

Artikel 2-onderzoek aan- passing Wetsvoorstel goed verhuurderschap (dwin- gend maken WWS)

Eindrapport



Artikel 2-onderzoek aanpassing Wetsvoorstel goed verhuurder- schap (dwingend maken WWS)

Auteurs

Eva de Beet en Jeanine Oude Elferink

Sira Consulting B.V. is inhoudelijk verantwoordelijk voor deze rapportage. De in deze rapportage opgenomen teksten en onderzoeksresultaten mogen uitsluitend worden gebruikt als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Sira Consulting B.V.. Sira Consulting B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Wijzigingen Wet goed verhuurderschap	5
2.1	Huidige Wet goed verhuurderschap	5
2.2	Aanpassing wet	5
3	Gevolgen uitvoeringslasten	8
3.1	Landelijke algemene regels	8
3.2	Instellen verhuurvergunning	16
3.3	Juridische procedures	16
3.4	Inkomsten boetes	18
4	Conclusies	20
Bijlagen		
I	Werkwijze en uitgangspunten	24
II	Inschatting aantal meldingen	27
III	Gedetailleerde tabellen met inschattingen	29

1 Inleiding

Achtergrond en aanleiding

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) wil normeren dat verhuurders de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de woonruimte dienen te respecteren. Daarmee is huurprijsbescherming niet alleen afdwingbaar maar wordt deze ook dwingend. Voor deze normstelling wordt de Wet goed verhuurderschap aangepast.

De huidige Wet goed verhuurderschap geeft gemeenten per 1 juli 2023 de bevoegdheid om een vergunningplicht in te stellen voor de verhuur van woonruimte. Daarbij hebben gemeenten de mogelijkheid om als vergunningsvoorwaarde op te nemen dat de verhuurder de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de woonruimte dient te respecteren. De Wet goed verhuurderschap wordt aangepast door de mogelijke vergunningsvoorwaarde te verplaatsen naar de algemene regels. Hiermee wordt het respecteren van het Woningwaarderingstelsel (WWS) landelijk de norm en gemeenten verplicht tot handhaving hierop.

Op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet moet een onderzoek worden uitgevoerd naar de financiële gevolgen van de aanpassing van de Wet voor gemeenten.

Projectdoelstelling

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Sira Consulting gevraagd om een onderzoek uit te voeren om de financiële gevolgen in kaart te brengen van de aanpassing van de Wet. Het doel van het onderzoek is als volgt geformuleerd:

Bepaal de financiële gevolgen voor gemeenten van de aanpassing van de Wet ten opzichte van de reeds in kaart gebrachte financiële gevolgen van de Wet goed verhuurderschap.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de wijzigingen voor gemeenten beschreven als gevolg van de aanpassing van de Wet goed verhuurderschap. Hoofdstuk 3 bevat de gevolgen voor de uitvoeringslasten. Hoofdstuk 4 geeft de conclusie weer. De werkwijze, methodiek en uitgangspunten zijn toegelicht in bijlage I.

2 Wijzigingen Wet goed verhuurderschap

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de Wet goed verhuurderschap. Ook wordt de voorgestelde aanpassing beschreven, waarmee het WWS dwingend wordt gemaakt. Deze toelichting is gebaseerd op de notitie "Uitwerkingsrichting dwingend maken WWS (12 januari 2023)".

2.1 Huidige Wet goed verhuurderschap

De huidige Wet goed verhuurderschap geeft gemeenten meer mogelijkheden om misstanden tegen te gaan en door middel van algemene regels of een vergunningplicht actief te sturen op goed verhuurderschap.

Landelijke regels die een (basis)norm introduceren met het gedrag dat een goed verhuurder betaamt

Gemeenten worden verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van de landelijke algemene regels. Hiertoe krijgen zij het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername tot hun beschikking, dat via een escalatieladder ingezet kan worden. De wet schrijft voor dat gemeenten een meldpunt inrichten waar huurders, woningzoekenden en anderen (anoniem en kosteloos) terecht kunnen met signalen en klachten over ongepast gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars.

De mogelijkheid voor gemeenten om via vergunningen aanvullende voorwaarden te stellen aan het gedrag van verhuurders.

Gemeenten worden bevoegd om een vergunningplicht in te stellen voor de verhuur van reguliere woonruimte. Daarbij geldt dat de gemeente alleen gebruik mag maken van deze bevoegdheid indien dat noodzakelijk en geschikt is om de leefbaarheid in het gebied te behouden of de huurder te beschermen. De gemeente krijgt de bevoegdheid om landelijk geüniformeerde voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Een van deze voorwaarden houdt in dat gemeenten de maximale huurprijs conform het WWS als vergunningsvoorwaarde in specifieke gebieden mogen opnemen.

In 2022 heeft Sira Consulting een onderzoek uitgevoerd naar de bestuurlijke lasten als gevolg van de Wet goed verhuurderschap. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in 'Eindrapport artikel 2-onderzoek Goed verhuurderschap'.

2.2 Aanpassing wet

2.2.1 Respecteren maximale huurprijsgrens conform het WWS

Verhuurders in het huidig gereguleerde segment en het toekomstig gereguleerde middensegment moeten de maximale huurprijsgrens conform het WWS respecteren. Het WWS is momenteel van toepassing op huurwoningen tot circa 145 punten en - met invoering van ditzelfde wetsvoorstel - tot en met 186 punten. Het wetsvoorstel geldt in ieder geval voor alle nieuwe huurcontracten die na invoering van het wetsvoorstel worden afgesloten, zowel in het huidig gereguleerde (tot circa 145 punten) als het nieuwe middensegment (tussen de 145-187 punten). Dat betekent dat het WWS van toepassing is en dwingend is. Aanvullend wordt er een overgangstermijn van één jaar ingesteld voor

lopende geliberaliseerde huurcontracten voor woningen met een kwaliteit in het gereguleerde segment (tot circa 145 punten). Dit betekent dat verhuurders in dit segment één jaar na invoering van de wet de maximale huurprijs van alle contracten dienen te hebben verlaagd, en anders het risico op een sanctie van de gemeente lopen.

2.2.2 Handhaven op respecteren van maximale huurprijzen

Handhaving op het respecteren van de maximale huurprijzen wordt landelijk verplicht in lijn met de methodiek zoals opgenomen in de Wet goed verhuurderschap.

Gemeenten kunnen handhaven op basis van eigen toezicht en zelf een puntentelling opstellen (conform beleidshandboek Huurcommissie) of deze opvragen bij de Huurcommissie. Ook kunnen zij via de huidige Huurprijscheck op de website van de Huurcommissie zelf een puntentelling opstellen. De Huurprijscheck wordt bovendien in aanloop naar het wetsvoorstel aangevuld met een vereenvoudigde toepassing, zodat zowel huurders als gemeenten makkelijk een globale indicatie kunnen krijgen of de huurprijs in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.¹

Indien wordt vastgesteld dat een verhuurder een te hoge huurprijs vraagt, kan de gemeente onder meer een last onder dwangsom opleggen inhoudende de verlaging van de huurprijs tot maximaal de huurprijs op basis van het WWS. Het instrumentarium bestaat uit waarschuwen, bestuursdwang, last onder dwangsom, bestuurlijke boete en uiteindelijk eventueel beheerovername.

Om te kunnen handhaven zullen gemeenten zicht moeten hebben op onder meer de privaatrechtelijke relatie tussen huurders en verhuurders en de kwaliteit van de woonruimte. Ze zullen daarvoor doorgaans afhankelijk zijn van informatie die huurders aanleveren of van toestemming om de woning in kwestie te betreden. Hoe de informatieverstrekking en handhaving er praktisch uit zal komen te zien, is onderwerp van gesprek met gemeenten. Een gemeente kan ook gebruik maken van informatie van de Huurcommissie, bijvoorbeeld door het raadplegen van het openbaar register met uitspraken. Daarnaast wordt de mogelijkheid verkend waarin gemeenten bij de Huurcommissie makkelijk kunnen nagaan of voor een adres een verzoek tot huurprijsstoetsing is gedaan. De gemeente kan in dat geval wachten met handhaving tot de Huurcommissie een uitspraak heeft gedaan.

2.2.3 Opnemen puntentelling bij aanvang huurcontract

Verhuurders worden verplicht om een puntentelling op te nemen bij aanvang van het huurcontract. Deze verplichting gaat gelden voor contracten die ingaan na inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Dit vergroot de transparantie, versterkt de positie van huurders om zelf een huurverlaging af te dwingen en vergemakkelijkt de handhaving door gemeenten. Ook zal dit overtredingen door verhuurders aan de voorkant voorkomen omdat zij nu bij aanvang van het contract inzicht hebben in de maximale huurprijzen op grond van het WWS.

2.2.4 Toetsen van huurcontract door Huurcommissie

De minister is voornemens om de Huurcommissie de mogelijkheid te geven om ook na zes maanden na aanvang van het huurcontract te toetsen of een huurcontract terecht geliberaliseerd is (door middel van huurprijsstoetsing). Nu kunnen huurcontracten van woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens na zes maanden niet meer in huurprijs verlaagd worden door de Huurcommissie. Met de wijziging wordt dit wel

¹ NB: dit kan helpen om een inschatting te maken of een woning wel of niet in het gereguleerde segment valt. Voor het huurcontract van woningen met een kwaliteit die past bij het gereguleerde segment blijft het verplicht om een volledige puntentelling op te maken.

mogelijk. Deze huurverlaging heeft geen terugwerkende kracht. De toetsing van de aanvangshuurprijs verandert niet: deze blijft alleen mogelijk binnen 6 maanden na aanvang.

3 Gevolgen uitvoeringslasten

3.1 Landelijke algemene regels

3.1.1 Implementatie

Op basis van de interviews schatten wij in dat de eenmalige implementatiekosten voor gemeenten als gevolg van het dwingend maken van het WWS toenemen met 5,5 miljoen euro.

De gemeenten verwachten toezicht en handhaving op de maximale huurprijs voornamelijk reactief in te kleden. Toezicht en handhaving vindt dan plaats naar aanleiding van een melding via het meldpunt "goed verhuurderschap of handhavingsverzoek". Sommige gemeenten werken met (externe) huurteams of (interne) handhavingsteams die nu ook huisbezoeken en controles uitvoeren. Deze gemeenten verwachten dat ook via deze teams signalen terechtkomen bij het meldpunt. Per gemeente verschilt het vervolgens wie de melding in behandeling neemt en een toets uitvoert. Dit kan een intern team zijn (zoals toezicht & handhaving) maar er zijn ook gemeenten die hiervoor een extern huurteam willen mandateren.

De onderstaande tabel bevat de inschattingen voor de verschillende typen gemeenten².

Tabel 1. Inschatting eenmalige lasten - implementatie (aanpassing) algemene regels

Type gemeente	Aantal gemeenten	ge- Tijd (uren)	Intern uurta- rief (schaal 10)	Externe kosten	Totaal
G4	4	1.425	62,78	25.000	€ 457.846
(Middel)grote gemeenten (G40)	40	500	62,78	-	€ 1.255.600
Kleine gemeenten	ge- 300	200	62,78	-	€ 3.766.800
Totaal					€ 5.480.246

Grote en middelgrote gemeenten

De gemeenten uit de G4 en de (middel)grote gemeenten (G40) verwachten dat de eerder ingeschatte eenmalige uitvoeringslasten voor de Wet goed verhuurderschap toenemen met 25%. Deze lasten zitten met name in de volgende activiteiten:

- Aanpassen en inrichten van ICT-systemen, het uitbreiden van ondersteunende applicaties en het toevoegen van modules aan de ICT-systemen. Hieronder valt ook het koppelen van binnenkomende meldingen in het systeem. Verschillende databases worden gekoppeld in een dashboard zodat per adres informatie gezocht kan worden over meldingen.

² De tijdbesteding en kosten per type gemeenten betreffen gemiddelden en zullen in de praktijk per gemeente verschillen per gemeente.

- Beantwoorden van vragen vanuit verhuurders en huurders. Het aantal vragen dat binnenkomt is afhankelijk van hoe uitgebreid informatiecampagnes worden gevoerd.
- Aanpassen beleid en regionale/interne afstemming.
- Opleiden van medewerkers om puntentellingen te maken.

Kleine gemeenten

De kleine gemeenten verwachten een eenmalige tijdbesteding van gemiddeld 200 uur per gemeente voor de implementatie als gevolg van de aanpassing van de wet. Het valt op dat deze inschatting hoger is dan de eerder ingeschatte implementatiekosten van de Wet goed verhuurderschap. Gemeenten verwachten namelijk dat de aanpassing van de wet tot aanzienlijk meer meldingen (en toezicht en handhaving) leidt dan de algemene regels op het gebied van discriminatie, intimidatie en leefbaarheid. Dit zorgt ervoor dat er meer tijd wordt geïnvesteerd in het voorbereiden en implementeren van toezicht en handhaving.

De lasten zitten met name in de volgende activiteiten:

- het opstellen van het toezicht- en handhavingsbeleid;
- het opstellen en inregelen van standaardbrieven en deze juridisch laten aansluiten (inclusief het opstellen van bezwaarschrift brieven en conceptbrieven die nodig zijn voor de processen)³;
- het beantwoorden vragen van burgers en verhuurders.

3.1.2 Toezicht en handhaving

De lasten voor toezicht en handhaving zijn afhankelijk van het aantal meldingen dat gemeenten ontvangen. Dit is onzeker en lastig te voorspellen. Omdat het aantal meldingen sterk afhankelijk is van de mate van naleving en de meldingsbereidheid, schatten we het aantal meldingen in op basis van vijf scenario's die uitgaan van verschillende aannames voor naleving en meldingsbereidheid. Een uitgebreide toelichting op de uitgangspunten voor deze inschattingen zijn opgenomen in bijlage II. In de onderstaande tabel zijn de verschillende scenario's en het aantal meldingen samengevat.

Tabel 2. Aantal meldingen per scenario

	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
Eenmalig Aantal meldingen	32.666	97.997	19.875	59.624	52.540
Structureel Aantal meldingen	3.333	10.000	1.250	3.750	4.583

³ BZK wil daarnaast investeren in kennissessies en leerkringen om de gemeenten te helpen bij het uitwisselen van informatie over praktische en juridische componenten van de handhaving.

Stap 1. Ontvangen melding

De melding komt via een meldingssysteem binnen. We schatten in dat het een medewerker gemiddeld 15 minuten kost om de melding te lezen en te beoordelen naar welk team deze doorgezet dient te worden.⁴ In aansluiting op het vorige onderzoek schatten we in dat het een medewerker gemiddeld 15 minuten kost om de melding te lezen en te beoordelen naar welk team deze doorgezet dient te worden. De onderstaande tabel bevat de uitvoeringslasten per scenario.⁵

Tabel 3. Uitvoeringslasten ontvangen melding

Ontvangen melding	Scenario 1:	Scenario 2:	Scenario 3:	Scenario 4:	Scenario 5:
	Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
Enmalig (piekperiode)					
Aantal meldingen	32.666	97.997	19.875	59.624	52.540
Uitvoeringslasten	€ 367.079	€ 1.101.236	€ 223.342	€ 670.026	€ 590.420
Structureel (per jaar, na piekperiode)					
Aantal meldingen	3.333	10.000	1.250	3.750	4.583
Uitvoeringslasten	€ 37.458	€ 112.373	€ 14.047	€ 42.140	€ 51.504

Stap 2. Onderzoeken melding

Lichte toets

Op basis van de interviews nemen wij aan dat op alle meldingen een 'lichte toets' volgt, waarbij gebruik wordt gemaakt van de 'QuickScan' in de Huurprijscheck. Hiermee kan een eerste inschatting worden gemaakt van de maximale huurprijs (bandbreedte) die mag worden gehanteerd. Deze tool wordt aangereikt door de Huurcommissie. De QuickScan werkt op basis van openbare data, waarbij de belangrijkste parameters⁶ na invoering van het adres automatisch worden ingeladen.

De werkzaamheden voor een lichte toets bestaan uit:

- Het lezen van de melding (incl. puntentelling en huurcontract) en controleren geschiedenis verhuurder (eerdere meldingen).
- Het invoeren van het adres in de 'QuickScan' van de Huurprijscheck.

⁴ In het eerdere onderzoek werd uitgegaan van 30 minuten voor het ontvangen van een melding. We gaan uit van gemiddeld, een kortere tijdbesteding omdat de inhoudelijke beoordeling naar verwachting eenvoudiger is voor meldingen over de huur/puntentellingen dan andere meldingen als gevolg van de Wet goed verhuurderschap.

⁵ In bijlage III is een uitgebreidere rekentabel opgenomen.

⁶ WOZ-waarde, energielabel en oppervlakte.

- Bepalen vervolgstappen. Bijvoorbeeld een doorverwijzing naar de Huurcommissie, afleggen huisbezoek (volledige toets) of het sturen van een waarschuwing (zie stap 3).
- Verslaglegging van de bevindingen en terugkoppeling naar de melder.

Op basis van de ervaringen met de huidige Huurprijscalculator (bij de gemeente Rotterdam) gaan we ervanuit dat deze werkzaamheden gemiddeld 1 uur per melding kosten.

Volledige toets

Voor welk percentage van de meldingen gemeenten vervolgens een 'volledige toetsing' uitvoeren hangt vooral af van de handhavingsstrategie die zij hanteren. Gemeenten zouden er bijvoorbeeld voor kunnen kiezen om:

- standaard na een lichte toets, een waarschuwing naar de verhuurder sturen. Vervolgens wordt er, alleen in de situatie dat de huurder terugkoppelt dat de verhuurder alsnog niet aan de regels voldoet, een 'volledige toets' uitgevoerd;
- standaard na een lichte toets, direct een 'volledige toets' uitvoeren. Als de maximale huurprijs niet wordt gerespecteerd:
 - Een waarschuwing te sturen; of
 - Meteen overgaan op een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete.

Verder geldt dat het voor onzelfstandige huurwoningen lastiger kan zijn om te handhaven op basis van een lichte toets omdat de 'QuickScan' niet goed werkbaar is voor onzelfstandige woningen.⁷

Op basis van de verwachtingen van de betrokken gemeenten gaan we ervan uit dat bij minimaal 50% en maximaal 80% van de meldingen een volledige toets wordt uitgevoerd. Op basis van de ervaring van de Huurcommissie en huurteams op het gebied van puntentellingen gaan we ervanuit dat een volledige toets gemiddeld 4 uur kost. Deze tijd is exclusief de tijdbesteding voor de werkzaamheden voor de lichte toets.

De werkzaamheden voor een volledige toets bestaan uit:

- het maken van een afspraak met de huurder/verhuurder;
- het verzamelen van stukken en een bureauonderzoek;
- een huisbezoek met een opname van de puntentelling;
- het opmaken van een rapport met bevindingen/proces verbaal;
- contact met de huurder/verhuurder.

De onderstaande tabellen bevatten onze inschatting voor de uitvoeringslasten voor het onderzoeken van de meldingen per scenario.⁸ Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de meldingen die in de overgangperiode worden verwacht (eenmalig) en de meldingen die vervolgens structureel per jaar worden verwacht. In de praktijk moeten de meldingen en de kosten goed gemonitord worden. De onderstaande tabel bevat de uitvoeringslasten per scenario.

Tabel 4 Uitvoeringslasten onderzoeken meldingen per scenario (minimaal: volledige toets bij 50% van de meldingen)

Onderzoeken melding	Scenario 1:	Scenario 2:	Scenario 3:	Scenario 4:	Scenario 5:
	Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid

⁷ Vanuit openbare informatie kan bijvoorbeeld niet goed worden afgeleid hoe een woning is opgedeeld in onzelfstandige woningen en hoe de WOZ-waarde over de oppervlakte van de woonruimte dient te worden opgedeeld.

⁸ In bijlage III is een uitgebreidere rekentabel opgenomen.

Eenmalig (piekperiode)					
Aantal meldingen – lichte toets	32.666	97.997	19.875	59.624	52.540
Uitvoeringslasten – lichte toets	€ 1.868.793	€ 5.606.380	€ 1.137.032	€ 3.411.095	€ 3.005.825
Aantal meldingen – volledige toets	16.333	48.998	9.937	29.812	26.270
Uitvoeringslasten – volledige toets	€ 3.737.587	€ 11.212.760	€ 2.274.063	€ 6.822.190	€ 6.011.650
Totaal	€ 5.606.380	€ 16.819.139	€ 3.411.095	€ 10.233.284	€ 9.017.475
Structureel (per jaar, na piekperiode)					
Aantal meldingen – lichte toets	3.333	10.000	1.250	3.750	4.583
Uitvoeringslasten – lichte toets	€ 190.697	€ 572.091	€ 71.511	€ 214.534	€ 262.208
Aantal meldingen – volledige toets	1.667	5.000	625	1.875	2.292
Uitvoeringslasten – volledige toets	€ 381.394	€ 1.144.182	€ 143.023	€ 429.068	€ 524.417
Totaal	€ 572.091	€ 1.716.273	€ 214.534	€ 643.602	€ 786.625

Tabel 5 Uitvoeringslasten onderzoeken meldingen per scenario (maximaal: volledige toets bij 50% van de meldingen)

Onderzoeken melding	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
Eenmalig (piekperiode)					
Aantal meldingen – lichte toets	32.666	97.997	19.875	59.624	52.540

Uitvoeringslas- ten – lichte toets	€ 1.868.793	€ 5.606.380	€ 1.137.032	€ 3.411.095	€ 3.005.825
Aantal meldin- gen – volledige toets	26.132	78.397	15.900	47.699	42.032
Uitvoeringslas- ten – volledige toets	€ 5.980.138	€ 17.940.415	€ 3.638.501	€ 10.915.503	€ 9.618.639
Totaal	€ 7.848.932	€ 23.546.795	€ 4.775.533	€ 14.326.598	€ 12.624.464
Structureel (per jaar, na piekperiode)					
Aantal meldin- gen – lichte toets	3.333	10.000	1.250	3.750	4.583
Uitvoeringslas- ten – lichte toets	€ 190.697	€ 572.091	€ 71.511	€ 214.534	€ 262.208
Aantal meldin- gen – volledige toets	2.667	8.000	1.000	3.000	3.667
Uitvoeringslas- ten – volledige toets	€ 610.230	€ 1.830.691	€ 228.836	€ 686.509	€ 839.067
Totaal	€ 800.927	€ 2.402.782	€ 300.348	€ 901.043	€ 1.101.275

Stap 3 Handhaven

Op basis van verwachtingen van gemeenten gaan we ervan uit dat op 23% van de meldingen geen waarschuwing of handhavingsbesluit volgt. De onderstaande tabel geeft de (gemiddelde) verwachting weer voor de tijdbesteding en de inzet van waarschuwingen en handhavingsbesluiten ten opzichte van het aantal meldingen.

Tabel 6. Verwachte inzet instrumentarium

Instrument	Percentage meldingen waarop in- strument volgt ⁹	Tijd (uren)
Geen waarschuwing en geen handhavingsbesluit	23%	-

⁹ De VNG werkt aan de volgende handreiking: "*Handhaving door en voor gemeenten - Een juridische handleiding voor de gemeentelijke praktijk Handhaving door en voor gemeenten*" (2019). Mogelijk leidt de handreiking tot relatief minder gebruik van de instrumenten 'last onder dwangsom' en 'boete' dan waar in dit onderzoek van is uitgegaan. Het effect van de handreiking op het gebruik van de instrumenten kan worden meegenomen bij de evaluatie na één en na twee jaar.

Waarschuwing	68%	1,5
Last onder dwangsom	41%	6
Boete	38%	8
Beheerovername	Niet of nauwelijks.	200

In de onderstaande tabel is de gemiddelde tijdbesteding¹⁰ en frequentie per instrument opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de tijdbestedingen en frequenties die in de interviews zijn benoemd. De tijdbesteding in de onderstaande tabel betreft de extra tijdbesteding vergeleken met de tijd die al is besteed in stap 2. De tijdbesteding voor de waarschuwing is relatief beperkt, omdat een groot deel van het "voorwerk" al in stap 2 is uitgevoerd.

Tabel 7. Uitvoeringslasten handhaving per scenario

Onderzoeken melding	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
Enmalig (piekperiode)					
Aantal waarschuwingen (68%)	22.213	66.638	13.515	40.544	35.727
Uitvoeringslasten waarschuwingen	€ 1.998.795	€ 5.996.386	€ 1.216.129	€ 3.648.387	€ 3.214.924
Aantal last onder dwangsom (41%)	13.393	40.179	8.149	24.446	21.541
Uitvoeringslasten last onder dwangsom	€ 4.820.624	€ 14.461.873	€ 2.933.017	€ 8.799.050	€ 7.753.641
Aantal boetes (38%)	12.413	37.239	7.552	22.657	19.965
Uitvoeringslasten boetes	€ 5.957.194	€ 17.871.583	€ 3.624.541	€ 10.873.623	€ 9.581.735
Totaal	€ 12.776.614	€ 38.329.841	€ 7.773.687	€ 23.321.060	€ 20.550.301
Structureel (per jaar, na piekperiode)					

¹⁰ De tijdbesteding is gebaseerd op het gemiddelde van de interviews, waarbij de tijdbesteding uit het 'Eindrapport Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel goed verhuurderschap (Sira Consulting, 2022)' geverifieerd is.

Aantal waarschuwingen (68%)	2.267	6.800	850	2.550	3.117
Uitvoeringslasten waarschuwingen	€ 203.963	€ 611.888	€ 76.486	€ 229.458	€ 280.449
Aantal last onder dwangsom (41%)	1.367	4.100	512	1.537	1.879
Uitvoeringslasten last onder dwangsom	€ 491.910	€ 1.475.730	€ 184.466	€ 553.399	€ 676.376
Aantal boetes (38%)	1.267	3.800	475	1.425	1.742
Uitvoeringslasten boetes	€ 607.889	€ 1.823.667	€ 227.958	€ 683.875	€ 835.847
Totaal	€ 1.303.762	€ 3.911.285	€ 488.911	€ 1.466.732	€ 1.792.672

3.1.3 Beleidsmatige werkzaamheden

Als gevolg van de Wet goed verhuurderschap werd door een deel van de gemeenten structureel een tijdbesteding van 75 uur per jaar verwacht voor de beleidsmatige werkzaamheden.¹¹ De beleidsmatige werkzaamheden bestaan uit voorbereidingen en overleggen van raadsbijeenkomsten, ambtelijke overleggen en deelname aan leerkringen. De ambtelijke overleggen vinden bijvoorbeeld plaats naar aanleiding van vragen van de raad. De gemeenten verwachten dat de tijdbesteding voor beleidsmatige werkzaamheden met 25% toeneemt door de aanpassing van de Wet goed verhuurderschap. Voor de inschatting van de structurele kosten gaan we ervan uit dat dit relevant is voor 44 gemeenten. In onderstaande tabel zijn de beleidsmatige uitvoeringslasten van de gemeenten weergegeven.

Tabel 8. Structurele beleidsmatige uitvoeringslasten gemeenten

Type gemeenten	Aantal	Gemiddelde tijdbesteding per jaar (uren)	Uurtarief (schaal 10)	Uitvoeringslasten gemeenten
G4 en (middel) grote gemeenten (G40)	44	18,75 ¹²	€ 62,78	€ 51.794

¹¹ Kosten voor beleidsmatige werkzaamheden in de overgangperiode zijn inbegrepen bij de eenmalige implementatiekosten.

¹² Op basis van de interviews nemen we aan dat een beleidsmedewerker gemiddeld 1,5 uur per week besteedt aan beleidsmatige werkzaamheden als gevolg van de algemene regels. Hierbij gaan we uit van 50 weken per jaar, wat neerkomt op $1,5 * 50 * 0,25 = 19$ uur.

3.2 Instellen verhuurvergunning

Op basis van de interviews verwachten wij dat de aanpassing van de wet ertoe leidt dat er voor minder verhuurders een vergunningplicht zal worden ingesteld ten opzichte van de situatie zonder aanpassing van de wet.

In de interviews gaf namelijk een deel van de gemeenten - die eerder aangaven wel een verhuurvergunning in te willen stellen - aan dat zij dit a) niet meer verwachten te doen of b) nog onderzoeken in hoeverre dit nog zinvol is als de vergunningsvoorwaarde naar de algemene regels verschuift. Daarnaast verwachten sommige gemeenten die eerder aangaven een verhuurvergunning in te willen stellen, dit nu voor minder gebieden te doen. Verder gaven kleine gemeenten die te maken hebben met problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten aan nog steeds een verhuurvergunning in te stellen.

3.3 Juridische procedures

Gemeenten verwachten als gevolg van de aanpassing van de wet en het respecteren van de maximale huurprijs extra juridische procedures. Verwacht wordt dat juridische procedures volgen op:

- Het besluit van het dwingend maken van het WWS (principeel),
- De inzet van het handhavinginstrumentarium zoals het opleggen van bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom.

3.3.1 Eenmalige effecten

Verwacht wordt dat er na de inwerkingtreding van de aanpassing van de wet eenmalig ongeveer 10 proefprocessen worden aangevoerd waarbij verhuurders principeel gaan procederen, omdat ze het niet eens zijn met de aanpassing en de koers die is ingezet van de opkoopbescherming tot de Wet goed verhuurderschap en het wetsvoorstel betaalbare huur. In de onderstaande tabel is een inschatting opgenomen van de eenmalige bestuurlijke lasten als gevolg van juridische procedures.

Tabel 9. Eenmalige bestuurlijke lasten juridische procedures

Type kosten	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (schaal 12 en 8)	Aantal procedures	Totale kosten
Juridisch medewerker (Bezwaar, (hoger) beroep, hoorzitting)	162	€ 85,37	10	€ 138.299
Ondersteuning	6	€ 57,21	10	€ 3.433
Totaal	168		10	€ 141.732

3.3.2 Structurele effecten

Aantal juridische procedures

De gemeenten verwachten dat 75% van de opgelegde lasten onder dwangsom en 100% van de bestuurlijke boetes een juridische procedure tot gevolg heeft. De gemeenten ervaren dat tegenwoordig tegen elk besluit bezwaar wordt aangetekend, met name wanneer handhavingbesluiten verhuurders geld gaan kosten.

In de onderstaande tabel is ervan uitgegaan dat tegen 75% van de lasten onder dwangsom en 100% van de bestuurlijke boetes een juridische procedure volgt. Het aantal juridische procedures volgt daarna uit de inzet van het handavingsinstrumentarium (zie § 3.1.2).

Tabel 10. Inschatting aantal juridische procedures

Aanleiding	Scenario 1: Minimale nale- ving & Maxi- Minimale mel- dingsbereid- heid	Scenario 2: Minimale nale- ving & Maxi- male meldingsbe- reidheid	Scenario 3: Maximale nale- ving & Maxi- Minimale mel- dingsbereid- heid	Scenario 4: Maximale nale- ving & Maxi- male meldingsbe- reidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbe- reidheid
Enmalig (piekperiode)					
Last onder dwangsom (75%)	10.045	30.134	6.111	18.334	16.156
Boete (100%)	12.413	37.239	7.552	22.657	19.965
Totaal	22.458	67.373	13.664	40.992	36.121
Structureel (per jaar, na piekperiode)					
Last onder dwangsom (75%)	1.025	3.075	384	1.153	1.409
Boete (100%)	1.267	3.800	475	1.425	1.742
Totaal	2.292	6.875	859	2.578	3.151

Kosten juridische procedures

Voor de kosten voor een juridische procedure is aangesloten bij het eerdere onderzoek 'Eindrapport artikel 2-onderzoek Goed verhuurderschap'. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe deze kostenpost is opgebouwd.

Tabel 11. Gemiddelde kosten per juridische procedure

Type kosten	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (schaal 11/ 8/10A)	Totale kosten
Juridisch medewerker (Bezwaar, (hoger) be- roep)	54	€ 73,45	€ 3.966
Ondersteuning	6	€ 51,07	€ 306
Externe kosten hoorzit- ting	- ¹³		€ 500

¹³ Tijdbesteding is al inbegrepen bij de uren van de functies.

Medewerker primaire afdeling (verweer maken/besluit toelichten)	4	€ 66,8	€ 267
Totaal			€ 5.040

De onderstaande tabel bevat een inschatting van de lasten die volgen uit juridische procedures.

Tabel 12. Inschatting lasten juridische procedures

Aanleiding	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
Enmalig (piekperiode)					
Last onder dwangsom (75%)	€ 50.624.992	€ 151.874.976	€ 30.801.810	€ 92.405.430	€ 81.426.802
Boete (100%)	€ 62.560.966	€ 187.682.897	€ 38.064.025	€ 114.192.076	€ 100.624.991
Totaal	€ 113.185.958	€ 339.557.873	€ 68.865.836	€ 206.597.507	€ 182.051.793
Structureel (per jaar, na piekperiode)					
Last onder dwangsom (75%)	€ 5.165.917	€ 15.497.752	€ 1.937.219	€ 5.811.657	€ 7.103.136
Boete (100%)	€ 6.383.898	€ 19.151.694	€ 2.393.962	€ 7.181.885	€ 8.777.860
Totaal	€ 11.549.815	€ 34.649.446	€ 4.331.181	€ 12.993.542	€ 15.880.996

3.4 Inkomsten boetes

Gemeenten mogen zelf een afweging maken over de hoogte van de boete die zij opleggen voor een overtreding van de algemene regels. Wel dienen zij zich te houden aan een maximumhoogte van € 22.500¹⁴. Bij herhaling kan een boete worden opgelegd van maximaal € 90.000. De gemeenten geven aan dat de rechterlijke macht steeds kritischer naar bewijsvoering kijkt en de hoogte van boetes de laatste tijd vaker matigt. De gemeenten

¹⁴ Wetboek van Strafrecht art. 23, vierde categorie per 1 januari 2022 € 22.500.

geven ook aan dat het belangrijk is dat de hoogte van de boete een afschrikwekkend effect heeft, waardoor de ondergrens van de boete niet te laag moet zijn.

Wij nemen aan dat de hoogte van deze boete gemiddeld tussen € 5.000 en € 15.000 komt te liggen en dat 95%¹⁵ van de boetes geïnd kan worden. We gaan bij de inschatting van de inkomsten uit van een gemiddelde boete van € 10.000. In de onderstaande tabel is een inschatting van de inkomsten voor boetes in de verschillende scenario's opgenomen.

Tabel 13. Inschatting inkomsten boetes

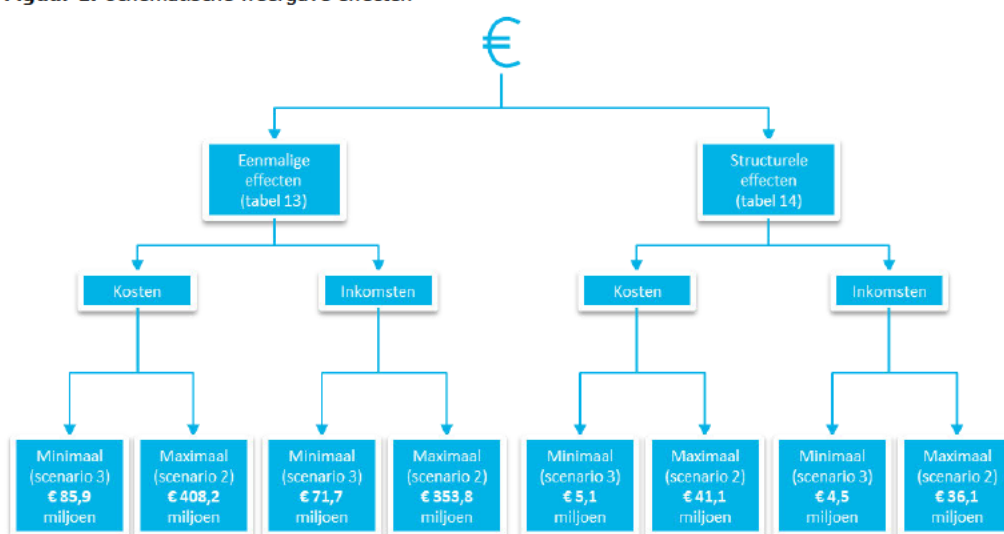
	Scenario 1: Minimale nale- ving & Minimale mel- dingsbereid- heid	Scenario 2: Minimale nale- ving & Maxi- male meldingsbe- reidheid	Scenario 3: Maximale nale- ving & Minimale mel- dingsbereid- heid	Scenario 4: Maximale nale- ving & Maxi- male meldingsbe- reidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Ge- middelde mel- dingsbereidhei d
Enmalig (piekperiode)					
Boetes – Gemiddeld 10.000	€ 117.922.455	€ 353.767.365	€ 71.747.667	€ 215.243.001	€ 189.670.122
Structureel (per jaar, na piekperiode)					
Boetes – Gemiddeld 10.000	€ 12.033.141	€ 36.099.422	€ 4.512.428	€ 13.537.283	€ 16.545.569

¹⁵ Dit is gebaseerd op het gegeven dat in Amsterdam bij 6% van de opgelegde financiële sancties voor woonfraude het beroep en bezwaar gegrond is verklaard. Bron: Handhaving vakantieverblijf Bestuurlijk rapport (amsterdam.nl). Omdat het WWS concreter handhaafbaar is dan de andere algemene regels gaan we ervan uit dat, relatief meer boetes kunnen worden geïnd.

4 Conclusies

De uitvoeringslasten als gevolg van de aanpassing van de Wet goed verhuurderschap hangen grotendeels af van het aantal meldingen dat gemeenten zullen ontvangen van huurders over huurprijzen die niet voldoen aan het Woningwaarderingssysteem. De kosten zijn daarom in verschillende scenario's in kaart gebracht. De onderstaande figuur geeft de bandbreedte weer van de eenmalige en structurele kosten en inkomsten voor gemeenten. Daarna zijn de effecten in tabellen 14 en 15 per onderwerp samengevat.

Figuur 1. Schematische weergave effecten



Tabel 14. Eenmalige uitvoeringslasten per onderwerp (in miljoenen €)

	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
Implementatie algemene regels	€ 5,5	€ 5,5	€ 5,5	€ 5,5	€ 5,5
Ontvangen melding	€ 0,4	€ 1,1	€ 0,2	€ 0,7	€ 0,6
Onderzoeken melding	Min € 5,6 Max € 7,8	Min € 16,8 Max € 23,5	Min € 3,4 Max € 4,8	Min € 10,2 Max € 14,3	Min € 9,0 Max € 12,6
Handhaving	€ 12,8	€ 38,3	€ 7,8	€ 23,3	€ 20,6

Juridische procedures - principieel	€ 0,1	€ 0,1	€ 0,1	€ 0,1	€ 0,1
Juridische procedures - handhavingsbesluiten	€ 113,2	€ 339,6	€ 68,9	€ 206,6	€ 182,1
Totaal lasten	Min € 137,6 Max € 139,8	Min € 401,4 Max € 408,2	Min € 85,9 Max € 87,3	Min € 246,4 Max € 250,5	Min € 217,8 Max € 221,4
Inkomsten boetes	€ 117,9	€ 353,8	€ 71,7	€ 215,2	€ 189,7

Tabel 15. Structurele uitvoeringslasten per onderwerp (in miljoenen €)

	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
Beleidsmatige werkzaamheden	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05	€ 0,05
Ontvangen melding	€ 0,04	€ 0,11	€ 0,01	€ 0,04	€ 0,05
Onderzoeken melding	Min € 0,57 Max € 0,8	Min € 1,72 Max 2,4	Min € 0,21 Max € 0,3	Min € 0,64 Max € 0,9	Min € 0,79 Max € 1,1
Handhaving	€ 1,30	€ 3,91	€ 0,49	€ 1,47	€ 1,79
Juridische procedures	€ 11,5	€ 34,6	€ 4,3	€ 13,0	€ 15,9
Totaal lasten	Min € 13,5 Max € 13,7	Min € 40,4 Max € 41,1	Min € 5,1 Max € 5,2	Min € 15,2 Max € 15,5	Min € 18,6 Max € 18,9
Inkomsten boetes	€ 12,0	€ 36,1	€ 4,5	€ 13,5	€ 16,5

Enmalige effecten

De eenmalige kosten worden ingeschat op minimaal 85,9 miljoen euro in scenario 3 en maximaal 241,8 miljoen euro in scenario 2. Afhankelijk van de gemiddelde hoogte van de boetes die gemeenten gaan hanteren, bedragen de boete-inkomsten naar verwachting ongeveer 85% (bij een gemiddelde boete van € 10.000) van de eenmalige kosten.

Het grootste deel van de eenmalige kosten (ongeveer 83%, afhankelijk van het scenario) betreft de uitvoeringslasten voor juridische procedures als gevolg van handhavingsbesluiten. Vanwege het concrete karakter van het dwingende WWS verwachten gemeenten relatief veel gebruik te maken van het handhavingsinstrumentarium. Daarnaast

verwachten gemeenten dat verhuurders op bijna alle handhavingsbesluiten in bezwaar en beroep gaan.

De eenmalige uitvoeringslasten verspreiden zich naar verwachting over de eerste zes jaar. De onderstaande tabel weergeeft een grove verdeling van de eenmalige kosten over de eerste zes jaar. Hierbij is ervan uitgegaan dat de implementatie in het eerste jaar plaatsvindt. Vervolgens is ervan uitgegaan dat:

- de eenmalige piek met meldingen in de middenhuursector gelijk is verdeeld over de eerste zes jaar;
- de piek meldingen in de gereguleerde sector (met huidige huurprijs onder liberalisatiegrens) is verdeeld over jaar 1 tot en met 4 (70%, 20%, 10%);
- de piek meldingen in de gereguleerde sector (met huidige huurprijs boven liberalisatiegrens) is verdeeld over jaar 2 tot en met 5 (70%, 20%, 10%).

Tabel 16. Verdeling eenmalige lasten over de eerste zes jaar

Jaar	1	2	3	4	5	6
Verdeling eenmalige lasten – implementatie	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Verdeling eenmalige lasten – overig (met samenhang aantal meldingen)	25%	36%	16%	13%	10%	6%

Structurele effecten

De structurele kosten per jaar worden ingeschat op minimaal 5,1 miljoen euro per jaar in scenario 3 en maximaal 41,1 miljoen euro per jaar in scenario 2. Hierbij is ervan uitgegaan dat het toezicht en handhaving dat gemeenten in de eerste jaren uitvoeren een positief effect heeft op de naleving. Afhankelijk van de gemiddelde hoogte van de boetes die gemeenten gaan hanteren, bedragen de boete-inkomsten naar verwachting ongeveer 89% (bij een gemiddelde boete van € 10.000) van de eenmalige kosten.

Verdeling Rijksbijdrage

Onderliggend rapport geeft een inschatting van de totale verwachte eenmalige en structurele lasten voor gemeenten als gevolg van de aanpassing van de Wet goed verhuurderschap. Het rapport geeft geen inzicht in de kosten voor individuele gemeenten. We bevelen aan dat er bij de verdeling van de uiteindelijke rijksbijdrage niet alleen rekening wordt gehouden met de omvang van de gemeente maar ook met de mate waarin misstanden op de huurmarkt spelen en daarmee handhaving nodig is.

Bijlagen bij rapportage:

I	Werkwijze en uitgangspunten	24
II	Inschatting aantal meldingen	27
III	Gedetailleerde tabellen met inschattingen	29

I Werkwijze en uitgangspunten

In dit hoofdstuk zijn de gehanteerde werkwijze en gebruikte methodieken en de uitgangspunten toegelicht voor de wijzigingen van de Wet goed verhuurderschap.

1 Werkwijze

Het artikel 2-onderzoek naar de aanpassing van Wet goed verhuurderschap is in vier fasen uitgevoerd: de voorbereiding van het project, het bureauonderzoek, de gegevensverzameling en analyse en het rapporteren en afstemmen van de onderzoeksresultaten.

Aan de hand van de door het ministerie van BZK beschikbaar gestelde informatie over de voorgenomen wijzigingen van de Wet goed verhuurderschap, zijn de financiële gevolgen van de wet voor gemeenten in kaart gebracht. Met behulp van de voorgenomen wijzigingen van de aanpassing van de Wet goed verhuurderschap en de interviews zijn de benodigde gegevens verzameld.

Praktijkonderzoek: interviews

Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek zijn de ontbrekende gegevens bepaald. Deze aanvullende gegevens zijn verzameld door middel van (digitale) interviews met deskundigen, betrokken (vertegenwoordigers van) gemeenten. Daarnaast hebben wij gebruik gemaakt van het netwerk van de opdrachtgever, het netwerk van de begeleidingscommissie en van ons eigen netwerk.

In fase 3 van het onderzoek zijn 6 (groeps)interviews uitgevoerd. In onderstaande tabel hebben wij een overzicht voor de interviewverdeling opgenomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de benodigde informatie kan worden verzameld in interviews met gemeenten.

Tabel 17. Verdeling van de groepsinterviews

(Type) respondent	Aantal interviews
Kleine gemeenten buiten randstad (bijv. Rheden, Leudal, Berg en Dal, Waalwijk)	1
Kleine gemeenten binnen randstad (bijv. De Bit, Hillegom, Lisse en Teylingen)	1
G40 (bijv. Tilburg, Schiedam, Leeuwarden, Arnhem)	1
G4 (Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam)	1
Gemeentelijke experts gevolgen rechtszaken/boetes	1
Huurcommissie	1
Totaal	6

2 Methodiek

Voor de methodiek die in dit onderzoek is gehanteerd is aangesloten bij de landelijke methodiek 'Handboek meting regeldruk' en het SKM. Voor de effecten voor (decentrale)

overheden is geen officiële methodiek beschikbaar. Daarom is er in dit onderzoek aangesloten bij het Handboek meting regeldruk¹⁶ van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). Voor de berekeningen hebben wij gebruik gemaakt van een doorontwikkelde integrale versie van het standaard kostenmodel (iSKM). Een uitgebreide toelichting op de berekeningswijze is opgenomen in bijlage I.

3 Uitgangspunten

Voor het uitvoeren van het onderzoek naar de effecten van regelgeving en nieuwe taken op bestuurlijke lasten zijn verschillende uitgangspunten gehanteerd. In deze paragraaf zijn deze uitgangspunten toegelicht.

1. Ga uit van het wetsvoorstel dat bij aanvang van het onderzoek beschikbaar is

Wij gebruiken de versie van het aangepaste wetsvoorstel goed verhuurderschap, zoals die bij aanvang van het onderzoek bekend is, als uitgangspunt voor het identificeren van wijzigingen en het bureauonderzoek. Indien gedurende het onderzoek blijkt dat het aangepaste wetsvoorstel nog wijzigt, dan wordt in overleg met de opdrachtgever bepaald hoe hiermee wordt omgegaan.

2. Sluit aan op het eerdere artikel 2-onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het wetsvoorstel Goed verhuurderschap

In 2022 heeft Sira Consulting onderzocht welke financiële effecten het wetsvoorstel goed verhuurderschap heeft voor gemeenten. Wij gebruiken dit onderzoek door:

- Aan te sluiten op de uitgangspunten die zijn gehanteerd in het project 'Artikel 2-onderzoek goed verhuurderschap'.
- De financiële effecten van de aanpassing van het wetsvoorstel in kaart te brengen ten opzichte van de reeds in kaart gebrachte financiële effecten. Dit betekent dus dat wij onderzoeken wat de aanpassing betekent ten opzichte van de gevolgen en financiële effecten die in het eerdere onderzoek in kaart zijn gebracht.

3. Maak een onderscheid tussen directe en indirecte uitvoeringskosten

In aansluiting op het eerdere artikel 2-onderzoek maken we een onderscheid tussen (directe) uitvoeringskosten die rechtstreeks volgen uit de verplichtingen uit het wetsvoorstel en (indirecte) uitvoeringskosten die afhankelijk zijn van keuzes die gemeenten maken (om gebruik te maken van decentrale ruimte die het wetsvoorstel biedt).

4. Maak onderscheid tussen eenmalige en structurele financiële effecten

Bij het kwantificeren van de financiële effecten voor gemeenten wordt onderscheid gemaakt tussen eenmalige en structurele effecten. De eenmalige effecten zijn de noodzakelijke handelingen waar overheden alleen bij de inwerkingtreding van de wet mee te maken hebben. Dit betreft bijvoorbeeld de kennisname van de wijzigingen van taken voor gemeenten. De structurele effecten zijn verplichtingen die periodiek terugkomen. De eenmalige en structurele lasteneffecten worden apart gerapporteerd.

5. Maak optimaal gebruik van beschikbare bronnen

De effecten voor overheden worden in eerste instantie gekwantificeerd aan de hand van beschikbare gegevens uit bureauonderzoek, zoals eerder uitgevoerde onderzoeken en gegevens beschikbaar bij BZK. Met deze werkwijze kunnen wij het aantal interviews met gemeenten mogelijk beperken. Daarnaast wordt een goede aansluiting op andere onderzoeken en gegevensbronnen geborgd. Het bureauonderzoek voeren wij uit in fase 2.

¹⁶ [Handboek meting regeldrukkosten v 1-1-2018.pdf \(kcbr.nl\)](#)

6. Stel een begeleidingscommissie samen om het onderzoek te begeleiden

In dit onderzoek wordt een begeleidingscommissie samengesteld met de opdrachtgever en vertegenwoordigers vanuit gemeenten. De begeleidingscommissie wordt aan het einde van elke fase betrokken om input te geven op de resultaten.

II Inschatting aantal meldingen

In onderstaand tekstkader is toegelicht welke uitgangspunten en aannames zijn gebruikt om het aantal meldingen in verschillende scenario's in te schatten.

Stap 1. Inschatting aantal meldingen - Gereguleerde sector (eenmalige piekperiode)

In de huidige situatie wordt bij ongeveer 51% van de huurwoningen (in privaat bezit in de gereguleerde sector) een te hoge huurprijs gevraagd (WoOnonderzoek 2021). Voor de inschatting van het aantal meldingen is rekening gehouden met verschillende scenario's op basis van a) naleving wanneer de wet inwerking treedt en b) de meldingsbereidheid van de huurder.

a) Voor "minimale naleving" is ervan uitgegaan dat 30% van de verhuurders die nu een te hoge huurprijs vraagt de regelgeving naleeft (en dus 70% niet). Voor "maximale" naleving is ervan uitgegaan dat 70% van de verhuurders die nu een te hoge huurprijs vraagt de regelgeving naleeft (en dus 30% niet).

b) Voor de "minimale" meldingsbereidheid is ervan uitgegaan dat 10% van de huurders, een melding indient bij een overtreding. Voor "maximale" meldingsbereidheid is uitgegaan dat 30% van de huurders, een melding indient bij een overtreding.

Voor het midden scenario is uitgegaan van "gemiddelde" naleving, waarbij 50% van de verhuurders die nu een te hoge huurprijs vraagt de regelgeving naleeft. En dat bij een "gemiddelde" meldingsbereidheid, 20% van de huurders, een melding indient bij een overtreding.

Meldingsbereidheid

Voor de "*minimale meldingsbereidheid*" wordt uitgegaan van 10%. Hierbij is rekening gehouden dat de meldingsbereidheid van huurders bij gemeenten hoger is dan bij de Huurcommissie en dat als gevolg van informatiecampagnes vanuit het Rijk en gemeenten huurders sneller een melding zullen doen.

Voor de "*maximale meldingsbereidheid*" gaan we er vanuit dat het aannemelijk is dat niet meer dan ongeveer 1 op de 3 huurders, in het geval van "niet naleving", een melding doet, wat neerkomt op 30%.

Gevoelsmatig verwachten de gemeenten een hogere meldingsbereidheid. Het bijstellen van de meldingsbereidheid is mogelijk na de evaluatie na ongeveer 1 jaar.

Aantal meldingen

Het totale aantal huurwoningen in de gereguleerde sector ligt tussen 577.000 en 677.000 woningen (de bandbreedte wordt veroorzaakt door het onbekende aantal onzelfstandige eenheden). Voor het bepalen van het aantal meldingen in de verschillende scenario's is het gemiddelde van deze bandbreedte genomen, namelijk 627.000 woningen.

	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
% Niet naleving	35.7%	35.7%	15.30%	15.30%	25.5%
% Kans dat een huurder een melding doet in het geval van een	10.0%	30%	10.0%	30%	20%
% private huurwoningen waarvoor melding wordt gedaan	3.57%	10.71%	1.53%	4.59%	5.10%
Aantal meldingen	22.384	67.152	9.588	28.779	31.977

Stap 2. Inschatting aantal meldingen - Middenhuur sector (eenmalige piekperiode)

Na invoering van het voorstel bestaat het middensegment uit 306.000 private middenhuurwoningen, waarvan er 148.000 te duur worden verhuurd (ca. 48%).

Uitgegaan wordt van dezelfde percentages voor de naleving en meldingsbereidheid als bij stap 1.

Aantal meldingen

Voor het bepalen van het aantal meldingen in de verschillende scenario's is het aantal (306.000) huurwoningen in het middensegment (in privaat bezit) vermenigvuldigd met het percentage huurwoningen waarvoor een melding wordt gedaan.

	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
% Niet naleving	33.6%		33.6%	33.6%	33.6%
% Kans dat een huurder een melding doet in het geval van een overtreding	10%		30%	10%	20%
% private huurwoningen waarvoor melding wordt gedaan	3.36%		10.08%	3.36%	6.72%
Aantal meldingen	10.282	30.845	10.282	30.845	20.563

Stap 3. Inschatting aantal meldingen structureel

Structureel gaan we ervanuit dat in het scenario met maximale naleving: per jaar in circa 7,5% van de mutaties een overtreding plaatsvindt en dat er in het scenario met minimale naleving per jaar in 20% van de mutaties een overtreding plaatsvindt. Hierbij is dus aangenomen dat handhavend optreden in de eerste jaren een positief effect heeft op de naleving.

Aantal meldingen

De mutatiegraad voor huurwoningen in het gereguleerde en middensegment is ongeveer 16%. Private verhuurders hebben naar inschatting 1.0400.000 huurwoningen in bezit. Voor het bepalen van het aantal meldingen per jaar in de verschillende scenario's is het aantal huurwoningen vermenigvuldigd met de gemiddelde mutatiegrens en het percentage huurwoningen waarvoor een melding wordt gedaan.

	Scenario 1: Minimale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 2: Minimale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 3: Maximale naleving & Minimale meldingsbereidheid	Scenario 4: Maximale naleving & Maximale meldingsbereidheid	Scenario 5: Gemiddelde naleving & Gemiddelde meldingsbereidheid
% Niet naleving	20%		20%	7.5%	7.5%
% Kans dat een huurder een melding doet in het geval van een overtreding	10.0%		30%	10.0%	20%
% mutaties (private huurwoningen) waarvoor melding wordt gedaan	2.00%		6.00%	0.75%	2.25%
Totaal aantal structurele meldingen	3.333	10.000	1.250	3.750	4.583

III Gedetailleerde tabellen met inschattingen

Tabel 18. Inschatting uitvoeringslasten ontvangen meldingen (hoort bij tabel 3)

Scenario	Aantal meldingen	Tijd (uren)	Uurtarief (schaal 7)	Uitvoeringslasten gemeenten
Gereguleerde sector				
Eenmalig				
Scenario 1	22.384	0,25	€ 44,95	€ 251.539
Scenario 2	67.152	0,25	€ 44,95	€ 754.617
Scenario 3	9.593	0,25	€ 44,95	€ 107.802
Scenario 4	28.779	0,25	€ 44,95	€ 323.407
Scenario 5	31.977	0,25	€ 44,95	€ 359.342
Middenhuur sector				
Eenmalig				
Scenario 1	10.282	0,25	€ 44,95	€ 115.539
Scenario 2	30.845	0,25	€ 44,95	€ 346.618
Scenario 3	10.282	0,25	€ 44,95	€ 115.539
Scenario 4	30.845	0,25	€ 44,95	€ 346.618
Scenario 5	20.563	0,25	€ 44,95	€ 231.079
Middenhuur en gereguleerde sector				
Structureel				
Scenario 1	3.333	0,25	€ 44,95	€ 37.458
Scenario 2	10.000	0,25	€ 44,95	€ 112.373
Scenario 3	1.250	0,25	€ 44,95	€ 14.047
Scenario 4	3.750	0,25	€ 44,95	€ 42.140
Scenario 5	4.583	0,25	€ 44,95	€ 51.504

Tabel 19. Inschatting uitvoeringslasten onderzoeken meldingen – variant 50% volledige toets (hoort bij tabel 4)

Activiteit	Aantal meldingen	Tijd (uren)	Uurtarief (schaal 9)	Uitvoeringslasten gemeenten
Eenmalig				
Scenario 1 - Lichte toets (100%)	32.666	1	€ 57,21	€ 1.868.793
Scenario 1 - Volledige toets (50%)	16.333	4	€ 57,21	€ 3.737.587
Scenario 2 - Lichte toets (100%)	97.997	1	€ 57,21	€ 5.606.380
Scenario 2 - Volledige toets (50%)	48.998	4	€ 57,21	€ 11.212.760
Scenario 3 - Lichte toets (100%)	19.875	1	€ 57,21	€ 1.137.032
Scenario 3 - Volledige toets (50%)	9.937	4	€ 57,21	€ 2.274.063
Scenario 4 - Lichte toets (100%)	59.624	1	€ 57,21	€ 3.411.095
Scenario 4 - Volledige toets (50%)	29.812	4	€ 57,21	€ 6.822.190
Scenario 5 - Lichte toets (100%)	52.540	1	€ 57,21	€ 3.005.825
Scenario 5 - Volledige toets (50%)	26.270	4	€ 57,21	€ 6.011.650
Structureel				
Scenario 1 - Lichte toets (100%)	3.333	1	€ 57,21	€ 190.697
Scenario 1 - Volledige toets (50%)	1.667	4	€ 57,21	€ 381.394
Scenario 2 - Lichte toets (100%)	10.000	1	€ 57,21	€ 572.091
Scenario 2 - Volledige toets (50%)	5.000	4	€ 57,21	€ 1.144.182
Scenario 3 - Lichte toets (100%)	1.250	1	€ 57,21	€ 71.511
Scenario 3 - Volledige toets (50%)	625	4	€ 57,21	€ 143.023
Scenario 4 - Lichte toets (100%)	3.750	1	€ 57,21	€ 214.534
Scenario 4 - Volledige toets (50%)	1.875	4	€ 57,21	€ 429.068
Scenario 5 - Lichte toets (100%)	4.583	1	€ 57,21	€ 262.208
Scenario 5 - Volledige toets (50%)	2.292	4	€ 57,21	€ 524.417

Tabel 20. Inschatting uitvoeringslasten onderzoeken meldingen – variant 80% volledige toets (hoort bij tabel 4)

Activiteit	Aantal meldingen	Tijd (uren)	Uurtarief (schaal 9)	Uitvoeringslasten gemeenten
Eenmalig				
Scenario 1 - Lichte toets (100%)	32.666	1	€ 57,21	€ 1.868.793
Scenario 1 - Volledige toets (80%)	26.132	4	€ 57,21	€ 5.980.138
Scenario 2 - Lichte toets (100%)	97.997	1	€ 57,21	€ 5.606.380
Scenario 2 - Volledige toets (80%)	78.397	4	€ 57,21	€ 17.940.415
Scenario 3 - Lichte toets (100%)	19.875	1	€ 57,21	€ 1.137.032
Scenario 3 - Volledige toets (80%)	15.900	4	€ 57,21	€ 3.638.501
Scenario 4 - Lichte toets (100%)	59.624	1	€ 57,21	€ 3.411.095
Scenario 4 - Volledige toets (80%)	47.699	4	€ 57,21	€ 10.915.503
Scenario 5 - Lichte toets (100%)	52.540	1	€ 57,21	€ 3.005.825
Scenario 5 - Volledige toets (80%)	42.032	4	€ 57,21	€ 9.618.639
Structureel				
Scenario 1 - Lichte toets (100%)	3.333	1	€ 57,21	€ 190.697
Scenario 1 - Volledige toets (80%)	2.667	4	€ 57,21	€ 610.230
Scenario 2 - Lichte toets (100%)	10.000	1	€ 57,21	€ 572.091
Scenario 2 - Volledige toets (80%)	8.000	4	€ 57,21	€ 1.830.691
Scenario 3 - Lichte toets (100%)	1.250	1	€ 57,21	€ 71.511
Scenario 3 - Volledige toets (80%)	1.000	4	€ 57,21	€ 228.836
Scenario 4 - Lichte toets (100%)	3.750	1	€ 57,21	€ 214.534
Scenario 4 - Volledige toets (80%)	3.000	4	€ 57,21	€ 686.509
Scenario 5 - Lichte toets (100%)	4.583	1	€ 57,21	€ 262.208
Scenario 5 - Volledige toets (80%)	3.667	4	€ 57,21	€ 839.067

Tabel 21. Inschatting uitvoeringslasten meldingen handhaving (hoort bij tabel 5)

Activiteit	Aantal	Tijd (uren)	Uurtarief (schaal 9 & 10)	Uitvoeringslasten gemeenten
Eenmalig				
Scenario 1 - Waarschuwing (68%)	22.213	1,5	€ 59,99	€ 1.998.795
Scenario 1 - Last onder dwangsom (41%)	13.393	6	€ 59,99	€ 4.820.624
Scenario 1 - Bestuurlijke boete (38%)	12.413	8	€ 59,99	€ 5.957.194
Scenario 2 - Waarschuwing (68%)	66.638	1,5	€ 59,99	€ 5.996.386
Scenario 2 - Last onder dwangsom (41%)	40.179	6	€ 59,99	€ 14.461.873
Scenario 2 - Bestuurlijke boete (38%)	37.239	8	€ 59,99	€ 17.871.583
Scenario 3 - Waarschuwing (68%)	13.515	1,5	€ 59,99	€ 1.216.129
Scenario 3 - Last onder dwangsom (41%)	8.149	6	€ 59,99	€ 2.933.017
Scenario 3 - Bestuurlijke boete (38%)	7.552	8	€ 59,99	€ 3.624.541
Scenario 4 - Waarschuwing (68%)	40.544	1,5	€ 59,99	€ 3.648.387
Scenario 4 - Last onder dwangsom (41%)	24.446	6	€ 59,99	€ 8.799.050
Scenario 4 - Bestuurlijke boete (38%)	22.657	8	€ 59,99	€ 10.873.623
Scenario 5 - Waarschuwing (68%)	35.727	1,5	€ 59,99	€ 3.214.924
Scenario 5 - Last onder dwangsom (41%)	21.541	6	€ 59,99	€ 7.753.641
Scenario 5 - Bestuurlijke boete (38%)	19.965	8	€ 59,99	€ 9.581.735
Structureel				
Scenario 1 - Waarschuwing (68%)	2.267	1,5	€ 59,99	€ 203.963
Scenario 1 - Last onder dwangsom (41%)	1.367	6	€ 59,99	€ 491.910
Scenario 1 - Bestuurlijke boete (38%)	1.267	8	€ 59,99	€ 607.889
Scenario 2 - Waarschuwing (68%)	6.800	1,5	€ 59,99	€ 611.888
Scenario 2 - Last onder dwangsom (41%)	4.100	6	€ 59,99	€ 1.475.730
Scenario 2 - Bestuurlijke boete (38%)	3.800	8	€ 59,99	€ 1.823.667
Scenario 3 - Waarschuwing (68%)	850	1,5	€ 59,99	€ 76.486
Scenario 3 - Last onder dwangsom (41%)	512	6	€ 59,99	€ 184.466
Scenario 3 - Bestuurlijke boete (38%)	475	8	€ 59,99	€ 227.958
Scenario 4 - Waarschuwing (68%)	2.550	1,5	€ 59,99	€ 229.458
Scenario 4 - Last onder dwangsom (41%)	1.537	6	€ 59,99	€ 553.399
Scenario 4 - Bestuurlijke boete (38%)	1.425	8	€ 59,99	€ 683.875
Scenario 5 - Waarschuwing (68%)	3.117	1,5	€ 59,99	€ 280.449
Scenario 5 - Last onder dwangsom (41%)	1.879	6	€ 59,99	€ 676.376
Scenario 5 - Bestuurlijke boete (38%)	1.742	8	€ 59,99	€ 835.847