit gebeurt met name door de in artikel 15, lid 7, van Richtlijn 2006/123/EG vastgelegde kennisgevingsverplichting voor maatregelen die binnen het toepassingsgebied van deze verordening vallen, af te schaffen en tegelijkertijd de procedure voor de beoordeling van de evenredigheid van die maatregelen te harmoniseren.

- **Het probleem en de oorzaken ervan**

Het probleem dat met dit voorstel wordt aangepakt, is het gebrek aan rechtszekerheid met betrekking tot de verenigbaarheid van maatregelen ter bescherming van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen met het Unierecht inzake de vrijheden van de interne markt. Dit leidt tot uiteenlopende nationale, regionale en lokale maatregelen die een negatieve invloed hebben op de goede werking van de interne markt.

Dit probleem heeft twee oorzaken:

– de eerste oorzaak is een wezenlijke uitdaging op de woningmarkt die overheidsingrijpen vereist. In sommige gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt, proberen de bevoegde autoriteiten in toenemende mate iets te doen aan de problemen rond de betaalbaarheid van woningen die voortvloeien uit de onevenwichtigheid tussen vraag en aanbod en die mogelijk worden verergerd door bepaalde vormen van het gebruik van woningen anders dan als hoofdverblijfplaats;

– de tweede oorzaak is een uitdaging op het gebied van governance. In het Unierecht wordt erkend dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen beperkingen kunnen rechtvaardigen, zelfs als deze de vrijheden van de interne markt aantasten. Het huidige kader is echter algemeen van aard. Het biedt geen voldoende specifieke en gestructureerde basis om de aanwezigheid van een overspannen woningmarkt vast te stellen, de noodzaak en evenredigheid van specifieke maatregelen te beoordelen, een evenwicht te vinden tussen maatregelen aan de vraag- en aanbodzijde, of om in de loop van de tijd te zorgen voor transparantie, monitoring en evaluatie.

Als gevolg hiervan zullen de bevoegde autoriteiten, zonder verdere maatregelen van de EU, waarschijnlijk moeilijkheden blijven ondervinden bij het vaststellen, onderbouwen en opzetten van maatregelen op het gebied van huisvesting op een wijze die verenigbaar is met het recht van de Unie, en zullen zij moeite blijven hebben om doeltreffend in te spelen op de druk op het gebied van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen daar waar deze het grootst is.

Huisvestingsbeleid, stedelijke planning en ruimtelijke ordening blijven in de eerste plaats onder de bevoegdheid van de nationale, regionale en lokale overheden vallen. Dit voorstel heeft niet tot doel de resultaten van het huisvestingsbeleid te harmoniseren, noch de invoering van bepaalde huisvestingsgerelateerde maatregelen te bevorderen of aan te moedigen, maar wel tot doel een gemeenschappelijk Europees kader vast te stellen voor de wijze waarop de onderbouwing en de evenredigheid van huisvestingsgerelateerde maatregelen die de vrijheden van de interne markt beïnvloeden, worden beoordeeld, geëvalueerd en transparant gemaakt. Daardoor draagt het voorstel bij tot de goede werking van de interne markt.

- **Verenigbaarheid met bestaande bepalingen op het beleidsterrein**

Het voorstel vormt een aanvulling op de bestaande wetgeving van de Unie inzake de interne markt.

Het voorstel bouwt voort op Verordening (EU) 2024/1028[6] betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie ("verordening kortetermijnverhuur"). Hoewel in de verordening kortetermijnverhuur een geharmoniseerd kader voor registratie en het delen van gegevens is vastgesteld, worden hierin niet de omstandigheden bepaald waaronder beperkingen op het gebied van huisvesting op grond van het Unierecht gerechtvaardigd kunnen zijn. De twee instrumenten vullen elkaar dus aan: de verordening kortetermijnverhuur zorgt voor meer transparantie en een betere beschikbaarheid van gegevens, terwijl dit voorstel voorziet in een gemeenschappelijk kader voor de beoordeling van maatregelen op het gebied van huisvesting.

Het voorstel is tevens in overeenstemming met Richtlijn 2006/123/EG[7]. Voor maatregelen die binnen het toepassingsgebied van dit voorstel vallen, worden hierin specifieke regels vastgesteld met betrekking tot het aantonen van een overspannen woningmarkt en de beoordeling van de motivering, noodzaak en evenredigheid daarvan; deze regels gelden in plaats van de dienstenrichtlijn. Andere toepasselijke bepalingen van het Unierecht, waaronder de dienstenrichtlijn, blijven van toepassing voor zover zij niet door die specifieke regels worden vervangen.

Het voorstel gaat vergezeld van een aanbeveling van de Commissie inzake maatregelen ten aanzien van het woningaanbod in gebieden met een overspannen woningmarkt en vormt een aanvulling op de bredere initiatieven van de Commissie om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten door middel van vereenvoudiging, investeringen en verbetering van de bouwcapaciteit. De verordening maakt effectievere maatregelen mogelijk om de onmiddellijke druk op de bestaande woningvoorraad aan te pakken, en de aanbeveling is er juist op gericht het aanbod structureel te vergroten om zo tot blijvende verbeteringen in de betaalbaarheid te komen.

Het voorstel sluit ook aan bij de inspanningen van de Commissie om de Europese empirische basisinformatie op het gebied van huisvesting te versterken, onder meer door betere huisvestingsstatistieken, meer transparantie op de woningmarkten en betere toegang tot gegevens en analysen over huisvesting.

- **Verenigbaarheid met andere beleidsterreinen van de Unie**

Het voorstel sluit aan bij het kader van de Unie inzake digitale diensten, waaronder de richtlijn inzake elektronische handel[8] en de digitaledienstenverordening[9], en doet geen afbreuk aan de verantwoordelijkheden die in het kader van die instrumenten zijn vastgelegd.

---

6 Verordening (EU) 2024/1028 van het Europees Parlement en de Raad betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot kortetermijnverhuur van accommodatie en tot wijziging van Verordening (EU) 2018/1724 (PB L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/nld).

7 Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PB L 376 van 27.12.2006, blz. 36, ELI: https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj).

8 Richtlijn 2000/31/EG van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2000 betreffende bepaalde juridische aspecten van de diensten van de informatiemaatschappij, met name de elektronische handel, in de interne markt ("richtlijn inzake elektronische handel") (PB L 178 van 17.7.2000, blz. 1, ELI: https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/31/oj/nld).

Het sluit ook aan bij de aanstaande initiatieven van de Commissie op het gebied van digitale rechtvaardigheid, duurzaam toerisme, het "recht om te blijven" en bij de herziene staatssteunregels voor diensten van algemeen economisch belang met betrekking tot betaalbaar wonen. Dit voorstel vormt een aanvulling op deze initiatieven door meer rechtszekerheid te bieden aan bevoegde autoriteiten die maatregelen op het gebied van huisvesting vaststellen die gevolgen hebben voor de interne markt.

2. RECHTSGRONDSLAG, SUBSIDIARITEIT EN EVENREDIGHEID

• Rechtsgrondslag

De rechtsgrondslag van het voorstel is artikel 114 VWEU. Het initiatief heeft tot doel de werking van de interne markt te verbeteren door een gemeenschappelijk kader vast te stellen voor de beoordeling van bepaalde maatregelen op het gebied van huisvesting die van invloed zijn op de vrijheden van de interne markt. Hoewel het huisvestingsbeleid in de eerste plaats onder de bevoegdheid van de lidstaten en hun nationale, regionale en lokale autoriteiten valt, kunnen maatregelen die van invloed zijn op het aanbieden van diensten of op de verkrijging of het gebruik van residentieel vastgoed de vrijheden van de interne markt beperken en vallen zij derhalve onder het recht van de Unie.

Het voorstel voorziet in een gemeenschappelijke methodologie om een overspannen woningmarkt aan te tonen en in gemeenschappelijke vereisten voor de motivering en evenredigheid van bepaalde huisvestingsgerelateerde maatregelen, waarbij de bevoegdheid van de lidstaten op het gebied van huisvestingsbeleid en de inhoudelijke invulling van huisvestingsmaatregelen volledig worden gerespecteerd. Uiteenlopende nationale, regionale en lokale methoden en procedurele voorschriften leiden tot uiteenlopende voorwaarden voor marktdeelnemers en tot rechtsonzekerheid met betrekking tot beperkingen van de vrijheid van vestiging en de vrijheid van dienstverrichting krachtens de artikelen 49 en 56 VWEU, met name wat betreft diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie, en met betrekking tot het vrije verkeer van kapitaal krachtens artikel 63 VWEU, met name wat betreft de verkrijging en het gebruik van residentieel vastgoed. Het voorstel sluit aan bij die methoden en voorschriften door een gemeenschappelijk Uniekader vast te stellen voor de beoordeling van dergelijke beperkingen. Artikel 114 VWEU is daarom de juiste rechtsgrondslag.

• Subsidiariteit (bij niet-exclusieve bevoegdheid)

Het voorstel is in overeenstemming met het subsidiariteitsbeginsel. Huisvestingsbeleid, stedelijke planning en ruimtelijke ordening blijven primair zaken voor de lidstaten. De voorwaarden om te beoordelen of maatregelen op het gebied van huisvesting die de vrijheden van de interne markt beperken, in overeenstemming zijn met het Unierecht, kunnen echter niet op doeltreffende wijze worden verduidelijkt door lidstaten die zelfstandig handelen.

Hoewel het Hof van Justitie van de Europese Unie de relevante rechtsbeginselen heeft uitgelegd, biedt het bestaande Unierecht geen specifiek gemeenschappelijk operationeel kader voor het vaststellen van een overspannen woningmarkt of voor het beoordelen van de motivering en evenredigheid van maatregelen op het gebied van huisvesting. Dit heeft tot gevolg dat de bevoegde autoriteiten verschillende methoden en bewijsnormen hanteren, wat

[9] Verordening (EU) 2022/2065 van het Europees Parlement en de Raad van 19 oktober 2022 betreffende een eengemaakte markt voor digitale diensten en tot wijziging van Richtlijn 2000/31/EG (digitaledienstenverordening) (PB L 277 van 27.10.2022, blz. 1, ELI: https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/2065/oj/nld).

leidt tot rechtsonzekerheid, administratieve lasten en een inconsistente toepassing van het Unierecht.

De meerwaarde van het optreden van de Unie ligt dan ook in het tot stand brengen van een gemeenschappelijk kader voor de beoordeling van maatregelen op het gebied van huisvesting die van invloed zijn op de interne markt. Het voorstel voorziet in een gemeenschappelijke methodologie om een overspannen woningmarkt aan te tonen, alsook in gemeenschappelijke vereisten inzake de motivering, noodzaak, evenredigheid, transparantie en toetsing van dergelijke maatregelen. Het laat de bevoegde autoriteiten de vrijheid om te bepalen of ingrijpen noodzakelijk is en welke maatregelen passend zijn in het licht van de lokale omstandigheden, terwijl tegelijkertijd wordt gewaarborgd dat maatregelen die van invloed zijn op de interne markt worden beoordeeld aan de hand van gemeenschappelijke Unienormen.

- **Evenredigheid**

Het voorstel is in overeenstemming met het evenredigheidsbeginsel, aangezien het niet verder gaat dan wat nodig is om de werking van de interne markt te verbeteren. Het zorgt niet voor harmonisatie van het huisvestingsbeleid, verplicht de bevoegde autoriteiten niet tot het nemen van maatregelen op het gebied van huisvesting en schrijft evenmin de inhoudelijke invulling van dergelijke maatregelen voor. In plaats daarvan worden in het voorstel alleen die gemeenschappelijke voorschriften vastgelegd die nodig zijn om rechtszekerheid, transparantie en de consistente toepassing van het Unierecht te waarborgen met betrekking tot maatregelen die binnen het toepassingsgebied ervan vallen. Het voorstel heeft geen betrekking op maatregelen die door de bevoegde autoriteiten worden genomen om andere dwingende redenen van algemeen belang dan de noodzaak om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen, zoals het overheidsbeleid, de openbare veiligheid, de volksgezondheid, de bescherming van consumenten, de bescherming van het milieu en de stedelijke omgeving, en de bescherming van cultureel erfgoed.

Wat betreft maatregelen met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie, is het voorstel alleen van toepassing wanneer dergelijke maatregelen worden vastgesteld met het oog op het waarborgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt. Het voorstel heeft tot doel ervoor te zorgen dat deze maatregelen worden afgestemd op activiteiten die, vanwege hun omvang, frequentie of commerciële karakter, een grotere kans hebben om het aanbod van woningen voor langdurig bewoning te verminderen.

Wat betreft maatregelen die van invloed zijn op de verkrijging of het gebruik van grond en residentieel vastgoed, is het voorstel alleen van toepassing wanneer dergelijke maatregelen worden genomen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt. Het voorstel kan daarom bijvoorbeeld betrekking hebben op beperkingen op het gebruik van residentieel vastgoed anders dan als hoofdverblijfplaats, voorschriften waarbij betaalbaar residentieel vastgoed wordt voorbehouden voor eigen bewoning of voor bepaalde categorieën huishoudens, waaronder starters op de woningmarkt of huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen, maatregelen ter bestrijding van langdurige leegstand, of meldingsplichten met betrekking tot het beoogde gebruik vóór de verkrijging, of een verbod op bestemmingswijzigingen waardoor wordt voorkomen dat woningen worden omgezet van gebruik als woning naar commercieel of beroepsmatig gebruik. Algemene regels inzake eigendom en overdracht van onroerend goed, met inbegrip van erfenissen, schenkingen en overdrachten binnen families, maatregelen ter regulering van huurprijzen in het kader van huurovereenkomsten voor woningen,

huursubsidie, bouwnormen, belastingheffing, en algemene regels inzake grondgebruik, ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen vallen buiten het toepassingsgebied wanneer zij niet tot doel of gevolg hebben de verkrijging of het gebruik van woningen te beperken ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de zin van de verordening.

Zoals uit de effectbeoordeling blijkt, zorgt deze aanpak voor een goed evenwicht tussen het vergroten van de rechtszekerheid en het behoud van de flexibiliteit van nationale, regionale en lokale overheden om in te spelen op de lokale omstandigheden op de woningmarkt.

- **Keuze van het instrument**

Een verordening is het meest geschikte rechtsinstrument, omdat hiermee een gemeenschappelijk procedureel kader wordt vastgesteld voor de beoordeling van maatregelen op het gebied van huisvesting die van invloed zijn op de interne markt. Een uniforme toepassing van die procedurele voorschriften is van essentieel belang om rechtszekerheid te waarborgen en te zorgen voor een consistente toepassing van het Unierecht in de gehele Unie.

Niet-bindende richtsnoeren zouden een consistentere uitleg van het bestaande Unierecht kunnen bevorderen, maar zouden geen voldoende voorspelbaar en uniform kader bieden voor bevoegde autoriteiten, burgers en marktdeelnemers. Een richtlijn zou omzetting in intern recht vereisen, waardoor het risico op uiteenlopende toepassing toeneemt en de vooruitgang bij het bereiken van de doelstelling om de rechtszekerheid te verbeteren, wordt belemmerd.

Een verordening biedt dan ook de meest doeltreffende manier om een gemeenschappelijk kader vast te stellen, waarbij de bevoegdheid van de lidstaten op het gebied van het huisvestingsbeleid en de inhoudelijke invulling van huisvestingsgerelateerde maatregelen volledig wordt gerespecteerd.

3. EVALUATIE, RAADPLEGING VAN BELANGHEBBENDEN EN EFFECTBEOORDELING

- **Raadpleging van belanghebbenden**

In overeenstemming met de richtsnoeren voor betere regelgeving heeft de Commissie gerichte raadplegingsactiviteiten uitgevoerd ter aanvulling op de uitgebreide openbare raadpleging die eerder in 2025 werd gehouden ter voorbereiding van het EPBW, waarop 13 330 reacties waren binnengekomen.

Tussen 6 maart en 3 april 2026 heeft de Commissie een verzoek om input georganiseerd, evenals een gerichte vragenlijst en vier specifieke workshops met lidstaten, regio’s, steden, belanghebbenden en deskundigen. In het kader van het verzoek om input zijn 617 bijdragen ontvangen en er zijn 303 reacties op de gerichte vragenlijst binnengekomen.

Uit de raadplegingen bleek dat er brede steun bestaat voor meer rechtszekerheid met betrekking tot de verenigbaarheid van maatregelen op het gebied van huisvesting met het recht van de Unie, terwijl tevens werd benadrukt dat het subsidiariteitsbeginsel moet worden geëerbiedigd en dat de bevoegde autoriteiten hun flexibiliteit moeten behouden. Overheidsinstanties riepen op tot een gemeenschappelijk kader voor de beoordeling of er sprake is van een overspannen woningmarkt en het onderbouwen van lokale maatregelen. Marktdeelnemers benadrukten het belang van evenredigheid, rechtszekerheid en empirisch onderbouwde besluitvorming, terwijl vertegenwoordigers van huurders, studenten, aanbieders van sociale huisvesting en het maatschappelijk middenveld de noodzaak onderstreepten van

doeltreffende instrumenten om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen.

- **Bijeenbrengen en gebruik van expertise**

Het voorstel is gebaseerd op een uitgebreide economische en juridische analyse die door de Commissie is uitgevoerd, mede met ondersteuning van het Gemeenschappelijk Centrum voor onderzoek en andere diensten van de Commissie.

- **Effectbeoordeling**

Dit voorstel wordt geschraagd door een effectbeoordeling (SWD(2026) xxx) die is opgesteld in overeenstemming met de richtsnoeren van de Commissie voor betere regelgeving.

Naar aanleiding van een negatief advies van de Raad voor regelgevingstoetsing op 5 juni 2026 is de effectbeoordeling ingrijpend herzien. In het herziene verslag worden de probleemstelling, de doelstellingen, de subsidiariteitsbeoordeling, de beleidsopties en de analyse van de effecten verduidelijkt, en wordt duidelijk gemaakt dat het initiatief een procedureel instrument is dat bedoeld is om de rechtszekerheid te vergroten, en geen ingreep in de woningmarkt. Tevens zijn de empirische basis, de analyse van belanghebbenden, de beoordeling van rechtszaken en het monitoringskader versterkt. Het herziene verslag heeft op 17 juli 2026 een positief advies met voorbehoud ontvangen.

In de effectbeoordeling zijn, naast het basisscenario, drie beleidsopties onderzocht:

Optie 1: deze optie bestond uit niet-bindende richtsnoeren waarin de bestaande Uniewetgeving werd toegelicht en praktische aanbevelingen werden gegeven.

Optie 2: deze optie is de voorkeursoptie. De optie voorziet in een gemeenschappelijk kader voor maatregelen op het gebied van huisvesting die van invloed zijn op de vrijheden van de interne markt. Hierin worden een gemeenschappelijke methodologie voor het aantonen van een overspannen woningmarkt gecombineerd met voorschriften op het gebied van motivering, evenredigheid, transparantie en periodieke toetsing, terwijl de nationale, regionale en lokale beslissingsbevoegdheid over de vraag of en hoe er moet worden ingegrepen, behouden blijft.

Optie 3: met deze optie zou een meer dwingend kader zijn ingevoerd, met onder meer de verplichte aanwijzing van gebieden met een overspannen woningmarkt, geharmoniseerde drempelwaarden en huisvestingsplannen, en een verdergaande harmonisatie op Unieniveau.

De voorkeursoptie zal naar verwachting bijdragen tot het verbeteren van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt, doordat hiermee tijdiger, gerichter en met een betere empirische onderbouwing kan worden opgetreden op plaatsen waar kortetermijnverhuur of andere niet-primaire bestemmingen aantoonbaar de druk op de woningmarkt vergroten. Wanneer dergelijke maatregelen het aanbod aan woningen voor langdurige bewoning in stand houden of vergroten, kunnen ze de druk op huurprijzen en huizenprijzen helpen verlichten en de toegang tot betaalbare woningen verbeteren, met name op krappe lokale markten. Inwoners, waaronder huurders en potentiële huizenkopers, kunnen daardoor profiteren van een groter woningaanbod en minder druk op de betaalbaarheid, terwijl de bevoegde autoriteiten meer rechtszekerheid krijgen en burgers en marktdeelnemers profiteren van duidelijkere en consistentere waarborgen. De drempelwaarden voor de verhouding tussen prijs en inkomen (prijs-inkomensverhouding) zorgen ervoor dat het kader zich richt op gebieden die te maken hebben met aanzienlijke druk op de betaalbaarheid, terwijl de daaropvolgende beoordeling van de lokale woningmarktomstandigheden garandeert dat de maatregelen aansluiten bij de feitelijke lokale

omstandigheden. Het voorstel biedt de lidstaten en de bevoegde autoriteiten flexibiliteit en houdt rekening met het subsidiariteitsbeginsel. De gevolgen voor het milieu en het concurrentievermogen zullen naar verwachting beperkt en voornamelijk indirect zijn. Het voorstel sluit aan bij de klimaatdoelstellingen van de Unie.

- **Resultaatgerichtheid en vereenvoudiging**

Het voorstel draagt bij aan vereenvoudiging door een gemeenschappelijk procedureel kader vast te stellen voor de beoordeling van maatregelen op het gebied van huisvesting die van invloed zijn op de interne markt. Voor maatregelen die onder het toepassingsgebied van het voorstel vallen, worden in het voorstel de toepasselijke procedurele vereisten verduidelijkt. In het kader van het voorstel zal er geen verplichting meer bestaan om beperkingen op diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie aan te melden krachtens Richtlijn 2006/123/EG, wat een vermindering van herhaalde administratieve formaliteiten en een verbetering van de administratieve efficiëntie tot gevolg zal hebben. Het voorstel vormt een aanvulling op Verordening (EU) 2024/1028 en voorkomt dat er overlappende of dubbele administratieve voorschriften ontstaan.

In het voorstel worden bedrijven geen directe verplichtingen opgelegd. De gevolgen ervan voor kleine en middelgrote ondernemingen (kmo's) en micro-ondernemingen zijn dan ook indirect en hangen af van de maatregelen op het gebied van huisvesting die door de bevoegde autoriteiten worden genomen. Verwacht wordt dat meer rechtszekerheid, transparantie en voorspelbaarheid de onzekerheid op het gebied van regelgeving en de nalevingskosten voor marktdeelnemers zullen verminderen, met name voor degenen die in meerdere rechtsgebieden actief zijn. De algemene gevolgen voor het concurrentievermogen zullen naar verwachting beperkt en over het algemeen neutraal zijn.

Het voorstel is opgesteld in overeenstemming met de beginselen van de Commissie voor digitale beleidsvorming. Het bouwt voort op bestaande gegevensbronnen, bevordert de interoperabiliteit met het kader dat is vastgesteld bij Verordening (EU) 2024/1028 en voorkomt onnodige rapportageverplichtingen.

Het voorstel voorziet niet in een expliciete uitzondering voor micro-ondernemingen, aangezien er geen directe verplichtingen worden opgelegd aan dienstverleners. In het voorstel worden veeleer de voorwaarden vastgesteld waaronder bevoegde autoriteiten maatregelen mogen nemen die gevolgen hebben voor bepaalde activiteiten. De kortetermijnverhuur van woningen die niet als hoofdverblijfplaats worden gebruikt, wordt vaak uitgevoerd door micro-ondernemingen, die daardoor indirect gevolgen kunnen ondervinden van maatregelen die de bevoegde autoriteiten op grond van dit kader vaststellen.

Het voorstel zou van belang zijn voor kmo's, met name die welke actief zijn in de sectoren kortetermijnverhuur en toerisme, maar in het voorstel worden hen geen directe verplichtingen of nalevingskosten opgelegd. De gevolgen zullen naar verwachting voornamelijk indirect zijn en per sector verschillen. Het is niettemin mogelijk dat kmo's gevolgen ondervinden van maatregelen die door de bevoegde autoriteiten op grond van dit kader worden genomen, waarbij de aard en omvang van die gevolgen afhangen van de betreffende maatregelen en de lokale marktomstandigheden. Tegelijkertijd zouden kleine en middelgrote ondernemingen echter baat hebben bij meer duidelijkheid en voorspelbaarheid over wanneer, waar en hoe lang beperkende maatregelen van kracht kunnen zijn, evenals bij gemeenschappelijke voorschriften die ervoor moeten zorgen dat dergelijke maatregelen empirisch zijn onderbouwd, en noodzakelijk en evenredig zijn. Deze voordelen zijn met name van belang voor kmo's die actief zijn op meerdere lokale markten of daar diensten verlenen. De algemene

gevolgen voor het concurrentievermogen zullen naar verwachting beperkt en over het algemeen neutraal zijn. Aangezien het initiatief in de eerste plaats gericht is op bevoegde autoriteiten en niet zozeer op bedrijven, zijn de effecten ervan indirect en hangen ze af van lokale keuzen bij de uitvoering. Verwacht wordt dat grotere rechtszekerheid, transparantie en voorspelbaarheid de onzekerheid op het gebied van regelgeving en de nalevingskosten zullen verminderen voor marktdeelnemers die in meerdere rechtsgebieden actief zijn, terwijl eventuele aanpassingskosten als gevolg van beperkingen die worden ingevoerd in gebieden met een overspannen woningmarkt, naar verwachting beperkt zullen blijven tot bepaalde regio's en sectoren.

- **Grondrechten**

In dit voorstel worden de grondrechten ten volle geëerbiedigd en worden de in het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie erkende beginselen in acht genomen.

Door gemeenschappelijke procedurele waarborgen vast te stellen met betrekking tot de motivering, transparantie en periodieke toetsing van maatregelen op het gebied van huisvesting, ondersteunt het voorstel het recht op behoorlijk bestuur zoals vastgelegd in artikel 41 van het Handvest.

Het voorstel zal naar verwachting indirect bijdragen tot de doelstellingen die zijn vastgelegd in artikel 7, artikel 34, lid 3, en artikel 36 van het Handvest, door de bevoegde autoriteiten te ondersteunen bij het waarborgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, waarbij tegelijkertijd het recht op eigendom krachtens artikel 17 volledig wordt geëerbiedigd. Met name gelden voor maatregelen die binnen het toepassingsgebied van het voorstel vallen, waarborgen, waaronder objectief bewijs van een aanzienlijk negatief effect op de betaalbaarheid of beschikbaarheid van woningen, territoriale afbakening, noodzaak en evenredigheid, het overwegen van minder beperkende alternatieven, eerbiediging van rechtszekerheid en gerechtvaardigde verwachtingen, passende overgangsregelingen, beperkingen inzake de duur, periodieke toetsing en doeltreffende rechtsbescherming. Het voorstel legt op zichzelf geen beperkingen op het eigendomsrecht op en verleent de bevoegde autoriteiten evenmin bevoegdheden om beperkingen vast te stellen waarover zij krachtens de nationale wetgeving niet beschikken.

4. GEVOLGEN VOOR DE BEGROTING

De uitvoering van deze verordening heeft beperkte gevolgen voor de begroting van de Unie. Er zijn extra middelen nodig, voornamelijk ter ondersteuning van de uitvoering, monitoring en evaluatie van het nieuwe kader, waaronder het opstellen van richtsnoeren, het betrekken van belanghebbenden, juridische en beleidsmatige follow-up, en het onderhoud en de voortzetting van de werking van het bestaande Mapadomo-instrument (een woningdatabank). Waar mogelijk bouwt het voorstel voort op bestaande structuren, deskundigheid en digitale infrastructuur van de Commissie en voorziet het niet in de oprichting van een nieuw orgaan van de Unie, een nieuw financieringsprogramma of een nieuw digitaal platform. De gedetailleerde financiële gevolgen worden uiteengezet in het financieel en digitaal memorandum bij dit voorstel.

5. OVERIGE ELEMENTEN

- **Uitvoeringsplanning en regelingen betreffende controle, evaluatie en rapportage**

De Commissie zal in samenwerking met de lidstaten en de bevoegde autoriteiten toezicht houden op de uitvoering en toepassing van deze verordening. De Commissie zal beoordelen

hoe het bij deze verordening vastgestelde kader functioneert, met inbegrip van de toepassing van de methodologie voor het aantonen van een overspannen woningmarkt, de motivering, evenredigheid, transparantie en toetsing van de op grond van de verordening vastgestelde maatregelen, de afname van het aantal rechtszaken en het aantal succesvolle juridische procedures. De evaluatie zal zich richten op de doeltreffendheid van het kader van de Unie en zal geen oordeel vellen over de keuzen die de bevoegde autoriteiten op het gebied van het huisvestingsbeleid hebben gemaakt.

De Commissie zal deze verordening niet eerder dan vijf jaar na de datum van toepassing ervan evalueren.

- **Artikelsgewijze toelichting**

Hoofdstuk I bevat de algemene bepalingen. Hierin worden het onderwerp en het toepassingsgebied van de verordening omschreven, wordt de verhouding tot bestaande wetgeving van de Unie verduidelijkt en worden de belangrijkste begripsbepalingen vastgelegd die in de gehele verordening worden gebruikt.

In hoofdstuk II wordt het gemeenschappelijke kader vastgesteld dat van toepassing is op maatregelen op het gebied van huisvesting. Daarin worden de methodologie voor het aantonen van een overspannen woningmarkt, de regels inzake het territoriale toepassingsgebied en de voorwaarden met betrekking tot non-discriminatie, noodzaak en evenredigheid vastgelegd. Daarnaast worden er eisen vastgesteld met betrekking tot de duur, periodieke evaluatie, transparantie en rechterlijke toetsing.

Hoofdstuk III bevat de slotbepalingen betreffende gedelegeerde handelingen, de evaluatie en herziening van de verordening, alsmede de inwerkingtreding en toepassing ervan.

2026/0268 (COD)

Voorstel voor een

VERORDENING VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD

tot vaststelling van een kader voor maatregelen in de lidstaten ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen (verordening betaalbaar wonen)

(Voor de EER relevante tekst)

HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD VAN DE EUROPESE UNIE,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, en met name artikel 114,

Gezien het voorstel van de Europese Commissie,

Na toezending van het ontwerp van wetgevingshandeling aan de nationale parlementen,

Gezien het advies van het Europees Economisch en Sociaal Comité[1],

Gezien het advies van het Comité van de Regio's[2],

Handelend volgens de gewone wetgevingsprocedure,

Overwegende hetgeen volgt:

(1) De Unie wordt geconfronteerd met een crisis op het gebied van de betaalbaarheid van woningen, die de sociale cohesie ondermijnt en het algemene concurrentievermogen van de Unie in gevaar brengt. Deze crisis treft een groeiend aantal huishoudens, waardoor steeds meer mensen moeite hebben om kwalitatief goede huisvesting te vinden tegen een betaalbare prijs. Dit treft met name mensen in kwetsbare situaties, maar in toenemende mate ook huishoudens met een gemiddeld inkomen. De onbetaalbaarheid van woningen is een belemmering geworden voor de arbeidsmobiliteit, voor de toegang tot werkgelegenheid en opleidingskansen, en voor de economische ontwikkeling en het concurrentievermogen. Essentiële werknemers en mensen die seizoenswerk verrichten buiten hun gebruikelijke woonplaats, kunnen het zich niet langer veroorloven om in de gemeenschappen te wonen waarvoor ze werken.

(2) Uit de analyse in het werkdocument van de diensten van de Commissie "Understanding the housing crisis"[3] (Inzicht in de huisvestingscrisis) blijkt dat er weliswaar in de hele Unie problemen zijn met de betaalbaarheid van woningen, maar dat de ernst daarvan en de onderliggende oorzaken aanzienlijk verschillen tussen en binnen de lidstaten. Met name in grote stedelijke centra, metropoolgebieden met een sterke groei van de arbeidsmarkt en bepaalde gebieden die worden gekenmerkt door een hoge toeristische druk, is er sprake geweest van aanhoudende onevenwichtigheden tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Dit heeft geleid tot een snelle stijging van de aankoopprijzen en huurprijzen, en tot een groter risico op verdrijving uit de eigen woning.

---

1 PB C, , blz. .

2 PB C, , blz. .

3 SWD(2025) 1053 final van 16 december 2025.

(3) In die gebieden is de vraag naar residentieel vastgoed toegenomen als gevolg van langetermijntrends op het gebied van verstedelijking, de concentratie van economische activiteit, veranderingen in de samenstelling van huishoudens en een toenemende vraag naar moderne woonruimte. Residentieel vastgoed wordt ook steeds vaker gebruikt voor andere doeleinden dan permanente bewoning. Dit omvat onder meer het gebruik voor toeristische accommodatie, zoals diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie, incidenteel gebruik en investeringen. In sommige gemeenten of wijken waar sprake is van een overspannen woningmarkt kunnen woningen die niet als hoofdverblijfplaats dienen een aanzienlijk deel van de woningvoorraad uitmaken, en kan het aanbod voor kortetermijnverhuur een aanzienlijk deel van de totale huurvoorraad uitmaken, waarbij een groot aantal verhuurders meerdere woningen verhuurt op basis van dergelijke kortetermijncontracten. Hoewel deze aanvullende vormen van gebruik economische en maatschappelijke voordelen kunnen opleveren, onder meer voor huishoudens die moeite hebben om rond te komen, kunnen ze in sommige krappe lokale woningmarkten ook de druk op de vraag naar woningen vergroten doordat er minder woningen beschikbaar zijn voor gebruik als hoofdverblijfplaats en doordat ze inflatoire druk uitoefenen op de huurprijzen en woningprijzen. De omvang van die effecten varieert aanzienlijk, afhankelijk van de omstandigheden op de lokale woningmarkt en de mate waarin het woningaanbod kan inspelen op de vraag. Als het aanbod onvoldoende is, kan er in dergelijke gebieden een overspannen woningmarkt ontstaan, wat zich vaak uit in een groeiende kloof tussen de huizenprijzen en huurprijzen enerzijds en de inkomens van huishoudens anderzijds.

(4) De beschikbaarheid van woningen op lokaal niveau kan ook worden beperkt door factoren die van invloed zijn op het vermogen van het woningaanbod om in te spelen op de vraag. Tot deze factoren behoren grondschaarste, beperkingen op het gebied van ruimtelijke ordening en vergunningverlening, tekorten aan arbeidskrachten, beperkingen op het gebied van vervoer en infrastructuur, leegstaande panden en onvoldoende investeringen in woningbouw, met inbegrip van betaalbare en sociale woningen. Er kan ook extra woningaanbod worden gecreëerd door middel van renovatie, herbestemming, splitsing in meer wooneenheden en het weer in gebruik nemen van leegstaande woningen. In dit verband kunnen leegstaande en onderbenutte woningen in plattelandsgebieden ook mogelijkheden bieden om het woningaanbod te vergroten. Om de betaalbaarheid van woningen duurzaam te verbeteren, is een toename van het woningaanbod nodig, met inbegrip van betaalbare woningen en sociale woningen.

(5) De bevoegde autoriteiten in gebieden met een overspannen woningmarkt hebben de afgelopen jaren beperkende maatregelen genomen of overwegen deze te nemen, met als doel woningen te behouden voor langdurige bewoning en de druk op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te verlichten. Het gaat hierbij onder meer om maatregelen die erop gericht zijn residentieel vastgoed te behouden voor gebruik als hoofdverblijfplaats, ongeacht of dit door de eigenaar of door iemand anders wordt bewoond, onder meer door maatregelen te nemen tegen kortetermijnverhuur of andere vormen van gebruik waarbij woningen niet als hoofdverblijfplaats dienen.

(6) Deze verordening mag noch op grond van het Unierecht een recht voor bevoegde autoriteiten vaststellen om het eigendom of het gebruik van onroerend goed te beperken, noch de vaststelling van een dergelijke maatregel voorschrijven, opleggen of aanmoedigen. In deze verordening moeten de voorwaarden en voorschriften worden vastgelegd die van toepassing zijn wanneer bevoegde autoriteiten besluiten

maatregelen te nemen waarover zij krachtens de nationale wetgeving beschikken, teneinde de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt, zoals beperkingen op gebruik anders dan als hoofdverblijfplaats, vereisten waarbij betaalbaar residentieel vastgoed wordt gereserveerd voor eigen bewoning of voor specifieke categorieën huishoudens, waaronder starters op de woningmarkt of huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen, maatregelen tegen langdurige leegstand, of aangifteverplichtingen met betrekking tot het beoogde gebruik vóór de verkrijging, of vergunningsvereisten voor bestemmingswijzigingen van woningen naar commerciële of beroepsmatige doeleinden.

(7) De nationale, regionale en lokale benaderingen lopen niet alleen uiteen wat betreft de genomen maatregelen, maar ook wat betreft de concepten en indicatoren die worden gebruikt om een overspannen woningmarkt vast te stellen, de toegepaste drempelwaarden, de vereiste empirische onderbouwing en de normen die worden gehanteerd om te beoordelen of beperkingen gerechtvaardigd zijn. Dergelijke verschillen zullen waarschijnlijk toenemen naarmate meer bevoegde autoriteiten maatregelen nemen om de druk op de woningmarkt aan te pakken. Deze versnippering leidt tot hogere nalevingskosten en vermindert de rechtszekerheid voor marktdeelnemers die actief zijn op de interne markt, waaronder onlineplatformen die in de hele Unie actief zijn, verhuurders die woningen in verschillende lidstaten aanbieden, en grensoverschrijdende kopers en investeerders. Dit doet afbreuk aan de goede werking van de interne markt.

(8) Het rechtskader wordt voornamelijk bepaald door de artikelen 49, 56 en 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) en de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie. Wat betreft diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie, wordt de toegang tot of het aanbieden van dergelijke diensten geregeld door Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad[4]. Er bestaat echter onduidelijkheid over welk soort maatregelen in overeenstemming is met de beginselen van het Unierecht inzake rechtvaardiging, non-discriminatie en evenredigheid.

(9) Bij de toepassing van deze verordening moet het in artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie vastgelegde recht op eigendom ten volle worden geëerbiedigd. Maatregelen die de verkrijging of het gebruik van grond of residentieel vastgoed beperken, kunnen de uitoefening van dat recht belemmeren en moeten daarom voldoen aan de vereisten van noodzakelijkheid en evenredigheid. Dergelijke maatregelen moeten met name gebaseerd zijn op een objectieve empirische onderbouwing, qua territoriale en materiële reikwijdte adequaat gericht zijn, niet verder gaan dan wat nodig is om het beoogde doel te bereiken, van beperkte duur zijn, de rechtszekerheid en de gewettigde verwachtingen eerbiedigen en onderworpen zijn aan doeltreffende rechterlijke toetsing. Wanneer maatregelen bijvoorbeeld gericht zijn op de bestrijding van langdurige leegstand van residentieel vastgoed, moeten de bevoegde autoriteiten rekening houden met situaties waarin deze leegstand gerechtvaardigd is door de omstandigheden van de eigenaar of de bewoner. Er moet met name volledig rekening worden gehouden met tijdelijke afwezigheid om redenen zoals werk, onderwijs of opleiding, gezondheid, zorg door of voor anderen of een sociale noodsituatie. Het bij deze verordening vastgestelde kader moet derhalve

[4] Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PB L 376 van 27.12.2006, blz. 36, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj).

zorgen voor een eerlijk evenwicht tussen de bescherming van het eigendomsrecht en het algemeen belang bij het waarborgen van de toegang tot betaalbare woningen.

(10) Tegelijkertijd dienen de bevoegde autoriteiten bij de toepassing van deze verordening rekening te houden met het recht op eerbiediging van de woning, zoals vastgelegd in artikel 7 van het Handvest, in overeenstemming met het recht van de Unie en de nationale wetgeving en praktijken.

(11) Het feit dat een maatregel onder het toepassingsgebied van deze verordening valt, mag niet worden opgevat alsof die maatregel verenigbaar is met het Unierecht. Of een maatregel verenigbaar is met het recht van de Unie, hangt af van de naleving van de toepasselijke vereisten inzake noodzaak en evenredigheid, rekening houdend met de aard, de reikwijdte en de gevolgen van de maatregel en met de omstandigheden waarin deze wordt toegepast. Zoals blijkt uit de rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie, kan een maatregel bijvoorbeeld in strijd zijn met het non-discriminatiebeginsel wanneer de beoordelingsmarge van de bevoegde autoriteit het risico op een discriminerende toepassing met zich meebrengt, onder meer doordat onderdanen van andere lidstaten aan een strengere toetsing worden onderworpen dan onderdanen van de betrokken lidstaat.

(12) Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft erkend dat het waarborgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen een dwingende reden van algemeen belang kan vormen die beperkingen van de vrijheden van de interne markt kan rechtvaardigen, mits de maatregel geschikt en evenredig is. Er bestaan echter geen specifieke regels op Unieniveau die bepalen hoe bevoegde autoriteiten moeten aantonen dat er sprake is van een overspannen woningmarkt en moeten vaststellen dat specifieke tijdelijke maatregelen gerechtvaardigd, geschikt en evenredig zijn. Bij gebrek aan een gemeenschappelijk kader voor de beoordeling van dergelijke maatregelen kan er rechtsonzekerheid ontstaan over de voorwaarden waaronder maatregelen op het gebied van huisvesting kunnen worden ingevoerd, gehandhaafd of aangepast. Dit kan leiden tot een toename van de administratieve lasten, nalevingskosten en risico's op rechtszaken, en tot een afname van de voorspelbaarheid voor bevoegde autoriteiten, burgers en marktdeelnemers.

(13) Om de rechtszekerheid en de werking van de interne markt te verbeteren, is het noodzakelijk een gemeenschappelijk Uniekader vast te stellen voor de beoordeling van beperkende maatregelen die onder het toepassingsgebied van het Unierecht vallen en die door bevoegde autoriteiten worden genomen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen. Dat kader mag niet tot doel hebben keuzen op het gebied van het huisvestingsbeleid te harmoniseren of bevoegde autoriteiten te verplichten in te grijpen op de woningmarkten. Het kader moet er veeleer voor zorgen dat maatregelen die van invloed zijn op de vrijheden van de interne markt, worden beoordeeld op basis van gemeenschappelijke procedurele vereisten op het gebied van empirische onderbouwing, transparantie, motivering en evenredigheid. Dit zou moeten bijdragen tot meer voorspelbaarheid voor de bevoegde autoriteiten, het publiek en de marktdeelnemers, terwijl de bevoegde autoriteiten tegelijkertijd de mogelijkheid behouden om maatregelen te nemen die het best zijn afgestemd op de lokale omstandigheden.

(14) Woningmarkten zijn van nature lokaal van aard en vereisen vaak maatregelen die zijn afgestemd op de lokale omstandigheden. Daarom moeten de bevoegde autoriteiten de mogelijkheid behouden om te bepalen of ingrijpen noodzakelijk is en welke maatregelen het meest geschikt zijn, rekening houdend met de lokale

woningmarktomstandigheden. Tegelijkertijd zouden burgers en marktdeelnemers die actief zijn op de interne markt baat hebben bij meer transparantie en voorspelbaarheid met betrekking tot de voorwaarden waaronder maatregelen op het gebied van huisvesting kunnen worden genomen.

(15) In Richtlijn 2006/123/EG zijn algemene bepalingen vastgesteld ter vergemakkelijking van de uitoefening van de vrijheid van vestiging van dienstverrichters en het vrije verkeer van diensten. Die richtlijn is van toepassing op de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie. Deze verordening regelt specifieke aspecten van de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie. Deze verordening moet, in plaats van Richtlijn 2006/123/EG, van toepassing zijn op maatregelen van bevoegde autoriteiten die de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie beperken, wanneer deze maatregelen gerechtvaardigd zijn door de noodzaak om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van residentieel vastgoed te waarborgen. Richtlijn 2006/123/EG moet van toepassing blijven op maatregelen die de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie beperken, zowel voor woningen die als hoofdverblijfplaats dienen als voor andere woningen, en die zijn genomen op grond van dwingende redenen van algemeen belang, met uitzondering van de noodzaak om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen, bijvoorbeeld openbare orde, openbare veiligheid, volksgezondheid, consumentenbescherming, bescherming van het milieu en het stedelijk milieu, en bescherming van het cultureel erfgoed.

(16) Om de negatieve gevolgen voor de interne markt van maatregelen die leiden tot een beperking van de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie of tot beperkingen ten aanzien van de verkrijging en het gebruik van grond en residentieel vastgoed te beperken, moeten dergelijke maatregelen worden beperkt tot gebieden waar de acute druk op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van residentieel vastgoed (“gebieden met een overspannen woningmarkt”) maatregelen rechtvaardigt om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van residentieel vastgoed te waarborgen, en moeten zij zo evenredig mogelijk zijn.

(17) Er bestaat geen gemeenschappelijke Uniemethodologie om vast te stellen wanneer de druk op de woningmarkt groot genoeg is om beperkingen op grond van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in te voeren die van invloed zijn op de interne markt. Verschillende lidstaten en hun regionale en lokale autoriteiten hanteren uiteenlopende begrippen, indicatoren, drempelwaarden, territoriale eenheden, gegevensbronnen en procedures om vast te stellen of er in een bepaald gebied sprake is van een overspannen woningmarkt. Sommige benaderingen richten zich op indicatoren voor betaalbaarheid, zoals de prijs-inkomensverhouding, huurprijzen of de overmatige druk van de woonlasten. Anderen maken gebruik van bredere indicatoren, zoals het aandeel tweede woningen of leegstaande woningen, de concentratie van kortetermijnverhuur, de gevolgen voor de sociale woningbouw of de druk op de markt voor langetermijnverhuur. Het ontbreken van gemeenschappelijke, objectieve criteria leidt tot rechtsonzekerheid en bemoeilijkt de beoordeling of maatregelen objectief gerechtvaardigd, doelgericht en evenredig zijn.

(18) Het is daarom noodzakelijk om een gemeenschappelijke aanpak van de Unie vast te stellen om te bepalen of er in een bepaald gebied sprake is van een overspannen woningmarkt.

(19) Wanneer een bevoegde autoriteit voornemens is een maatregel krachtens deze verordening vast te stellen, dient zij voor het betreffende gebied te beoordelen of er sprake is van een overspannen woningmarkt op basis van de prijs-inkomensverhouding en de ontwikkeling daarvan in de loop van de tijd, in combinatie met andere indicatoren waarmee kan worden aangetoond dat het onwaarschijnlijk is dat de druk op de woningmarkt in de toekomst zal afnemen. Het feit dat een gebied aan de criteria voor een overspannen woningmarkt voldoet, mag niet automatisch leiden tot het nemen van maatregelen op grond van deze verordening door een bevoegde autoriteit. De beslissing of er moet worden ingegrepen en welke maatregelen moeten worden genomen, moet bij de bevoegde autoriteit blijven berusten.

(20) De prijs-inkomensverhouding geeft aan in hoeverre woningen betaalbaar zijn door de aankoopprijs van een woning te vergelijken met het gezinsinkomen. Door de prijs-inkomensverhouding over de afgelopen tien jaar waarvoor gegevens beschikbaar zijn te combineren, kan de bevoegde autoriteit een vollediger beeld krijgen van de recente ontwikkelingen op het gebied van betaalbaarheid. Door de prijs-inkomensverhoudingen tussen regio's en in de tijd te vergelijken, ontstaat een genuanceerder beeld van zowel de huidige druk op de betaalbaarheid als de recente ontwikkelingen op dat gebied. Dit helpt de autoriteiten bij het opsporen van opkomende probleemgebieden waar de prijs-inkomensverhoudingen weliswaar nog gematigd zijn, maar snel verslechteren. Drempelwaarden voor de prijs-inkomensverhouding geven aan in hoeverre woningen onbetaalbaar zijn en of de lokale situatie aanhoudt en verslechtert. De prijs-inkomensverhouding kan ook worden gebruikt als maatstaf voor de huur-inkomensverhouding, aangezien er een positieve correlatie bestaat tussen huizenprijzen en huurprijzen.

(21) De Commissie stelt regelmatig bijgewerkte reeksen van geraamde cijfers ter beschikking die de bevoegde autoriteiten kunnen gebruiken voor de berekening van de prijs-inkomensverhouding ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een overspannen woningmarkt in het kader van deze verordening. De bevoegde autoriteiten moeten gebruik kunnen maken van andere betrouwbare en voldoende representatieve gegevens die aan de vereisten van deze verordening voldoen.

(22) Om een beter inzicht te krijgen in de druk op de woningmarkt in een bepaald gebied, zou de bevoegde autoriteit, naast de prijs-inkomensverhouding, ook de bevolkingsontwikkelingen en de ontwikkelingen in vraag en aanbod op de woningmarkt in dat gebied moeten beoordelen. Het bewijsmateriaal moet recent en geografisch relevant zijn en tevens verifieerbaar. Pas wanneer deze elementen in hun onderlinge samenhang worden bekeken, kunnen ze helpen bij het beoordelen van de ernst van de huisvestingssituatie en bij het in kaart brengen van de specifieke omstandigheden, oorzaken en mogelijke verzwarende factoren in elk gebied. Het territoriale toepassingsgebied van de aanwijzing moet zo nauwkeurig worden afgebakend als op basis van het beschikbare bewijsmateriaal mogelijk is, en kan kleiner zijn dan de territoriale eenheid waarvoor gegevens beschikbaar zijn.

(23) Om te waarborgen dat elke maatregel die de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie of die de verkrijging en het gebruik van grond en residentieel vastgoed beperkt, in overeenstemming is met het Unierecht, moet deze niet-discriminerend zijn, gerechtvaardigd zijn door een dwingende reden van algemeen belang en evenredig zijn.

(24) Overeenkomstig het evenredigheidsbeginsel moeten de bevoegde autoriteiten de beschikbare maatregelen overwegen en die maatregelen kiezen die geschikt zijn om de

betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen en die niet restrictiever zijn dan nodig is om die doelstelling te verwezenlijken.

(25) Wanneer maatregelen betrekking hebben op de verkrijging of het gebruik van (bouwgrond voor) residentieel vastgoed, moeten de bevoegde autoriteiten minder beperkende maatregelen overwegen en, in voorkomend geval, toepassen dan een absoluut verbod op bepaalde vormen van verkrijging of gebruik van onroerend goed, zoals kwantitatieve maxima in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt, grandfatheringsregels, uitzonderingen ter voorkoming van onredelijke nadelen of fiscale stimuleringsmaatregelen.

(26) Op het gebied van kortetermijnverhuur moeten de bevoegde autoriteiten zich richten op de vormen van activiteiten die het meest waarschijnlijk negatieve gevolgen zullen hebben voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor langdurig bewoning, zoals activiteiten die worden gekenmerkt door hun commerciële omvang. De bevoegde autoriteiten moeten hierbij rekening houden met objectieve criteria, zoals het aantal woningen dat door één enkele verhuurder wordt aangeboden, de frequentie van de activiteit of vergelijkbare indicatoren.

(27) Deze verordening sluit de verhuur van de hoofdwoning van een verhuurder uit van alle beperkingen die onder het toepassingsgebied ervan vallen. Dit komt doordat dergelijke verhuuractiviteiten doorgaans geen woningen uit de langetermijnmarkt halen en daarom anders moeten worden behandeld dan vormen van kortetermijnverhuur waarbij woningvoorraad wordt gebruikt die niet als hoofdverblijfplaats dient. Het feit dat woningen die als hoofdverblijfplaats dienen zijn uitgesloten van de beperkingen op kortetermijnverhuur krachtens deze verordening vormt een minimale waarborg; de bevoegde autoriteiten kunnen ervoor kiezen om de categorieën residentieel vastgoed waarop hun maatregelen van toepassing zijn verder te beperken, in overeenstemming met het evenredigheidsbeginsel.

(28) Beperkingen die van invloed zijn op de verkrijging of het gebruik van residentieel vastgoed kunnen indirecte gevolgen hebben, bijvoorbeeld voor de waarde van onroerend goed, de financieringsvoorwaarden of investeringen. Dergelijke effecten zullen afhangen van de aard, de reikwijdte en de duur van de genomen maatregelen, de kenmerken van de lokale woningmarkt en de mate waarin deze maatregelen gepaard gaan met maatregelen om het woningaanbod te vergroten. Om ervoor te zorgen dat op prudentieel gebied relevante aspecten die verband houden met de maatregelen die ter uitvoering van deze verordening worden genomen, naar behoren in aanmerking worden genomen, kan de autoriteit die bevoegd is om deze verordening toe te passen, overleg plegen en samenwerken met de bevoegde autoriteit of de aangewezen autoriteit als bedoeld in artikel 4, lid 1, punt 40, van Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad[5], overeenkomstig artikel 458, lid 1, van Verordening (EU) nr. 575/2013 en op grond van artikel 133, lid 3, van Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad[6].

---

5 Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012 (PB L 176 van 27.6.2013, blz. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

6 Richtlijn 2013/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende toegang tot het bedrijf van kredietinstellingen en het prudentieel toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen, tot wijziging van Richtlijn 2002/87/EG en tot intrekking van de Richtlijnen

(29) Beperkingen die van invloed zijn op de vrijheden van de interne markt moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken en gaan niet verder dan wat nodig is om dat doel te bereiken. De aanwezigheid van een overspannen woningmarkt in een bepaald gebied mag dan ook op zich geen rechtvaardiging zijn om beperkende maatregelen te nemen. De bevoegde autoriteiten moeten op basis van objectief bewijs aantonen dat de betreffende activiteit gedurende ten minste drie jaar voorafgaand aan de vaststelling van de maatregel een aanzienlijk negatief effect heeft gehad op de betaalbaarheid of de beschikbaarheid van woningen in het betreffende gebied, en dat de maatregel noodzakelijk en evenredig is in het licht van de specifieke omstandigheden in het betreffende gebied.

(30) Hoewel het gebruik van residentieel vastgoed voor andere doeleinden dan als hoofdverblijfplaats de vraag op de toch al krappe woningmarkt verder opdrijft, wordt de onevenwichtigheid tussen vraag en aanbod ook veroorzaakt door een ontoereikend aanbod aan residentieel vastgoed. Beperkingen op de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie, of op de verkrijging en het gebruik van grond en residentieel vastgoed voor andere doeleinden dan uitsluitend als hoofdverblijfplaats, kunnen de structurele oorzaken van het woningtekort op de lange termijn niet wegnemen. Hoewel beperkingen die zowel in de tijd als qua reikwijdte beperkt zijn, de druk op de vraag naar woningen op korte termijn zouden kunnen verlichten, zouden de bevoegde autoriteiten dergelijke beperkingen moeten aanvullen met maatregelen om het woningaanbod in die gebieden te vergroten, met name het aanbod van sociale en betaalbare woningen.

(31) In gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt, zouden ontwikkelingsprojecten op brownfieldterreinen en een beter gebruik van de bestaande woningvoorraad kunnen bijdragen aan een groter woningaanbod, met name in stedelijke gebieden waar de beschikbare grond voor nieuwbouw beperkt is. Bouwvoorschriften, bestemmingsplannen en procedures voor ruimtelijke ordening en vergunningverlening zijn cruciale factoren waarbij maatregelen van de bevoegde autoriteiten kunnen bijdragen tot een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Dit ondersteunt zowel de bouw van nieuwe woningen als het weer in gebruik nemen van leegstaande woningen, evenals de renovatie en herbestemming van niet-residentiële gebouwen tot woningen, en het terugdringen van onderbezetting. Om overheidsinstanties te ondersteunen heeft de Commissie in september 2026 een aanbeveling vastgesteld over de betaalbaarheid en het aanbod van woningen in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt[7], met daarin onder meer aanbevelingen voor het mobiliseren van publieke en particuliere investeringen voor het woningaanbod, met name voor woningen tegen prijzen onder de marktprijs. Die aanbeveling kan ook een bijdrage leveren aan de bestrijding van uitsluiting op het gebied van huisvesting en bijdragen aan meer inclusieve gemeenschappen met een sterke sociale cohesie, waarin huisvesting goed aansluit op werkgelegenheid, onderwijs en essentiële voorzieningen.

(32) In Verordening (EU) 2024/1028 van het Europees Parlement en de Raad[8] is een geharmoniseerd kader vastgesteld voor de registratie van verhuurders die diensten

---

2006/48/EG en 2006/49/EG (PB L 176 van 27.6.2013, blz. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

7 PB L, , , blz. .

8 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

voor kortetermijnverhuur van accommodatie aanbieden, en voor het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot dergelijke diensten. De beschikbaarheid van betrouwbare en vergelijkbare informatie over de locatie, de duur en de omvang van de kortetermijnverhuur van accommodatie is van belang voor de bevoegde autoriteiten bij het beoordelen van de situatie op de woningmarkt en bij het bepalen of maatregelen die van invloed zijn op deze activiteit gerechtvaardigd, noodzakelijk en evenredig zijn. De gegevens die overeenkomstig Verordening (EU) 2024/1028 worden verzameld, moeten derhalve een empirisch onderbouwde besluitvorming ondersteunen en de toepassing van de voorgestelde verordening vergemakkelijken.

(33) Maatregelen die worden vastgesteld ter uitvoering van Verordening (EU) 2024/1028 mogen niet onder het toepassingsgebied van deze verordening vallen. Deze verordening moet uitsluitend van toepassing zijn op andere maatregelen die de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie, of de verkrijging of het gebruik van residentieel vastgoed voor andere doeleinden dan als hoofdverblijfplaats, reguleren of beperken om redenen die verband houden met de betaalbaarheid van woningen. Andere maatregelen met betrekking tot residentieel vastgoed en huisvesting, waaronder algemene regels inzake eigendom en overdracht van onroerend goed, verkrijging door erfenis, schenkingen en overdrachten binnen families, maatregelen ter regulering van huurprijzen in het kader van huurovereenkomsten voor bewoning, huisvestingssteun, algemeen geldende belastingmaatregelen, bouwnormen en algemeen geldende regels inzake ruimtelijke ordening of bestemmingsplannen, dienen buiten het toepassingsgebied van deze verordening te blijven wanneer zij geen beperkingen regelen of anderszins tot beperkingen (kunnen) leiden die binnen het toepassingsgebied van deze verordening vallen.

(34) De doeltreffendheid van Verordening (EU) 2024/1028 is van essentieel belang om de betrouwbaarheid en volledigheid te waarborgen van de informatie die de bevoegde autoriteiten gebruiken bij het beoordelen van de druk op de woningmarkt en de gevolgen van kortetermijnverhuur van accommodatie. Publicaties die niet voldoen aan de in die verordening vastgestelde registratievereisten, ondermijnen de kwaliteit van de beschikbare informatie en kunnen de doeltreffende handhaving van nationale, regionale en lokale voorschriften inzake kortetermijnverhuur van accommodaties belemmeren. Het is daarom van belang dat de bevoegde autoriteiten, overeenkomstig Verordening (EU) 2024/1028, aanbieders van onlineplatformen voor kortetermijnverhuur kunnen verplichten om publicaties die niet aan die vereisten voldoen, zonder onnodige vertraging te verwijderen of ontoegankelijk te maken.

(35) De bevoegde autoriteiten moeten de beginselen van rechtszekerheid, transparantie, bescherming van gewettigde verwachtingen en doeltreffende rechtsbescherming naleven. Natuurlijke en rechtspersonen die worden geraakt door maatregelen die door bevoegde autoriteiten op grond van deze verordening zijn vastgesteld, moeten kunnen rekenen op passende procedurele waarborgen en toegang hebben tot een doeltreffende rechterlijke toetsing van die maatregelen.

(36) Om de rechtszekerheid en de gewettigde verwachtingen te waarborgen, geldt dat wanneer bevoegde autoriteiten maatregelen vaststellen die de verkrijging of het gebruik van residentieel vastgoed of grond beperken, eventuele voorwaarden die aan

---

accommodatie en tot wijziging van Verordening (EU) 2018/1724 (PB L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

de verkrijging zijn verbonden uitsluitend van toepassing zijn op onroerend goed dat na de datum van toepassing van de maatregel is verkregen. Personen die vóór die datum onroerend goed hebben verkregen, mogen derhalve niet worden onderworpen aan nieuwe beperkingen die verband houden met die verkrijging en die krachtens deze verordening worden opgelegd.

(37) Om te waarborgen dat de krachtens deze verordening vastgestelde maatregelen niet langer van kracht blijven dan nodig is, moeten zij worden vastgesteld voor een periode van ten hoogste vijf jaar, met de mogelijkheid om deze na een evaluatie te verlengen. De bevoegde autoriteiten moeten deze maatregelen op regelmatige tijdstippen toetsen om na te gaan of nog steeds aan de in deze verordening vastgestelde voorwaarden wordt voldaan. Wanneer niet langer aan die voorwaarden wordt voldaan, moeten de maatregelen zonder onnodige vertraging worden ingetrokken.

(38) Om een nauwkeurige meting van de druk op de betaalbaarheid van woningen te waarborgen, moet aan de Commissie de bevoegdheid worden gedelegeerd om, overeenkomstig artikel 290 VWEU, besluiten vast te stellen tot wijziging van de gegevens, drempelwaarden, indicatoren en methodologie die worden gebruikt voor de berekening van de prijs-inkomensverhouding, wanneer objectieve ontwikkelingen, aangetoond door relevante statistische of andere betrouwbare gegevens, dergelijke wijzigingen noodzakelijk maken. Het is van bijzonder belang dat de Commissie bij haar voorbereidende werkzaamheden tot passende raadplegingen overgaat, onder meer op deskundigenniveau, en dat die raadplegingen gebeuren in overeenstemming met de beginselen die zijn vastgelegd in het Interinstitutioneel Akkoord van 13 april 2016 over beter wetgeven[9]. Met name om te zorgen voor gelijke deelname aan de voorbereiding van gedelegeerde handelingen ontvangen het Europees Parlement en de Raad alle documenten op hetzelfde tijdstip als de deskundigen van de lidstaten, en hebben hun deskundigen systematisch toegang tot de vergaderingen van de deskundigengroepen van de Commissie die zich bezighouden met de voorbereiding van de gedelegeerde handelingen.

(39) Om de gevolgen van deze verordening voor de werking van de interne markt en voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de lidstaten te beoordelen, moet de Commissie een evaluatie van deze verordening uitvoeren.

(40) Daar de doelstelling van deze verordening, namelijk verbetering van de omstandigheden voor de instelling en de werking van de interne markt door te voorzien in een gemeenschappelijk kader voor maatregelen in de lidstaten ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, niet voldoende door de lidstaten kan worden verwezenlijkt, maar vanwege de omvang en de gevolgen ervan beter door de Unie kan worden verwezenlijkt, kan de Unie, overeenkomstig het in artikel 5 van het Verdrag betreffende de Europese Unie neergelegde subsidiariteitsbeginsel, maatregelen nemen. Overeenkomstig het in dat artikel omschreven evenredigheidsbeginsel gaat deze verordening niet verder dan noodzakelijk is om dit doel te verwezenlijken,

[9] PB L 123 van 12.5.2016, blz. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/agree_interinstit/2016/512/oj.

HEBBEN DE VOLGENDE VERORDENING VASTGESTELD:

HOOFDSTUK 1

Algemene bepalingen

Artikel 1

Onderwerp

In deze verordening wordt een gemeenschappelijk kader vastgesteld voor maatregelen die door bevoegde autoriteiten worden genomen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen, met het oog op de verbetering van de voorwaarden voor de instelling en de werking van de interne markt. De verordening bevat gemeenschappelijke regels om te waarborgen dat de maatregelen die krachtens deze verordening worden genomen, gerechtvaardigd, transparant en evenredig zijn en aan toetsing worden onderworpen.

Artikel 2

Toepassingsgebied

1. Deze verordening is van toepassing op de volgende maatregelen die door bevoegde autoriteiten worden genomen, voor zover deze maatregelen gerechtvaardigd zijn door de noodzaak om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen:

    a) maatregelen die de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie in residentieel vastgoed beperken;

    b) maatregelen die de verkrijging of het gebruik beperken van grond en residentieel vastgoed dat niet is verkregen of wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats, ongeacht of dit door de eigenaar of door iemand anders wordt bewoond.

2. Deze verordening is niet van toepassing op maatregelen die uitsluitend worden genomen om een andere dwingende reden van algemeen belang dan de noodzaak om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen.

Artikel 3

Verband met andere rechtshandelingen van de Unie

1. Op de in artikel 2, lid 1, punt a), bedoelde maatregelen is Richtlijn 2006/123/EG niet van toepassing, met inbegrip van de in artikel 15, lid 7, van die richtlijn vastgestelde kennisgevingsverplichting.

2. Deze verordening is niet van toepassing op maatregelen die door bevoegde autoriteiten worden genomen met als enig doel de bepalingen inzake registratie, zoals vastgelegd in hoofdstuk II van Verordening (EU) 2024/1028, toe te passen.

Artikel 4

Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

1) “bevoegde autoriteit”: een nationale, regionale of lokale autoriteit van een lidstaat die bevoegd is om deze verordening toe te passen, met inbegrip van het nemen van maatregelen ter beperking van de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie, of ter beperking van de verkrijging of het gebruik van grond en residentieel vastgoed;

2) “gebied met een overspannen woningmarkt”: een duidelijk afgebakend subnationaal geografisch gebied waar sprake is van onevenwichtigheid tussen het aanbod van en de vraag naar woningen die leidt tot waarneembare druk op de woningmarkt, op basis van een door de bevoegde autoriteit overeenkomstig artikel 6 uitgevoerde beoordeling;

3) “residentieel vastgoed”: onroerend goed dat bestemd is voor huisvestingsdoeleinden;

4) “hoofdverblijfplaats”: het residentieel vastgoed waarin een natuurlijke persoon gewoonlijk verblijft en waar zich tevens het gewone centrum van diens belangen bevindt, zoals nader omschreven in de nationale wetgeving;

5) “prijs-inkomensverhouding”: de verhouding tussen de representatieve prijs van een woning van gemiddelde grootte in een bepaald gebied, uitgedrukt in euro, en het representatieve beschikbare inkomen per hoofd van de bevolking, uitgedrukt in euro;

6) “woning”: een wooneenheid die kan bestaan uit één of meerdere ruimten die bestemd zijn voor bewoning door huishoudens;

7) “verkrijging”: de verkrijging van eigendom van residentieel vastgoed, met uitzondering van overdrachten door erfopvolging, op grond van een huwelijksvermogensstelsel of de verdeling of toewijzing van een nalatenschap, bedrijfsreorganisaties die niet leiden tot een wijziging van de uiteindelijke begunstigde, en de uitwinning van een zekerheid door een schuldeiser;

8) “dienst voor kortetermijnverhuur van accommodatie”: een dienst voor kortetermijnverhuur van accommodatie zoals gedefinieerd in artikel 3, punt 4, van Verordening (EU) 2024/1028;

9) “verhuurder”: een verhuurder zoals gedefinieerd in artikel 3, punt 2, van Verordening (EU) 2024/1028;

10) “maatregelen”: bepalingen die in de lidstaten bij wet, verordening of bestuursrechtelijke handeling zijn vastgesteld.

HOOFDSTUK 2
Maatregelen ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Artikel 5

Vereisten voor maatregelen ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

1. Een bevoegde autoriteit kan elk van de volgende maatregelen nemen, voor zover deze gerechtvaardigd zijn door de noodzaak om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen, en mits deze maatregelen voldoen aan de in de artikelen 6 tot en met 10 vastgestelde vereisten:

    a) maatregelen die de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie in residentieel vastgoed, anders dan de hoofdverblijfplaats van de verhuurder, beperken;

b) maatregelen die de verkrijging of het gebruik beperken van grond en residentieel vastgoed dat niet is verkregen of wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats, ongeacht of dit door de eigenaar of door iemand anders wordt bewoond.

2. Maatregelen die de toegang tot of het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie beperken, uitsluitend met het oog op het waarborgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen krachtens deze verordening, zijn uitsluitend van toepassing op accommodatie die niet door een verhuurder in diens hoofdverblijfplaats wordt aangeboden.

Artikel 6

Beoordeling of er sprake is van een overspannen woningmarkt

1. De bevoegde autoriteit beoordeelt of het gebied waarin zij voornemens is maatregelen te nemen, voldoet aan de volgende criteria om als gebied met een overspannen woningmarkt te worden aangemerkt:

   a) de prijs-inkomensverhouding is gelijk aan of hoger dan de drempelwaarde van acht, wat overeenkomt met acht jaar beschikbaar inkomen per hoofd van de bevolking om een woning van gemiddelde grootte uit het woningbestand van het betreffende gebied te kopen;

   b) de prijs-inkomensverhouding is gestegen in de periode die de meest recente tien jaar aan beschikbare gegevens bestrijkt;

   c) zonder deze maatregel is het onwaarschijnlijk dat de woningmarkt in de drie jaar na de invoering ervan minder overspannen zal worden, gezien de beoordeling van de volgende elementen:

      i) bevolkingsdynamiek;

      ii) woningaanbod;

      iii) vraag naar woningen.

2. Wanneer de prijs-inkomensverhouding gelijk is aan of hoger is dan de drempelwaarde van tien, is lid 1, punt b), niet van toepassing.

3. Bij de beoordeling of een gebied voldoet aan de in lid 1 vastgestelde criteria, baseert de bevoegde autoriteit haar beoordeling op objectieve, transparante en verifieerbare gegevens, met inachtneming van deugdelijke statistische beginselen.

4. De prijs-inkomensverhouding wordt berekend aan de hand van de gegevens, drempelwaarden, indicatoren en methode die in de bijlage zijn vastgelegd. De bevoegde autoriteiten mogen alternatieve gegevens op een gedetailleerder niveau gebruiken, mits zij kunnen aantonen dat de daaruit voortvloeiende prijs-inkomensverhouding in overeenstemming is met de in lid 1, punt a), en lid 2 bedoelde drempelwaarden.

5. De Commissie is bevoegd om overeenkomstig artikel 15 gedelegeerde handelingen vast te stellen ter wijziging van lid 1, punt a), en lid 2 van dit artikel, wat de drempelwaarden betreft, en van de bijlage, wat de gegevens, drempelwaarden, indicatoren en de voor de berekening gehanteerde methode betreft, wanneer objectieve ontwikkelingen, aangetoond door relevante statistische of andere

betrouwbare gegevens, dergelijke wijzigingen noodzakelijk maken om een nauwkeurige meting van de druk op de betaalbaarheid van woningen te waarborgen.

Artikel 7

Territoriale reikwijdte van een gebied met een overspannen woningmarkt

De territoriale reikwijdte van een gebied met een overspannen woningmarkt, zoals bedoeld in artikel 6, mag niet verder reiken dan wat nodig is om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen. Dergelijke gebieden kunnen districten, gemeenten, grootstedelijke gebieden, functionele stedelijke gebieden, agglomeraties, plattelandsgebieden of een deel daarvan zijn.

Artikel 8

Non-discriminatie

De maatregelen mogen geen directe of indirecte discriminatie inhouden tussen onderdanen van de lidstaten op grond van nationaliteit of, in het geval van in een lidstaat gevestigde rechtspersonen, op grond van de lidstaat waar zij zijn gevestigd.

Artikel 9

Noodzaak

1. De maatregelen mogen alleen worden genomen indien zij gerechtvaardigd zijn door de noodzaak om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen in de gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt als bedoeld in artikel 6.

2. Een bevoegde autoriteit neemt de in artikel 5, lid 1, punt a), bedoelde maatregelen uitsluitend indien zij kan aantonen dat het aanbieden van diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie in het gebied met een overspannen woningmarkt gedurende ten minste drie jaar voorafgaand aan de vaststelling van de maatregel een aanzienlijk negatief effect heeft gehad op de beschikbaarheid of de betaalbaarheid van woningen in dat gebied. De bevoegde autoriteit houdt rekening met gegevens die zijn verkregen op grond van Verordening (EU) 2024/1028, voor zover deze beschikbaar zijn.

3. Een bevoegde autoriteit neemt de in artikel 5, lid 1, punt b), bedoelde maatregelen alleen wanneer zij kan aantonen dat de verkrijging en het gebruik van grond en residentieel vastgoed voor andere doeleinden dan als hoofdverblijfplaats in het gebied met een overspannen woningmarkt gedurende ten minste drie jaar voorafgaand aan de vaststelling van de maatregel een aanzienlijk negatief effect hebben gehad op de beschikbaarheid of de betaalbaarheid van woningen in dat gebied.

4. De in artikel 5, lid 1, punt b), bedoelde maatregelen betreffende langdurige leegstand zijn niet van toepassing wanneer deze leegstand gerechtvaardigd is, onder meer wegens tijdelijke afwezigheid in verband met werk, onderwijs of opleiding, gezondheid, lopende erfopvolgingsprocedures, een juridische belemmering voor bewoning of onbewoonbaarheid.

Artikel 10

Evenredigheid

1. De maatregelen zijn geschikt om het nagestreefde doel te bereiken, gaan niet verder dan wat nodig is om dat doel te bereiken en voldoen aan de volgende vereisten:

    a) ze zijn territoriaal beperkt tot het gebied waar sprake is van een overspannen woningmarkt en, waar van toepassing, afgestemd op verschillende niveaus van overspannenheid binnen dat gebied;

    b) ze zijn gebaseerd op de beoordeling dat geen enkele andere, minder beperkende maatregel voldoende zou zijn om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen binnen een redelijke termijn op even doeltreffende wijze te verbeteren;

    c) ze voldoen aan het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel;

    d) voor wat betreft de in artikel 5, lid 1, punt a), bedoelde maatregelen zijn deze afgestemd op vormen van kortetermijnverhuur van accommodatie die, vanwege hun omvang, frequentie of commerciële karakter, een grotere kans hebben om het aanbod van woningen voor langdurig bewoning te verminderen;

    e) voor wat betreft de in artikel 5, lid 1, punt a), bedoelde maatregelen past de bevoegde autoriteit Verordening (EU) 2024/1028 toe en handhaaft zij deze in het desbetreffende geografische gebied, met name de bepalingen inzake registratie, met inbegrip van de opschorting en intrekking van registratienummers, verificatie, gegevensdeling en bevelen tot verwijdering of onbruikbaar maken van publicaties zonder registratienummer, met een ongeldig registratienummer of waarbij sprake is van misbruik van een registratienummer;

    f) voor wat betreft de in artikel 5, lid 1, punt b), bedoelde maatregelen, geldt dat voor zover deze beperkingen opleggen aan de verkrijging van residentieel vastgoed en grond, deze maatregelen uitsluitend van toepassing zijn op vastgoed en grond die na de datum van toepassing van de maatregel zijn verworven;

    g) voor wat betreft de in artikel 5, lid 1, punt b), bedoelde maatregelen inzake langdurige leegstand geldt dat deze op basis van objectieve criteria worden afgestemd op de aard en omvang van de langdurige leegstand die het meest waarschijnlijk de beschikbaarheid van woningen voor langdurige bewoning zullen verminderen, waarbij met name rekening wordt gehouden met het aantal woningen dat in het betrokken gebied in het bezit is van dezelfde eigenaar, de duur van de leegstand of de verkrijging door rechtspersonen.

2. Voor de toepassing van lid 1 moeten maatregelen die gevolgen hebben voor bestaande rechtmatige situaties, passende overgangsregelingen bevatten.

Artikel 11

Procedurele waarborgen en rechterlijke toetsing

Natuurlijke en rechtspersonen die worden geraakt door de maatregelen die krachtens artikel 5 worden genomen, hebben recht op passende procedurele waarborgen en op een doeltreffende rechterlijke toetsing van die maatregelen, met inbegrip van de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de beoordelingen die door de bevoegde autoriteit zijn uitgevoerd om de naleving van de artikelen 6 tot en met 10 te waarborgen.

Artikel 12

Duur en evaluatie van maatregelen

1. Maatregelen worden vastgesteld voor een periode van ten hoogste vijf jaar. Zij kunnen worden verlengd indien de bevoegde autoriteit na de in lid 2 bedoelde evaluatie tot de conclusie komt dat nog steeds aan de in de artikelen 6 tot en met 10 vastgestelde vereisten wordt voldaan.
2. Een bevoegde autoriteit evalueert regelmatig of een in artikel 5 bedoelde maatregel nog steeds voldoet aan de in de artikelen 6 tot en met 10 vastgestelde vereisten. De eerste evaluatie vindt plaats binnen vijf jaar na de datum van vaststelling van de maatregel.
3. Indien een bevoegde autoriteit na de evaluatie tot de conclusie komt dat een maatregel niet langer voldoet aan de in de artikelen 6 tot en met 10 vastgestelde vereisten, trekt zij die maatregel onverwijld in.

Artikel 13

Bekendmaking van de maatregelen

1. Een bevoegde autoriteit maakt informatie over elke krachtens artikel 5 vastgestelde maatregel, alsmede over de verlenging, wijziging of intrekking van die maatregel, bekend voordat deze in werking treedt.
2. De in lid 1 bedoelde informatie omvat:
    a) de beoordelingen die door de bevoegde autoriteit zijn uitgevoerd om de naleving van de artikelen 6 tot en met 10 te waarborgen;
    b) de precieze territoriale reikwijdte van het gebied waar sprake is van een overspannen woningmarkt en van de maatregel;
    c) de duur van de maatregel.

Hoofdstuk 3

Slotbepalingen

Artikel 14

Bestaande maatregelen

Deze verordening is niet van toepassing op maatregelen die vóór ... *[PO please insert the date: the date of entry into force]* zijn vastgesteld. Een bevoegde autoriteit kan dergelijke maatregelen echter evalueren overeenkomstig deze verordening.

Artikel 15

Uitoefening van de bevoegdheidsdelegatie

1. De bevoegdheid om gedelegeerde handelingen vast te stellen, wordt aan de Commissie toegekend onder de in artikel 6, lid 3, neergelegde voorwaarden.

2. De in artikel 6, lid 3, bedoelde bevoegdheid om gedelegeerde handelingen vast te stellen, wordt aan de Commissie toegekend voor onbepaalde tijd met ingang van … *[PO please insert the date: the date of entry into force of this Regulation]*.

3. Het Europees Parlement of de Raad kan de in artikel 6, lid 3, bedoelde bevoegdheidsdelegatie te allen tijde intrekken. Het besluit tot intrekking beëindigt de delegatie van de in dat besluit genoemde bevoegdheid. Het wordt van kracht op de dag na die van de bekendmaking ervan in het *Publicatieblad van de Europese Unie* of op een daarin genoemde latere datum. Het laat de geldigheid van de reeds van kracht zijnde gedelegeerde handelingen onverlet.

4. Vóór de vaststelling van een gedelegeerde handeling raadpleegt de Commissie de door elke lidstaat aangewezen deskundigen overeenkomstig de beginselen die zijn neergelegd in het Interinstitutioneel Akkoord van 13 april 2016 over beter wetgeven.

5. Zodra de Commissie een gedelegeerde handeling heeft vastgesteld, doet zij daarvan gelijktijdig kennisgeving aan het Europees Parlement en de Raad.

6. Een overeenkomstig artikel 6, lid 3, vastgestelde gedelegeerde handeling treedt alleen in werking indien het Europees Parlement noch de Raad daartegen binnen een termijn van twee maanden na de kennisgeving van de handeling aan het Europees Parlement en de Raad bezwaar heeft gemaakt, of indien zowel het Europees Parlement als de Raad voor het verstrijken van die termijn de Commissie hebben meegedeeld dat zij daartegen geen bezwaar zullen maken. Die termijn wordt op initiatief van het Europees Parlement of de Raad met twee maanden verlengd.

Artikel 16

Evaluatie

Uiterlijk op … *[PO, please insert the date: same day and month as the date of entry into force plus 5 years]* evalueert de Commissie de gevolgen van deze verordening voor de werking van de interne markt en voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, en legt zij een verslag over de belangrijkste bevindingen voor aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's.

Artikel 17

Inwerkingtreding en toepassing

Deze verordening treedt in werking op de twintigste dag na die van de bekendmaking ervan in het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Deze verordening is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in elke lidstaat.

Gedaan te Brussel,

Voor het Europees Parlement	*Voor de Raad*
De voorzitter	*De voorzitter*

FINANCIEEL EN DIGITAAL MEMORANDUM

Inhoud

1. KADER VAN HET VOORSTEL/INITIATIEF 22
1.1. Benaming van het voorstel/initiatief 22
1.2. Betrokken beleidsterreinen 22
1.3. Doelstelling(en) 22
1.3.1. Algemene doelstelling(en) 22
1.3.2. Specifieke doelstelling(en) 22
1.3.3. Verwachte resultaten en gevolgen 22
1.3.4. Prestatie-indicatoren 23
1.4. Het voorstel/initiatief betreft: 25
1.5. Motivering van het voorstel/initiatief 25
1.5.1. Behoeften waarin op korte of lange termijn moet worden voorzien, met een gedetailleerd tijdschema voor de uitrol van het initiatief 25
1.5.2. Meerwaarde van het optreden van de EU (deze kan het resultaat zijn van verschillende factoren, bijvoorbeeld coördinatiewinst, rechtszekerheid, grotere doeltreffendheid of complementariteit). Voor de toepassing van dit punt wordt onder "meerwaarde van het optreden van de EU" verstaan de waarde die het optreden van de Unie oplevert boven op de waarde die door een optreden van alleen de lidstaten zou zijn gecreëerd. 26
1.5.3. Nuttige ervaring die bij soortgelijke activiteiten in het verleden is opgedaan 27
1.5.4. Verenigbaarheid met het meerjarig financieel kader en eventuele synergie met andere passende instrumenten 27
1.5.5. Beoordeling van de verschillende beschikbare financieringsopties, waaronder mogelijkheden voor herschikking 27
1.6. Duur van het voorstel/initiatief en van de financiële gevolgen ervan 27
1.7. Wijze(n) van uitvoering van de begroting 28
2. BEHEERSMAATREGELEN 29
2.1. Regels inzake het toezicht en de verslagen 29
2.2. Beheers- en controlesystemen 29
2.2.1. Rechtvaardiging van de voorgestelde wijzen van uitvoering van de begroting, uitvoeringsmechanismen voor financiering, betalingsvoorwaarden en controlestrategie 29
2.2.2. Informatie over de vastgestelde risico's en het systeem of de systemen voor interne controle die zijn opgezet om die risico's te beperken 29
2.2.3. Raming en motivering van de kosteneffectiviteit van de controles (verhouding tussen de controlekosten en de waarde van de desbetreffende financiële middelen) en evaluatie van het verwachte foutenrisico (bij betaling en bij afsluiting) 30
2.3. Maatregelen ter voorkoming van fraude en onregelmatigheden 30

3. GERAAMDE FINANCIËLE GEVOLGEN VAN HET VOORSTEL/INITIATIEF 31
3.1. Rubrieken van het meerjarig financieel kader en betrokken begrotingsonderdelen voor uitgaven ... 31
3.2. Geraamde financiële gevolgen van het voorstel inzake kredieten ... 33
3.2.1. Samenvatting van de geraamde gevolgen voor de beleidskredieten ... 33
3.2.1.1. Kredieten uit goedgekeurde begroting ... 33
3.2.2. Geraamde output, gefinancierd uit beleidskredieten (niet invullen voor gedecentraliseerde agentschappen) ... 36
3.2.3. Samenvatting van de geraamde gevolgen voor de administratieve kredieten ... 38
3.2.3.1. Kredieten uit goedgekeurde begroting ... 38
3.2.4. Geraamde personeelsbehoeften ... 38
3.2.4.1. Gefinancierd uit goedgekeurde begroting ... 38
3.2.5. Overzicht van het geschatte effect op investeringen die met digitale technologie samenhangen ... 41
3.2.6. Verenigbaarheid met het huidige meerjarig financieel kader ... 42
3.2.7. Bijdragen van derden ... 42
3.3. Geraamde gevolgen voor de ontvangsten ... 43
4. Digitale dimensies ... 45
4.1. Voorschriften met digitale relevantie ... 45
4.2. Gegevens ... 46
4.3. Digitale oplossingen ... 48
4.4. Interoperabiliteitsbeoordeling ... 49
4.5. Maatregelen ter ondersteuning van de digitale uitvoering ... 50

1. KADER VAN HET VOORSTEL/INITIATIEF

1.1. Benaming van het voorstel/initiatief

Verordening van het Europees Parlement en de Raad tot vaststelling van een kader voor maatregelen in de lidstaten ter waarborging van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen (verordening betaalbaar wonen)

1.2. Betrokken beleidsterreinen

Betaalbare huisvesting

Interne markt

Betere regelgeving en empirisch onderbouwde beleidsvorming

Gegevens en monitoring

1.3. Doelstelling(en)

1.3.1. Algemene doelstelling(en)

Algemene doelstelling 1: verbeteren van de rechtszekerheid, transparantie en voorspelbaarheid met betrekking tot de verenigbaarheid met het recht van de Unie van maatregelen op het gebied van huisvesting die van invloed zijn op de interne markt.

Algemene doelstelling 2: waarborgen dat beperkingen van de interne markt evenredig zijn en slechts als laatste redmiddel worden ingezet, door een gemeenschappelijke methodologische aanpak te bieden die overheidsinstanties aanmoedigt om, binnen de grenzen van de EU-bevoegdheden, zowel maatregelen aan de vraagzijde als met betrekking tot het woningaanbod in overweging te nemen.

1.3.2. Specifieke doelstelling(en)

Specifieke doelstelling nr.

Specifieke doelstelling 1.1: ervoor zorgen dat gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt worden geïdentificeerd aan de hand van gemeenschappelijke, empirisch onderbouwde en transparante criteria om te bepalen wanneer de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen een overheidsingrijpen rechtvaardigen

Specifieke doelstelling 1.2: vaststellen van gemeenschappelijke procedurele voorschriften met betrekking tot de evenredigheid van specifieke maatregelen op het gebied van huisvesting die gevolgen hebben voor de interne markt

Specifieke doelstelling 2.1: ondersteunen van de bevoegde autoriteiten bij het vaststellen van passende maatregelen om het woningaanbod in en rond gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt te vergroten

1.3.3. Verwachte resultaten en gevolgen

Vermeld de gevolgen die het voorstel/initiatief zou moeten hebben op de begunstigden/doelgroepen.

De belangrijkste directe voordelen van het voorstel zijn een grotere rechtszekerheid, transparantie, voorspelbaarheid en consistentie bij de toepassing van het Unierecht. Een uniforme methodologie, procedurele waarborgen, bekendmakingsvereisten en

periodieke evaluatie zouden de bevoegde autoriteiten helpen bij het in kaart brengen van gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt, en zouden een duidelijkere en meer gestructureerde basis bieden om te beoordelen of huisvestingsgerelateerde beperkingen die de vrijheden van de interne markt aantasten, gerechtvaardigd en evenredig zijn. Dit zal naar verwachting de onzekerheid op het gebied van regelgeving, de administratieve lasten, de nalevingskosten en vermijdbare rechtszaken voor bevoegde autoriteiten, burgers en marktdeelnemers verminderen. Gegevens die op grond van Verordening (EU) 2024/1028 beschikbaar worden gesteld, zouden het beschikbare bewijsmateriaal voor de beoordeling van de bijdrage van kortetermijnverhuur aan de lokale druk op de woningmarkt, waar van toepassing, verder versterken. De gevolgen voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen zouden indirect en lokaal zijn en afhangen van de keuzes die de bevoegde autoriteiten bij de uitvoering maken en van de algemene omstandigheden op de woningmarkt. Inwoners van gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt kunnen baat hebben bij maatregelen die beter op hun situatie zijn afgestemd, in combinatie met maatregelen om de beperkingen in het woningaanbod aan te pakken.

1.3.4. Prestatie-indicatoren

Vermeld de indicatoren voor de monitoring van de voortgang en de beoordeling van de resultaten

De monitoring zal zich richten op de werking van het governancekader, met inbegrip van het gebruik en de evaluatie van de criteria voor de beoordeling van de vraag of er sprake is van een overspannen woningmarkt, de beschikbaarheid en het gebruik van bewijsmateriaal dat ten grondslag ligt aan de aanwijzing van gebieden met een overspannen woningmarkt en de genomen maatregelen, ontwikkelingen in het aantal en de gronden van juridische betwistingen, met inbegrip van succesvolle betwistingen in verband met tekortkomingen op het gebied van de bewijsvoering of de procedure die in de verordening worden aangepakt, en de vraag of overwegingen aan de aanbodzijde tot uiting komen in lokale maatregelen tegen een overspannen woningmarkt.

Indicatoren	Doelstelling	Basisscenario	Doel	Gegevensbron
KPI 1: Percentage bevoegde autoriteiten dat beoordeelt of er sprake is van een overspannen woningmarkt aan de hand van de gemeenschappelijke criteria	Doeltreffendheid — of het initiatief erin slaagt de lokale autoriteiten ervan te overtuigen de beoordeling te baseren op de voorgestelde criteria	0 % Gebieden waar momenteel sprake is van een overspannen woningmarkt, kunnen niet als basisscenario voor deze KPI worden beschouwd, aangezien ze	100 %	Bekendmaking door de lidstaten/bevoegde autoriteiten; nationale of lokale bekendmaking van maatregelen

		allemaal een andere aanpak hanteren dan de voorgestelde aanpak		
KPI 2: Aantal maatregelen dat overeenkomstig het kader wordt verlengd of beëindigd	Gevolgen en doeltreffendheid — of het initiatief erin slaagt maatregelen alleen te handhaven als deze gerechtvaardigd zijn door de druk op de woningmarkt	Aantal gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt, vastgesteld aan de hand van de gemeenschappelijke criteria die in het kader van het nieuwe initiatief zijn vastgesteld	75 %	Bekendmaking door de lidstaten/bevoegde autoriteiten; nationale of lokale bekendmaking van maatregelen
KPI 3: Afname van het aantal rechtszaken en succesvolle juridische procedures (Absoluut aantal en in percentages)	Gevolgen en efficiëntie — het initiatief vermindert rechtsonzekerheid, het risico op rechtszaken en de daarmee samenhangende administratieve lasten	n.v.t.	Een meetbare daling, gedurende de evaluatieperiode, van het aantal succesvolle juridische betwistingen die zijn aangespannen op grond van onvoldoende motivering, discriminatie of onevenredigheid	Databanken van nationale rechtbanken; administratieve beroepsinstanties; behandeling van klachten door de Commissie
KPI 4: Aantal maatregelen dat gepaard gaat met	Gevolgen en doeltreffendheid Het initiatief biedt de	0 % Gebieden waar momenteel sprake is van	Het aantal plannen ter verbetering van de betaalbaarheid van	Bekendmaking door de lidstaten/bevoegde autoriteiten; nationale of lokale bekendmaking van

maatregelen in het kader van het woningaanbod (in absolute aantallen en in percentages)	bevoegde autoriteiten effectieve ondersteuning bij het kiezen van maatregelen die zijn afgestemd op de omstandigheden van de lokale woningmarkten die op een doeltreffende en evenredige manier bijdragen aan het aanpakken van de vastgestelde druk op de woningmarkt	een overspannen woningmarkt, kunnen niet als basisscenario voor deze KPI worden beschouwd, aangezien ze allemaal een andere aanpak hanteren dan de voorgestelde aanpak	woningen of gelijkwaardige maatregelen om het woningaanbod in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt te vergroten, neemt in de loop van de tijd toe	maatregelen

1.4. Het voorstel/initiatief betreft:

☒ een nieuwe actie

☐ een nieuwe actie na een proefproject/voorbereidende actie[19]

☐ de verlenging van een bestaande actie

☐ de samenvoeging of ombuiging van een of meer acties naar een andere/een nieuwe actie

1.5. Motivering van het voorstel/initiatief

1.5.1. Behoeften waarin op korte of lange termijn moet worden voorzien, met een gedetailleerd tijdschema voor de uitrol van het initiatief

Met het voorstel wordt een gemeenschappelijk Uniekader vastgesteld voor de beoordeling, op grond van het Unierecht, van maatregelen die door bevoegde autoriteiten worden genomen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te waarborgen, voor zover deze maatregelen gevolgen hebben voor de interne markt. In het voorstel wordt een gemeenschappelijke methodologie vastgelegd om te beoordelen of er sprake is van een overspannen woningmarkt, alsook gemeenschappelijke procedurevoorschriften inzake de motivering, evenredigheid, transparantie en toetsing/evaluatie van dergelijke maatregelen.

Na de inwerkingtreding van de verordening zijn de autoriteiten van de lidstaten verantwoordelijk voor de toepassing ervan en voor de naleving van de in de

[19] In de zin van artikel 58, lid 2, punt a) of b), van het Financieel Reglement.

verordening vastgelegde bekendmakings- en evaluatievereisten. De Commissie zal de uitvoering ondersteunen door relevante gegevens beschikbaar te stellen, waar nodig onder meer via de Mapadomo-databank, door richtsnoeren te verstrekken en door de uitwisseling van informatie met de lidstaten en belanghebbenden te faciliteren.

Zodra de verordening van toepassing wordt, kunnen de bevoegde autoriteiten maatregelen vaststellen, wijzigen of herzien in overeenstemming met het bij de verordening vastgestelde gemeenschappelijke kader. De Commissie zal de uitvoering en toepassing van de verordening monitoren en de doeltreffendheid ervan beoordelen overeenkomstig de evaluatieclausule.

1.5.2. Meerwaarde van het optreden van de EU (deze kan het resultaat zijn van verschillende factoren, bijvoorbeeld coördinatiewinst, rechtszekerheid, grotere doeltreffendheid of complementariteit). Voor de toepassing van dit punt wordt onder "meerwaarde van het optreden van de EU" verstaan de waarde die het optreden van de Unie oplevert boven op de waarde die door een optreden van alleen de lidstaten zou zijn gecreëerd.

Redenen voor optreden op EU-niveau (ex ante)

Er is behoefte aan maatregelen van de Unie omdat, hoewel het huisvestingsbeleid in de eerste plaats onder de nationale, regionale en lokale bevoegdheid valt, de verenigbaarheid van maatregelen op het gebied van huisvesting die van invloed zijn op de interne markt met het Unierecht wordt geregeld door EU-regels en wordt uitgelegd door het Hof van Justitie van de Europese Unie.

De jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie blijft beperkt en is zaakgebonden; er worden dan ook geen gemeenschappelijke methoden vastgesteld voor het vaststellen van een overspannen woningmarkt, het beoordelen van oorzakelijke verbanden, het afbakenen van het territoriale toepassingsgebied, het bepalen van de duur of het evalueren van de doeltreffendheid. Er wordt niet voorzien in een gemeenschappelijke methodologie of een procedureel kader voor de beoordeling of er sprake is van een overspannen woningmarkt, noch voor het aantonen dat maatregelen op het gebied van huisvesting die van invloed zijn op de interne markt, gerechtvaardigd zijn, en kan daar ook geen basis voor leggen. Ook kunnen afzonderlijke lidstaten, wanneer zij zelfstandig handelen, geen samenhangende en consistente aanpak waarborgen.

Verwachte meerwaarde EU (ex-post)

De meerwaarde van het optreden van de Unie ligt dan ook in het tot stand brengen van een gemeenschappelijk procedureel kader dat lokale flexibiliteit combineert met gemeenschappelijke waarborgen, waardoor de samenhang met het recht van de Unie wordt gewaarborgd. Het initiatief leidt niet tot een nieuw bevoegdheidsgebied van de Unie, noch tot een nieuwe verplichting om maatregelen op het gebied van huisvesting te beoordelen. Het voorziet veeleer in een gemeenschappelijke methodologie en een procedureel kader voor de toepassing van de bestaande wettelijke voorschriften van de Unie. Het initiatief voorziet in gemeenschappelijke voorwaarden voor het vaststellen van een overspannen woningmarkt en voor het beoordelen van de rechtvaardiging en evenredigheid van maatregelen op het gebied van huisvesting, waarbij de bevoegde autoriteiten de discretionaire bevoegdheid behouden om te beslissen of ingrijpen noodzakelijk is, welke maatregelen moeten

worden genomen en hoe deze moeten worden vormgegeven. Zo worden de rechtszekerheid, transparantie en voorspelbaarheid vergroot, zonder dat het inhoudelijke huisvestingsbeleid wordt geharmoniseerd of dat nationale, regionale of lokale bevoegdheden worden vervangen.

1.5.3. Nuttige ervaring die bij soortgelijke activiteiten in het verleden is opgedaan

Uit de ervaring die is opgedaan bij de uitvoering van de wetgeving inzake de interne markt is gebleken dat gemeenschappelijke wettelijke kaders het meest doeltreffend zijn wanneer zij gepaard gaan met tijdige richtsnoeren, een gestructureerde dialoog met de lidstaten en een consequente monitoring van de uitvoering. Deze maatregelen verminderen de rechtsonzekerheid, vergemakkelijken de naleving en helpen onnodige inbreukprocedures te voorkomen. Voor het voorstel zijn dan ook voldoende personele en financiële middelen vereist om de uitvoering ervan te ondersteunen, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande expertise en digitale hulpmiddelen van de Commissie.

1.5.4. Verenigbaarheid met het meerjarig financieel kader en eventuele synergie met andere passende instrumenten

Het voorstel is verenigbaar met het meerjarig financieel kader.

De uitgaven hebben betrekking op:

— data-infrastructuur en -governance;

— uitvoering, monitoring en evaluatie;

— wetgevende follow-up;

— betrokkenheid van de belanghebbenden.

De kosten zijn vergelijkbaar met die van andere initiatieven van de Unie waarbij gemeenschappelijke kaders en infrastructuren voor bewijsmateriaal worden opgezet, zoals kaders voor Europese statistieken, gegevensbeheer en interoperabiliteit.

De activiteiten die ter ondersteuning van de uitvoering van dit voorstel zullen worden gefinancierd, zullen profiteren van synergieën met andere horizontale activiteiten op het gebied van economische modellering.

1.5.5. Beoordeling van de verschillende beschikbare financieringsopties, waaronder mogelijkheden voor herschikking

Na een beoordeling van de verschillende beschikbare financieringsmogelijkheden kwam de Commissie tot de conclusie dat de middelen konden worden verkregen door herverdeling vanuit relevante huisvestingsfinancieringsprogramma's in het kader van het huidige MFK en uit het aandeel van rubriek 7 dat aan andere financieringsprogramma's is toegewezen. In het huidige meerjarig financieel kader is geen specifiek begrotingsonderdeel of uitgavenprogramma gewijd aan huisvesting.

1.6. Duur van het voorstel/initiatief en van de financiële gevolgen ervan

☐ beperkte duur

– ☐ van kracht vanaf [DD/MM]JJJJ tot en met [DD/MM]JJJJ

– ☐ financiële gevolgen vanaf JJJJ tot en met JJJJ voor vastleggingskredieten en vanaf JJJJ tot en met JJJJ voor betalingskredieten.

☒ onbeperkte duur vanaf twintig dagen na de bekendmaking van het voorstel in het Publicatieblad,

– Uitvoering als

– gevolgd door een volledige uitvoering.

1.7. Wijze(n) van uitvoering van de begroting[20]

☒ Direct beheer door de Commissie

– ☒ door haar diensten, waaronder het personeel in de delegaties van de Unie

– ☐ door de uitvoerende agentschappen

☐ Gedeeld beheer met de lidstaten

☐ Indirect beheer door begrotingsuitvoeringstaken toe te vertrouwen aan:

– ☐ derde landen of de door hen aangewezen organen

– ☐ internationale organisaties en hun agentschappen (geef aan welke)

– ☐ de Europese Investeringsbank en het Europees Investeringsfonds

– ☐ de in de artikelen 70 en 71 van het Financieel Reglement bedoelde organen

– ☐ publiekrechtelijke organen

– ☐ privaatrechtelijke organen met een openbaredienstverleningstaak, voor zover zij zijn voorzien van voldoende financiële garanties

– ☐ privaatrechtelijke organen van een lidstaat, waaraan de uitvoering van een publiek-privaat partnerschap is toevertrouwd en die zijn voorzien van voldoende financiële garanties

– ☐ organen waaraan of personen aan wie de uitvoering van specifieke maatregelen op het gebied van het gemeenschappelijk buitenlands en veiligheidsbeleid in het kader van titel V van het Verdrag betreffende de Europese Unie is toevertrouwd en die worden genoemd in de betrokken basishandeling

– ☐ in een lidstaat gevestigde organen die onder het privaatrecht van een lidstaat of onder het Unierecht vallen en die in aanmerking komen om overeenkomstig sectorspecifieke regelgeving te worden belast met de uitvoering van middelen van de Unie of begrotingsgaranties, voor zover dergelijke organen onder zeggenschap staan van publiekrechtelijke organen of privaatrechtelijke organen met een openbaredienstverleningstaak, en beschikken over voldoende financiële garanties in de vorm van hoofdelijke aansprakelijkheid van de controlerende organen of gelijkwaardige financiële garanties, die voor elke actie beperkt kunnen blijven tot het maximumbedrag van de steun van de Unie.

Opmerkingen

n.v.t.

[20] Nadere gegevens over de wijzen van uitvoering van de begroting en verwijzingen naar het Financieel Reglement zijn beschikbaar op BUDGpedia: https://myintracomm.ec.europa.eu/corp/budget/financial-rules/budget-implementation/Pages/implementation-methods.aspx.

2. BEHEERSMAATREGELEN

2.1. Regels inzake het toezicht en de verslagen

De taken die rechtstreeks door de taskforce Huisvesting (TFH) worden uitgevoerd en die betrekking hebben op het toezicht op de uitvoering en toepassing van het voorstel, zullen de jaarlijkse cyclus van planning en toezicht volgen, zoals die binnen de Commissie wordt gehanteerd, met inbegrip van de verslaglegging via het jaarlijkse activiteitenverslag van DG ENER.

2.2. Beheers- en controlesystemen

2.2.1. Rechtvaardiging van de voorgestelde wijzen van uitvoering van de begroting, uitvoeringsmechanismen voor financiering, betalingsvoorwaarden en controlestrategie

De uitvoering van de verordening valt in de eerste plaats onder de verantwoordelijkheid van de bevoegde autoriteiten die besluiten om maatregelen op het gebied van huisvesting vast te stellen die onder het toepassingsgebied van de verordening vallen. In de verordening wordt niet voorgeschreven dat er nieuwe nationale bestuurlijke structuren of organen van de Unie moeten worden opgericht, maar worden gemeenschappelijke procedurele voorschriften vastgesteld met betrekking tot de beoordeling, de motivering, de evenredigheid, de transparantie en de toetsing/evaluatie van dergelijke maatregelen.

Voor de Commissie zal het voorstel taken met zich meebrengen die verband houden met de ondersteuning van de uitvoering, waaronder het opstellen van richtsnoeren, de dialoog met belanghebbenden, het toezicht op en de evaluatie van de toepassing van de verordening, en, waar nodig, de handhaving van het Unierecht. Deze activiteiten zullen worden uitgevoerd door de taskforce Huisvesting en andere relevante diensten van de Commissie, waarbij waar mogelijk gebruik zal worden gemaakt van bestaande administratieve structuren en digitale hulpmiddelen. De voorgestelde uitvoeringsmethode vormt dan ook de meest efficiënte en evenredige manier om de doelstellingen van het initiatief te verwezenlijken en tegelijkertijd de extra administratieve kosten te beperken.

2.2.2. Informatie over de vastgestelde risico's en het systeem of de systemen voor interne controle die zijn opgezet om die risico's te beperken

Het belangrijkste risico bij de uitvoering is de inconsistente toepassing van de verordening door de bevoegde autoriteiten, wat de rechtszekerheid en de voorspelbaarheid in de hele Unie zou kunnen aantasten. Een ander operationeel risico is dat de via Mapadomo ter beschikking gestelde referentiegegevens mogelijk niet voldoende actueel blijven om de beoordeling of er sprake is van een overspannen woningmarkt te ondersteunen wanneer deze gegevens worden gebruikt.

Deze risico's zullen worden beperkt door het opstellen van richtsnoeren door de Commissie, regelmatig overleg met de lidstaten en belanghebbenden, toezicht op de toepassing van de verordening en, waar nodig, het gebruik van de handhavingsbevoegdheden van de Commissie krachtens de Verdragen. De Commissie zal er tevens voor zorgen dat de desbetreffende instrumenten worden onderhouden en periodiek worden bijgewerkt aan de hand van beschikbare gegevensbronnen en bestaande administratieve middelen.

2.2.3. Raming en motivering van de kosteneffectiviteit van de controles (verhouding tussen de controlekosten en de waarde van de desbetreffende financiële middelen) en evaluatie van het verwachte foutenrisico (bij betaling en bij afsluiting)

Voor het initiatief is het nodig dat de dienst van de Commissie de middelen beheert die nodig zijn voor het onderhoud en beheer van de databank en de correcte toepassing ervan; de kosteneffectiviteit van de controles kan in dit stadium echter nog niet worden ingeschat.

De aan de taskforce Huisvesting toegewezen taak zal worden uitgevoerd volgens het reeds bestaande controlesysteem en de kosten van de controles zullen naar verwachting minimaal blijven.

2.3. Maatregelen ter voorkoming van fraude en onregelmatigheden

Het initiatief omvat beperkte middelen die via direct beheer worden ingezet. In dit stadium zijn er geen openbare aanbestedingsprocedures gepland (bijvoorbeeld voor monitoring- of evaluatiedoeleinden).

DG ENER heeft een fraudebestrijdingsstrategie (AFS) en een actieplan vastgesteld, die zijn gebaseerd op de fraudebestrijdingsstrategie van de Commissie. Jaarlijks wordt intern een risicobeoordeling uitgevoerd om vast te stellen welke gebieden het meest kwetsbaar zijn voor fraude, welke controlemaatregelen er zijn ingevoerd en welke maatregelen nodig zijn om DG ENER en de taskforce Huisvesting beter in staat te stellen fraude te voorkomen, op te sporen en te corrigeren.

3. GERAAMDE FINANCIËLE GEVOLGEN VAN HET VOORSTEL/INITIATIEF

De geraamde gevolgen voor de uitgaven en het personeelsbestand voor 2028 en daarna worden louter ter illustratie verstrekt en lopen niet vooruit op het volgende meerjarig financieel kader. De financieringsbron en de omvang van de financiële vastlegging van de Unie voor de periode na 2027 blijven afhankelijk van het resultaat van de interinstitutionele onderhandelingen over het MFK 2028-2034 en zullen daarna worden vastgesteld via de jaarlijkse begrotingsprocedure. Alle kredieten en personeelstoewijzingen vanaf 2028 zijn indicatief.

3.1. Rubrieken van het meerjarig financieel kader en betrokken begrotingsonderdelen voor uitgaven

Het voorstel en de correcte uitvoering ervan zullen steunen op de bestaande woningdatabank van de Commissie, Mapadomo, die gezamenlijk is ontwikkeld door DG ECFIN en het JRC. Deze databank biedt gedetailleerde NUTS 3- en LAU-gegevens over de woningvoorraad en transactieprijzen en ondersteunt de prijs-inkomensindicator die wordt gebruikt om gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt te identificeren.

Deze databank vormt dan ook een essentieel digitaal hulpmiddel dat bevoegde autoriteiten in staat stelt vergelijkbare gegevens uit het bezit van de Commissie te hergebruiken en dat een consistente, op feiten gebaseerde uitvoering ondersteunt zonder dat er een afzonderlijke AHA-databank hoeft te worden opgezet. De databank moet voortdurend door medewerkers van de Commissie worden onderhouden en bijgewerkt; deze benodigde middelen zijn weergegeven in de onderstaande tabellen.

Bovendien zullen de voorgestelde uitgaven nodig zijn om de uitvoering van dit voorstel te ondersteunen door middel van overleg met belanghebbenden (bijeenkomsten met lokale en nationale autoriteiten, werkgroepen van deskundigen), onderzoeken en evaluaties.

- Bestaande begrotingsonderdelen

In volgorde van de rubrieken van het meerjarig financieel kader en de begrotingsonderdelen.

Rubriek van het meerjarig financieel kader	Begrotingsonderdeel	Soort uitgave	Bijdrage			
	Nummer	GK/NGK[21]	van EVA-landen[22]	van kandidaat-lidstaten en potentiële kandidaten[23]	van andere derde landen	andere bestemmings¬ontvangsten

[21] GK = gesplitste kredieten/NGK = niet-gesplitste kredieten.

[22] EVA: Europese Vrijhandelsassociatie.

[23] Kandidaat-lidstaten en, in voorkomend geval, aspirant-kandidaten van de Westelijke Balkan.

	Verschillende begrotingsonderdelen, waaronder begrotingsonderdeel 03.0202 — De concurrentiepositie van ondernemingen, en met name kleine en middelgrote ondernemingen, verbeteren en hun toegang tot de markt ondersteunen[24]	Gesplitst en niet gesplitst	NEE	NEE	NEE	NEE

[24] De in 2027 benodigde kredieten zullen volledig worden gefinancierd door middel van herschikking binnen de desbetreffende bestaande programma's in de rubrieken 1, 2 en 3 van het meerjarig financieel kader. De geraamde kredieten voor 2028 zijn indicatief; de financieringsbron en de reikwijdte blijven afhankelijk van de uitkomst van de interinstitutionele onderhandelingen over het meerjarig financieel kader 2028-2034.

3.2. Geraamde financiële gevolgen van het voorstel inzake kredieten

3.2.1. Samenvatting van de geraamde gevolgen voor de beleidskredieten

– ☐ Voor het voorstel/initiatief zijn geen beleidskredieten nodig

– ☒ Voor het voorstel/initiatief zijn beleidskredieten nodig, zoals hieronder nader wordt beschreven

3.2.1.1. Kredieten uit goedgekeurde begroting

in miljoenen euro's (tot op drie decimalen)

Rubriek van het meerjarig financieel kader	Nummer	

DG: ENER			Jaar 2027	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034	TOTAAL MFK 2028-2034
Beleidskredieten											
Begrotingsonderdeel[25]	Vastleggingen	(1a)	0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Betalingen	(2a)	0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Begrotingsonderdeel 03.0202 — De concurrentiepositie van ondernemingen, met name kleine en middelgrote ondernemingen, verbeteren en hun toegang tot de markt ondersteunen	Vastleggingen	(1b)	0,32								0
	Betalingen	(2b)	0,32								0

[25] De in 2027 benodigde kredieten zullen volledig worden gefinancierd door middel van herschikking binnen de relevante bestaande programma's in de rubrieken 1, 2 en 3 van het meerjarig financieel kader, met name onder hoofdstuk 03.02 (Programma voor de interne markt) voor Mapadomo en begrotingsonderdeel 06.200401 voor het onderhoud van Mapadomo. De geraamde kredieten voor 2028 zijn indicatief; de financieringsbron en de reikwijdte blijven afhankelijk van de uitkomst van de interinstitutionele onderhandelingen over het meerjarig financieel kader 2028-2034.

	Uit het budget van specifieke programma's gefinancierde administratieve kredieten[26]										
Begrotingsonderdeel		(3)									0
TOTAAL kredieten	Vastleggingen	=1a+1b+3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
voor DG ENER	Betalingen	=2a+2b+3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Jaar 2027	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034	TOTAAL MFK 2028-2034
TOTAAL beleidskredieten	Vastleggingen	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Betalingen	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
TOTAAL uit het budget van specifieke programma's gefinancierde administratieve kredieten		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL kredieten onder RUBRIEKEN	Vastleggingen	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

[26] Technische en/of administratieve bijstand en uitgaven ter ondersteuning van de uitvoering van programma's en/of acties van de EU (vroegere "BA"-onderdelen), onderzoek onder contract, eigen onderzoek.

van het meerjarig financieel kader	Betalingen	=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Jaar 2027	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034	TOTAAL MFK 2028-2034
TOTAAL beleidskredieten	Vastleggingen	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Betalingen	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
TOTAAL uit het budget van specifieke programma's gefinancierde administratieve kredieten		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL kredieten onder de RUBRIEKEN 1 tot en met 3	Betalingen	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
van het meerjarig financieel kader		=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Rubriek van het meerjarig financieel kader			4	"Administratieve uitgaven"[27]							

DG: ENER	Jaar 2027	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034	TOTAAL MFK 2028-2034
□ Personele middelen	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,07
□ Andere administratieve uitgaven	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,13

[27] De benodigde kredieten moeten worden bepaald aan de hand van de gemiddelde jaarlijkse kostencijfers die beschikbaar zijn op de desbetreffende BUDGpedia-webpagina.

TOTAAL DG ENER	Kredieten	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,20

in miljoenen euro's (tot op drie decimalen)

		Jaar 2027	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034	TOTAAL MFK 2028-2034
TOTAAL kredieten onder de RUBRIEKEN 1 tot en met 4[28]	Vastleggingen	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20
van het meerjarig financieel kader	Betalingen	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20

De geraamde gevolgen voor de uitgaven en het personeelsbestand voor 2028 en daarna worden louter ter illustratie verstrekt en lopen niet vooruit op het volgende meerjarig financieel kader. De financieringsbron en de omvang van de financiële vastlegging van de Unie voor de periode na 2027 blijven afhankelijk van het resultaat van de interinstitutionele onderhandelingen over het MFK 2028-2034 en zullen daarna worden vastgesteld via de jaarlijkse begrotingsprocedure. Alle kredieten en personeelstoewijzingen vanaf 2028 zijn indicatief.

3.2.2. Geraamde output, gefinancierd uit beleidskredieten (niet invullen voor gedecentraliseerde agentschappen)

Vastleggingskredieten, in miljoenen euro's (tot op drie decimalen)

Vermeld doelstellingen en outputs			Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Vul zoveel jaren in als nodig om de duur van de gevolgen weer te geven (zie punt 1.6)	TOTAAL
	OUTPUTS							

[28] Rubrieken 1 tot en met 7 in 2027.

ò	Type[29]	Gem. kosten	Aantal	Kos ¬ten	Aantal	Kos ¬ten	Aantal	Kos ¬ten	Aantal	Kos ¬ten	Aantal	Kos ¬ten	Aantal	Kos ¬ten	Aantal	Kos ¬ten	Aantal	Kos ¬ten	Total aantal	Totale kosten
SPECIFIEKE DOELSTELLING NR. 1[30]…																				
— Output																				
— Output																				
— Output																				
Subtotaal voor specifieke doelstelling nr. 1																				
SPECIFIEKE DOELSTELLING NR. 2…																				
— Output																				
Subtotaal voor specifieke doelstelling nr. 2																				
TOTAAL																				

[29] Outputs zijn de te verstrekken producten en diensten (bv. aantal gefinancierde studentenuitwisselingen, aantal km aangelegde wegen enz.).

[30] Zoals beschreven in punt 1.3.2. “Specifieke doelstellingen”.

3.2.3. Samenvatting van de geraamde gevolgen voor de administratieve kredieten

– ☐ Voor het voorstel/initiatief zijn geen administratieve kredieten nodig

– ☒ Voor het voorstel/initiatief zijn administratieve kredieten nodig, zoals hieronder nader wordt beschreven

3.2.3.1. Kredieten uit goedgekeurde begroting

GOEDGEKEURDE KREDIETEN	Jaar 2027	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034	TOTAAL 2028-2034
RUBRIEK 4									
Personele middelen	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,074
Andere administratieve uitgaven	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,126
Subtotaal RUBRIEK 4	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200
Buiten RUBRIEK 4									
Personele middelen	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Andere administratieve uitgaven	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Subtotaal buiten RUBRIEK 4	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAAL	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200

De benodigde kredieten voor personeel en andere administratieve uitgaven zullen worden gefinancierd uit de kredieten van het DG die reeds voor het beheer van deze actie zijn toegewezen en/of binnen het DG zijn herverdeeld, eventueel aangevuld met middelen die in het kader van de jaarlijkse toewijzingsprocedure met inachtneming van de budgettaire beperkingen aan het beherende DG kunnen worden toegewezen.

3.2.4. Geraamde personeelsbehoeften

– ☐ Voor het voorstel/initiatief zijn geen personele middelen nodig

– ☒ Voor het voorstel/initiatief zijn personele middelen nodig, zoals hieronder nader wordt beschreven

3.2.4.1. Gefinancierd uit goedgekeurde begroting

Raming in voltijdequivalenten (vte's)[31]

GOEDGEKEURDE KREDIETEN			Jaar 2027	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034
Posten opgenomen in de lijst van het aantal ambten (ambtenaren en tijdelijke functionarissen)										
20 01 02 01 (centrale diensten en vertegenwoordigingen van de Commissie)			3	3	3	3	3	3	3	3
20 01 02 03 (EU-delegaties)			0	0	0	0	0	0	0	0
(Onderzoek onder contract)			0	0	0	0	0	0	0	0
(Eigen onderzoek)			0	0	0	0	0	0	0	0
Andere begrotingsonderdelen (te vermelden)			0	0	0	0	0	0	0	0
Extern personeel (in vte's)										
20 02 01 (AC, END van de "totale financiële middelen")			0	0	0	0	0	0	0	0
20 02 03 (AC, AL, END en JPD in de EU-delegaties)			0	0	0	0	0	0	0	0
Admin. ondersteuning	centrale diensten		0	0	0	0	0	0	0	0
[XX.01.YY.YY]	EU-delegaties		0	0	0	0	0	0	0	0
(AC, END — onderzoek onder contract)			0	0	0	0	0	0	0	0
(AC, END — eigen onderzoek)			0	0	0	0	0	0	0	0
Andere begrotingsonderdelen (te vermelden) —			0	0	0	0	0	0	0	0

[31] Specificeer onder de tabel hoeveel vte's binnen het aangegeven aantal reeds zijn toegewezen voor het beheer van de actie en/of binnen uw DG kunnen worden herverdeeld en wat uw nettobehoeften zijn.

rubriek 4								
Andere begrotingsonderdelen (te vermelden) — buiten rubriek 4	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	3	3	3	3	3	3	3	3

Aantal personeelsleden dat nodig is voor de uitvoering van het voorstel (in vte's):

		Uitzonderlijk aanvullend personeel*		
	Uit te voeren door bestaand personeel van de diensten van de Commissie	Te financieren uit rubriek 4 of onderzoek	Te financieren uit BA-onderdeel	Te financieren uit vergoedingen
Personeelsformatieposten	3		n.v.t.	
Extern personeel (AC, END, INT)				

Beschrijving van de uit te voeren taken door:

Ambtenaren en tijdelijk personeel	De uitvoering van de bepalingen van het voorstel zal voor de Commissie een aantal nieuwe taken met zich meebrengen, waarvoor specifieke middelen nodig zijn om een doeltreffende en tijdige uitvoering te waarborgen. Deze taken zijn van transversale aard en omvatten beleidscoördinatie, monitoring en evaluatie, follow-up van wetgeving, betrokkenheid van belanghebbenden en gegevensbeheer op het gebied van betaalbaar wonen, de interne markt en empirisch onderbouwde beleidsvorming. De toewijzing van drie vaste ambtenaren (AD) vte binnen DG ENER is nodig om de governance, de coördinatie en het regelgevend toezicht op lange termijn van het in het voorstel vastgestelde nieuwe kader te waarborgen. Dit omvat het ondersteunen van de uitvoering van de verordening, de monitoring van de toepassing ervan in de lidstaten, het waarborgen van de samenhang met het bredere rechtskader van de Unie (waaronder de Verdragen, de dienstenrichtlijn en Verordening (EU) 2024/1028), en het opvolgen van de uitvoering van de aanbeveling van de Commissie inzake betaalbaar wonen in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt. Deze middelen zouden met name bestemd zijn voor: 1. Monitoring, uitvoering en evaluatie (1,5 vte) - het coördineren van de algehele uitvoering in de lidstaten door de bevoegde autoriteiten en andere relevante belanghebbenden; - het monitoren van de uitvoering van de verordening en het opstellen van een evaluatierapport uiterlijk in 2031; - het waarborgen van samenhang met de bredere wetgeving inzake

	de interne markt (VWEU, dienstenrichtlijn, verordening kortetermijnverhuur); - coördineren met DG's GROW, FISMA, SJ, JRC, ECFIN enz. - opvolgen van de uitvoering van de aanbeveling van de Commissie inzake betaalbaar wonen in gebieden waar sprake is van een overspannen woningmarkt. 2. Wettelijke uitvoering en handhaving (1 vte) - het beantwoorden van vragen over de uitvoering; - het opstellen van richtsnoeren van de Commissie; - het opstellen van een gedelegeerde handeling (indien nodig); - het beoordelen van klachten; - indien nodig, werkzaamheden in verband met inbreuken. 3. Betrokkenheid van belanghebbenden (0,5 vte) - uitvoeringsdialoog; - workshops; - uitwisselingen met de lidstaten; - besprekingen met de huisvestingsalliantie; - website en bekendmaking; - verspreiding van richtlijnen.
Extern personeel	

De geraamde gevolgen voor de uitgaven en het personeelsbestand voor 2028 en daarna worden louter ter illustratie verstrekt en lopen niet vooruit op het volgende meerjarig financieel kader. De financieringsbron en de omvang van de financiële vastlegging van de Unie voor de periode na 2027 blijven afhankelijk van het resultaat van de interinstitutionele onderhandelingen over het MFK 2028-2034 en zullen daarna worden vastgesteld via de jaarlijkse begrotingsprocedure. Alle kredieten en personeelstoewijzingen vanaf 2028 zijn indicatief.

3.2.5. Overzicht van het geschatte effect op investeringen die met digitale technologie samenhangen

Verplicht: in onderstaande tabel moet de beste schatting worden gegeven van de met digitale technologie samenhangende investeringen die uit het voorstel/initiatief voortvloeien.

De kredieten onder rubriek 4 moeten in uitzonderlijke gevallen in het desbetreffende onderdeel worden opgenomen, indien vereist voor de uitvoering van het voorstel/initiatief.

De kredieten onder de rubrieken 1 t/m 3 moeten worden weergegeven als "IT-beleidsuitgaven inzake operationele programma's". Deze uitgaven betreffen het operationele budget dat gebruikt moet worden voor hergebruik, koop of ontwikkeling van IT-platformen of tools die rechtstreeks verband houden met de uitvoering van het initiatief, alsook daarmee verband houdende investeringen (bv. licenties, studies,

gegevensopslag enz.). De in deze tabel vermelde informatie moet in overeenstemming zijn met de gegevens in deel 4, “Digitale dimensies”.

TOTAAL Digitale en IT-kredieten	Jaar 2027	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034	TOTAAL MFK 2028-2034
RUBRIEK 4									
IT-uitgaven (algemeen)		0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal RUBRIEK 4		0	0	0	0	0	0	0	0
Buiten RUBRIEK 4									
IT-beleidsuitgaven inzake operationele programma’s	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
Subtotaal buiten RUBRIEK 4	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
TOTAAL	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500

3.2.6. Verenigbaarheid met het huidige meerjarig financieel kader

Het voorstel/initiatief:

– ☒ kan volledig worden gefinancierd door middel van herschikking binnen de relevante rubriek van het meerjarig financieel kader (MFK);

Er zou een herschikking binnen het SMP-begrotingsonderdeel nodig zijn om de Mapadomo-databank in 2027 te financieren.

– Herschikking tussen DG’s is nodig om te voorzien in de ondersteuning voor DG Energie om de in punt 1.5.1 beschreven taken te kunnen uitvoeren. vereist een beroep op de niet-toegewezen marge in de desbetreffende rubriek van het MFK en/of op de speciale instrumenten zoals gedefinieerd in de MFK-verordening

n.v.t.

– □ vereist een herziening van het MFK

n.v.t.

3.2.7. Bijdragen van derden

Het voorstel/initiatief:

– ☒ voorziet niet in medefinanciering door derden;

– □ voorziet in medefinanciering door derden, zoals hieronder wordt geraamd:

Kredieten in miljoenen euro's (tot op drie decimalen)

	Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034	Totaal
Medefinancieringsbron								
TOTAAL medegefinancierde kredieten								

3.3. Geraamde gevolgen voor de ontvangsten

– ☒ Het voorstel/initiatief heeft geen financiële gevolgen voor de ontvangsten

– ☐ Het voorstel/initiatief heeft de hieronder beschreven financiële gevolgen:

  – ☐ voor de eigen middelen

  – ☐ voor overige ontvangsten

  – ☐ geef aan of de ontvangsten worden toegewezen aan de begrotingsonderdelen voor uitgaven

in miljoenen euro's (tot op drie decimalen)

Begrotingsonderdeel voor ontvangsten:	Voor het lopende begrotingsjaar beschikbare kredieten	Gevolgen van het voorstel/initiatief[32]						
		Jaar 2028	Jaar 2029	Jaar 2030	Jaar 2031	Jaar 2032	Jaar 2033	Jaar 2034
Artikel ……								

Vermeld voor de toegewezen ontvangsten de betrokken begrotingsonderdelen voor uitgaven.

Andere opmerkingen (bv. over de methode/formule voor de berekening van de gevolgen voor de ontvangsten of andere informatie).

n.v.t.

[32] Voor traditionele eigen middelen (douanerechten en suikerheffingen) moeten nettobedragen worden vermeld, d.w.z. na aftrek van 10 % aan inningskosten, zoals voorgesteld in COM(2025) 574.

4. DIGITALE DIMENSIES

4.1. Voorschriften met digitale relevantie

Verwijzing naar voorschrift	Beschrijving van voorschrift	Betrokken actoren	Processen op hoog niveau	Categorieën
Artikelen 6, 9, 10 en 12.	Bewijs ter ondersteuning van maatregelen Verplichting voor bevoegde autoriteiten die ervoor kiezen om huisvestingsgerelateerde maatregelen te nemen die onder het toepassingsgebied van de verordening vallen, om de informatie die nodig is om een overspannen woningmarkt aan te tonen en om die maatregelen te rechtvaardigen en te toetsen, te verwerken, te analyseren en periodiek opnieuw te beoordelen. Waar van toepassing zal een bevoegde autoriteit digitaal beschikbare gegevens over kortetermijnverhuur, die zijn gegenereerd op grond van Verordening (EU) 2024/1028, hergebruiken voor de in artikel 5, lid 1, punt a), beschreven maatregelen.	Bevoegde autoriteiten	Gegevensverwerking; hergebruik van gegevens	Gegevens
Artikel 13	Bekendmaking van vastgestelde maatregel(en) De bevoegde autoriteiten zijn verplicht de beoordelingen en besluiten waarop maatregelen op het gebied van huisvesting zijn gebaseerd, bekend te maken, met inbegrip van het territoriale	Bevoegde autoriteiten, het grote publiek	Gegevensverwerking; het delen van gegevens.	Gegevens

	toepassingsgebied en de looptijd daarvan.			

4.2. Gegevens

Soort gegevens	Verwijzing naar voorschrift(en)	Standaard en/of specificatie (indien van toepassing)
Bewijs ter ondersteuning van maatregelen	Artikel 6, artikel 9, artikel 10, lid 1, artikel 12	objectieve, transparante en verifieerbare gegevens
Bekendmaking van vastgestelde maatregel(en)	Artikel 13	n.v.t.
Monitoring en evaluatie door de Commissie	Artikel 16	n.v.t.

Afstemming op Europese datastrategie

Het initiatief sluit aan bij de Europese datastrategie, omdat de nadruk wordt gelegd op het gebruik, het hergebruik en de openbare beschikbaarheid van bestaande gegevens ter ondersteuning van empirisch onderbouwde besluitvorming door de overheid, in plaats van een afzonderlijke architectuur voor gegevensverzameling op te zetten.

Afstemming op eenmaligheidsbeginsel

Het eenmaligheidsbeginsel is in acht genomen. Het voorstel houdt geen nieuwe verplichtingen tot het verstrekken van gegevens in voor burgers, verhuurders, platformen of andere marktdeelnemers, voor zover de betreffende informatie reeds is verzameld op grond van Verordening (EU) 2024/1028. De bevoegde autoriteiten kunnen gebruikmaken van bestaande statistische en administratieve gegevens op EU-niveau (bijvoorbeeld Mapadomo), nationaal, regionaal en lokaal niveau, alvorens aanvullende gegevens te verzamelen.

Het voorstel voorziet niet in de invoering van een nieuwe digitale dienst, een nieuw platform, een nieuwe databank, een nieuw rapportagesysteem of een nieuw registratiemechanisme. Ook wordt er geen gebruik gemaakt van geautomatiseerde besluitvorming of algoritmische beoordeling. De bevoegde autoriteiten blijven verantwoordelijk voor het uitvoeren van de beoordelingen die krachtens de verordening vereist zijn.

Datastromen

Soort gegevens	Verwijzing naar voor¬schrift(en)	Actoren die data verstrekken	Actoren die data ontvangen	Aanleiding voor uitwisseling van data	Frequentie (indien van toepassing)
Bewijs ter onderbouwing van maatregelen, waaronder een beoordeling of er sprake is van een overspannen woningmarkt, aantonen van de bijdrage van de betreffende activiteit aan die overspannenheid en een beoordeling van de evenredigheid van de maatregel. De bevoegde autoriteiten moeten de genomen maatregelen periodiek evalueren aan de hand van actuele gegevens om na te gaan of nog steeds aan de voorwaarden wordt voldaan die de maatregelen rechtvaardigen en of de maatregelen nog steeds noodzakelijk en evenredig zijn. Bij de beoordeling wordt, waar van toepassing, gebruikgemaakt van gegevens die zijn gegenereerd op grond van Verordening (EU) 2024/1028 met betrekking tot maatregelen inzake kortetermijnverhuur.	Artikel 6, artikel 9, artikel 10, lid 1, artikel 12	Bevoegde autoriteit	Algemeen publiek	Besluit tot het vaststellen van beperkende maatregelen	Ten minste om de vijf jaar
Bekendmaking van de vastgestelde maatregel(en), met inbegrip van de beoordeling die vereist is voor de vaststelling van de maatregelen, met inbegrip van het territoriale	Artikel 13	Bevoegde autoriteit	Algemeen publiek	Vaststelling, verlenging, wijziging of intrekking van een maatregel	Ten minste om de vijf jaar

toepassingsgebied en de looptijd ervan					
De Commissie monitort de uitvoering en toepassing van de verordening.	Artikel 16	Europese Commissie	Het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's	20 mei 2031	Geen periodieke evaluatiecyclus

4.3. Digitale oplossingen

Digitale oplossing	Verwijzing naar voor¬schrift(en)	Belangrijk¬ste vereiste functies	Bevoegde instantie	Hoe wordt gezorgd voor toeganke¬lijkheid?	Hoe wordt herbruik¬baarheid in aanmerking genomen?	Gebruik van AI-technologie (indien van toepassing)
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Digitale oplossing 1

Digitale en/of sectorale beleids¬maatregelen (indien van toepassing)	Zo is gezorgd voor afstemming
AI-verordening	n.v.t.
EU-kader voor cyberbeveiliging	n.v.t.
eIDAS	n.v.t.
Eén digitale toegangspoort en IMI	n.v.t.

Andere beleids¬maatregelen	n.v.t.

4.4. Interoperabiliteitsbeoordeling

Digitale overheidsdienst of categorie digitale overheidsdiensten	Beschrijving	Verwijzing naar voor¬schrift(en)	Interoperabel Europa-oplossing(en)	Andere interoperabiliteitsoplossing(en)
Digitale overheidsdienst 1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Categorie digitale overheidsdiensten volgens Cofog 1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Digitale overheidsdienst 1

Beoordeling	Maatregel(en)	Mogelijke resterende belemmeringen (indien van toepassing)
Afstemming op bestaand digitaal en sectoraal beleid Vermeld het toepasselijke digitale en sectorale beleid dat is vastgesteld.	n.v.t.	n.v.t.
Organisatorische maatregelen voor een vlotte grensoverschrijdende verlening van digitale	n.v.t.	n.v.t.

overheidsdiensten Vermeld de geplande governancemaatregelen.		
Maatregelen om te zorgen voor een gedeeld begrip van de data Geef een lijst met dergelijke maatregelen.	n.v.t.	n.v.t.
Gebruik van gezamenlijk overeengekomen open technische specificaties en normen Geef een lijst met dergelijke maatregelen.	n.v.t.	n.v.t.

4.5. Maatregelen ter ondersteuning van de digitale uitvoering

Beschrijving van de maatregel	Verwijzing naar voor¬schrift(en)	De rol van de Commissie (indien van toepassing)	Te betrekken actoren (indien van toepassing)	Verwacht tijdschema (indien van toepassing)
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.