

Regeldruk Wet betaalbare huur

Rapport

Regeldruk Wet betaalbare huur

Rapport v1.0

27 februari 2023

Auteurs

Eva de Beet

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	6
2	Doelgroep	7
3	Beschrijving van de wijzigingen	8
3.1	Uitbreiding WWS naar middenhuur	8
3.2	Modernisering WWS	8
3.3	Dwingend maken WWS	9
3.4	Verplichte puntentelling	10
3.5	Aanvulling toets mogelijkheid Huurcommissie	10
4	Gevolgen regeldruk	11
4.1	Aantal huurwoningen	11
4.2	Uitbreiding middenhuur	12
4.3	Procedures Huurcommissie	14
4.4	Dwingend maken WWS	15
4.5	Verplichte puntentelling	18
4.6	Kennisname en aanpassing systemen	19
5	Conclusie	23
 Bijlagen		
I	Projectorganisatie en werkwijze	30
II	Uitgangspunten inschatting aantal meldingen	32

1 Inleiding

Achtergrond

Een betaalbare huurwoning is voor mensen met een middeninkomen de afgelopen jaren steeds minder vanzelfsprekend geworden. De minister van BZK wil daarom het midden-huursegment reguleren en het woningwaarderingsstelsel dwingend maken. De minister is voornemens dit te doen door het Woningwaarderingsstelsel (WWS) uit te breiden, te moderniseren en daarop te handhaven. Hieraan wordt vormgegeven in het wetsvoorstel betaalbare huur.

Voor alle nieuwe en gewijzigde Nederlandse regelgeving moeten de te verwachten effecten voor de regeldruk in beeld worden gebracht. Deze verplichting is vastgelegd in de 'Aanwijzingen voor regelgeving' en het 'Integraal Afwegingskader' (IAK). Het ministerie van BZK heeft Sira Consulting gevraagd om de regeldrukgevolgen in kaart te brengen van het wetsvoorstel betaalbare huur.

Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek "Regeldrukonderzoek Wet betaalbare huur" is om de veranderingen van de regeldruk voor bedrijven en burgers te beschrijven en te kwantificeren.

Voor het in kaart brengen van de administratieve lasten sluiten wij aan bij het door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) voorgeschreven Handboek meten regeldrukkosten¹. Voor het kwantificeren dient de methodiek van het Standaard Kostenmodel (SKM) te worden gebruikt.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport hebben wij de doelgroep beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen toegelicht en in hoofdstuk 4 zijn de regeldrukeffecten uitgewerkt. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie.

¹ https://www.kcwj.nl/sites/default/files/handboek_meting_regeldrukkosten_v_1-1-2018.pdf

2 Doelgroep

De onderstaande tabel bevat het aantal woningverhuurders. Onder de tabel zijn de typen verhuurders toegelicht.

Tabel 1. Verhuurders woningen

Doelgroep	Aantal
Bedrijven	
Woningcorporaties	279
Institutionele beleggers	31 ²
Totaal bedrijven	320
Burgers	
Particuliere verhuurders	310.510 ³
Totaal burgers	310.510

Woningcorporatie

Toegelaten instellingen of woningcorporaties zijn verenigingen of stichtingen die uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.⁴

Institutionele belegger vastgoed

Dit betreft Nederlandse instituties zoals pensionfondsen en verzekeraars in vastgoed die geld van derden in vastgoed beleggen.

Particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders zijn natuurlijke personen die een huurwoning in eigendom hebben. Ook grote professionele particuliere beleggers vallen (in dit onderzoek) onder deze definitie.

² Dit betreft het aantal leden van IVBN (de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland).

³ Bron: Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel goed verhuurderschap (Sira Consulting, 2022)

⁴ Art. 19 lid 1 Woningwet

3 Beschrijving van de wijzigingen

3.1 Uitbreiding WWS naar middenhuur

Het ministerie van BZK wil het WWS doortrekken zodat de maximale huurprijzen op grond van het woningwaarderingsstelsel ook voor middenhuurwoningen gaan gelden: huurders van deze woningen krijgen volledige huur(prijs)bescherming via de Huurcommissie zoals dat nu al geldt voor de gereguleerde huursector. Een huurder van een middenhuurwoning kan dan de huurprijs, een huurverhoging of de afrekening van servicekosten laten toetsen, of huurverlaging afdwingen in het kader van onderhoudsgebreken. Middenhuurwoningen worden gedefinieerd als woningen met tussen de circa 145 en 187 WWS-punten. Dit correspondeert, bij inwerkingtreding van de wet, naar verwachting met een huurprijs van circa 1.100 euro.⁵ De uitbreiding gaat tijdelijk gelden, zolang er schaarste is en wordt periodiek geëvalueerd op de noodzaak.

3.2 Modernisering WWS

De wijze waarop de puntentelling in het Woningwaarderingsstelsel tot stand komt wordt op drie punten gewijzigd. Daarnaast wordt een tijdelijke prijsopslag voor nieuwbouwprojecten geïntroduceerd.

Maximering WOZ-waarde

De WOZ-waarde wordt gebruikt als onderdeel van het WWS om de maximale huur van een woning te bepalen. In de huidige situatie geldt dat de WOZ-waarde van woningen met een WWS-puntenaantal van meer dan 141 niet meer dan 33% van het totaal aantal WWS-punten mag beslaan. In de voorgenomen situatie geldt dat de WOZ-waarde van woningen met een WWS-puntenaantal van meer dan 187 punten niet meer dan 33% van het totaal aantal WWS-punten mag beslaan.

Zwaardere weging van energielabels

In de voorgenomen situatie worden goede energielabels meer gewaardeerd en slechte labels (E,F en G) krijgen aftrekpunten.

Buitenruimtes

Buitenruimtes worden beter gewaardeerd.

Tijdelijke prijsopslag nieuwbouwprojecten

Om vertraging van bouwproductie van projecten die momenteel worden vormgegeven te voorkomen wordt een tijdelijke prijsopslag toegestaan voor nieuwbouwprojecten die worden opgeleverd ná 1 januari 2024 en waarvan de bouw vóór 1 januari 2025 is gestart. Deze opslag op de maximale huurprijs volgens het WWS bedraagt 5% voor 10 jaar.

⁵ De prijs bij dit puntenaantal wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie.

3.3 Dwingend maken WWS

Het ministerie van BZK wil in de algemene regels van het wetsvoorstel goed verhuurderschap de vergunningswaarde over het respecteren van de maximale huurprijzen op grond van het WWS opnemen.⁶

Verhuurders in het huidige gereguleerde segment tot circa 145 punten en het toekomstig gereguleerde middensegment tot en met 186 punten worden daarmee verplicht om de maximale huurprijsgrens conform het WWS te respecteren. Verhuurders mogen dan dus geen hogere huurprijs meer vragen voor woningen dan maximaal redelijk is conform het WWS, tenzij de woning 187 of meer WWS-punten heeft. Dit geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woonruimten.

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.

Overgangsjaar

Voor lopende huurcontracten in het gereguleerde segment (tot circa 145 punten) zal een overgangsjaar van één jaar gelden. 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. Voor het huidig gereguleerde segment geldt dat verhuurders er al rekening mee hadden moeten houden dat het WWS van toepassing is; voor middenhuur was dit nog niet het geval.

Handhaving

Gemeenten kunnen vervolgens handhaven op deze norm en op basis van eigen toezicht 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 gemakkelijk 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 woning⁷.

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.

Onzelfstandige woonruimten

Voor onzelfstandige woningen (kamers) geldt dat die altijd deel uitmaken van het gereguleerde segment: de liberalisatieregeling geldt alleen voor zelfstandige woningen, dus alle huurcontracten voor onzelfstandige woningen zijn (qua huurprijs) gereguleerd. Dat betekent dat voor alle onzelfstandige woonruimten, ofwel kamers, een maximale huurprijsgrens op grond van het WWS voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) geldt en dat huurders te allen tijde naar de Huurcommissie kunnen stappen. Als gevolg daarvan

⁶ Dit betreft een aanpassing van het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel gaf gemeenten eerder een mogelijkheid om deze verplichting in vergunningsvoorwaarden op te nemen. De verplichting wordt nu verschoven naar de algemene regels.

⁷ 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.

zouden voor alle onzelfstandige woningen alle huurprijzen die volgen op grond van het WWSO dwingend worden met dit voorstel. Handhaving op de maximale huurprijzen in het WWSO wordt pas mogelijk na herziening van het stelsel. Het nieuwe stelsel moet gelijktijdig met inwerkingtreding van deze wet herzien zijn. Het huidige stelsel is geda-teerd (niet herzien sinds 1979) en kent geen punten toe voor rubrieken als energiepres-tatie en locatie. Om deze reden wordt in 2023 gewerkt aan de herziening van het woningwaarderingssstelsel voor onzelfstandige woonruimten.

3.4 Verplichte puntentelling

Verhuurders worden verplicht om een puntentelling op te nemen bij aanvang van het huurcontract. Deze verplichting gaat gelden voor contracten die ingaan na inwerkingtre-ding van het wetsvoorstel. Dit vergroot de transparantie, versterkt de positie van huur-ders om zelf een huurverlaging af te dwingen en vergemakkelijkt de handhaving door gemeenten. Ook zal dit overtredingen door verhuurders aan de voorkant voorkomen om-dat zij nu bij aanvang van het contract inzicht hebben in de maximale huurprijzen op grond van het WWS. Dit moet ook het aantal procedures bij gemeente, rechter en Huur-commissie beperken.

3.5 Aanvulling toets mogelijkheid Huurcommis-sie

Het ministerie is voornemens om 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 6 maanden niet meer in huurprijs verlaagd wor-den door de Huurcommissie. De huurverlaging na het verstrijken van de termijn van 6 maanden heeft geen terugwerkende kracht. De wijze van toetsing van de aanvangshuur-prijs verandert niet, deze blijft alleen mogelijk binnen 6 maanden na aanvang.

4 Gevolgen regeldruk

In dit hoofdstuk zijn de verwachte gevolgen voor de regeldruk beschreven en gekwantificeerd. Het hoofdstuk start met een overzicht en toelichting op de aantallen die later in het hoofdstuk relevant zijn voor de regeldrukberekeningen.

4.1 Aantal huurwoningen

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van het aantal huurwoningen per type eigenaar en de mutatiegraad. De bronnen van de cijfers zijn onder de tabel toegelicht.

Tekstkader 1. Overzicht huurwoningen

Eigenaar	Aantal huurwoningen	Gereguleerd / huurprijs onder liberalisatiegrens	Vrije segment / huurprijs boven liberalisatiegrens
Woningcorporaties	2.296.000	2.095.145	200.855
Institutionele beleggers	215.000	38.700	176.300
*waarvan Nederlands	152.650	38.700	113.950
Particuliere verhuurders	Minimaal 839.000 Maximaal 939.000	Minimaal 538.300 Maximaal 638.300	300.700
Subtotaal private verhuurders (Nederlands)	Minimaal 991.650 Maximaal 1.091.650	Minimaal 577.000 Maximaal 677.000	414.650
Totaal (Nederlands)	Minimaal 3.287.650 Maximaal 3.387.650	Minimaal 2.672.145 Maximaal 2.772.145	615.505

4.1.1 Huurwoningen woningcorporaties

De aantallen huurwoningen in bezit van woningcorporaties is overgenomen vanuit Aedesdatacentrum.nl en gaan over 2021. Dit betreft zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden.

4.1.2 Huurwoningen institutionele verhuurders

Het aantal huurwoningen van institutionele beleggers is overgenomen vanuit het rapport "Waarde-effecten maatregelen huursector" (Ortec Finance, 2023). Dit onderzoek baseert zich op het WoOnonderzoek 2021 (peildatum 31 december 2020). Dit betreft alleen zelfstandige eenheden. Institutionele beleggers verhuren geen onzelfstandige eenheden. Regeldruk voor buitenlandse verhuurders valt buiten de scope. In de tabel zijn daarom ook de aantallen voor alleen Nederlandse institutionele verhuurders opgenomen.⁸

⁸ Hierbij is uitgegaan van de verhoudingen uit "Infographic woningen 2021", IVBN

4.1.3 Huurwoningen particuliere verhuurders

Het aantal huurwoningen van particuliere verhuurders bestaat uit zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen. In de onderstaande tabel is het aantal huurwoningen gespecificeerd naar zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden.

Tekstkader 2. Specificatie huurwoningen particuliere verhuurders

Type woningen	Aantal huurwoningen	Gereguleerd segment / huurprijs onder liberalisatiegrens	Vrije segment huurprijs boven liberalisatiegrens
Zelfstandige huurwoningen	749.000	448.300	300.700
Onzelfstandige huurwoningen	Minimaal 90.000 Maximaal 190.000	Minimaal 90.000 Maximaal 190.000	0
Totaal	Minimaal 839.000 Maximaal 939.000	Minimaal 538,300 Maximaal 638.300	300.700

Het aantal zelfstandige huurwoningen van particuliere verhuurders is overgenomen vanuit het rapport "Waarde-effecten maatregelen huursector" (Ortec Finance, 2023). Dit onderzoek baseert zich op het WoOnonderzoek 2021 (peildatum 31 december 2020).

Er zijn geen cijfers bekend over het aantal onzelfstandige wooneenheden dat door particuliere verhuurders wordt verhuurd.. Uit de verantwoordingsgegevens van woningcorporaties is bekend dat zij circa 160.000⁹ onzelfstandige wooneenheden verhuren. Op basis van fragmentarische informatie uit diverse bronnen (o.m. ABF 2022 Wonen als Student, Landelijke monitor studentenhuysvesting) blijkt dat het marktaandeel van corporaties bij zelfstandige eenheden circa 54% is. Vanwege het ontbreken van betrouwbare data kan daarom alleen indicatief met een forse marge worden gerekend, namelijk een lage schatting van 90.000 en een hoge schatting van 190.000 particuliere onzelfstandige wooneenheden. Alle onzelfstandige wooneenheden vallen binnen het gereguleerde segment.

4.1.4 Verdeling zelfstandige huurwoningen gereguleerd en vrije segment

De verdeling tussenzelfstandige huurwoningen met een huurprijs onder en boven de liberalisatiegrens is gebaseerd op het gegeven dat 487.000 huurwoningen van private verhuurders een verhuurprijs heeft onder de liberalisatiegrens (WoOnonderzoek 2021) en de inschatting¹⁰ dat 18% van het bezit van institutionele verhuurders in het gereguleerde segment valt.

4.2 Uitbreiding middenhuur

De uitbreiding van het WWS heeft gevolgen voor de maximale huur die verhuurders mogen vragen en daarmee voor de waarde van woningen. Voor lopende nieuwbouwprojecten

⁹ BTIV-monitor 2021 (corporaties)

¹⁰ IVBN-leden bezaten per 1 juli 2021 36.000 woningen in het gereguleerde segment (bron: infographic woningen, 2021 IVBN). Op die peildatum waren er in totaal ca. 200.000 institutionele huurwoningen in Nederland. Ervan uitgaand dat buitenlandse investeerders niet in het gereguleerde segment investeren komt de inschatting uit op 18%. Bron: Infographic woningen 2021, IVBN (<https://www.ivbn.nl/publicaties-detail/infographic-woningen-2021>)

betekent dit dat opnieuw berekend moet worden of deze nog rendabel en haalbaar zijn. Dat kan betekenen dat mogelijkheden worden bekeken om het project aan te passen. Ook is het mogelijk dat projecten stopgezet moeten worden. Het opnieuw doorrekenen van het project, het zoeken naar mogelijke oplossingen en de onderhandelingen die daaruit volgen kost eenmalig tijd voor ontwikkelaars, aannemers en verhuurders. Onderstaande tekstkader bevat een inschatting van de regeldruk.

Tekstkader 3 Kwantificering regeldruk controleren en aanpassen huurcontracten

De uitbreiding van het WWS voor middenhuur heeft naar inschatting eenmalig nalevingskosten tussen € 0,2 miljoen en € 3,9 miljoen. Onderstaande tabellen geven het regeldrukeffect voor bedrijven weer.

Eenmalig

	Uurtarief	Minimaal			Maximaal		
		Aantal	Uren	Regeldruk	Aantal	Uren	Regeldruk
Nieuwbouwprojecten	€ 54	200	20	€ 216.000	600	120	€ 3.888.000

Bovenstaande inschatting is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Er zijn geen cijfers bekend over het aantal lopende nieuwbouwprojecten in het middensegment. De ambitie is dat er vanaf 2022 (gemiddeld) 12.000 middenhuurwoningen per jaar bijkomen.¹¹ We gaan er daarom vanuit dat er momenteel 'tussen 10.000 en 12.000 middenhuurwoningen in ontwikkeling zijn.
- Er is geen zicht op de omvang van het aantal woningen per nieuwbouwproject. We nemen daarom aan dat een nieuwbouwproject tussen 20 en 50 woningen bevat. We gaan er vervolgens vanuit dat er tussen 200 en 600 lopende nieuwbouwprojecten in de (in de ontwikkelingsfase) zijn.
- Ingeschat wordt dat het doorrekenen voor een project minimaal 20 uur tijd kost en maximaal 120 uur. Inbegrepen hierbij is de tijd voor de puntentelling, berekenen wat dit betekent voor de waarde en haalbaarheid van het project en het draaien aan 'knoppen' om scenario's te schetsen. De tijdbesteding hangt af van de complexiteit van het project. Hoe meer woningtypen een project bevat, des te meer tijd het doorrekenen kost (er zijn dan meer "knoppen" om aan te draaien).
- De tijdbesteding voor onderhandelingen (indien projecten niet haalbaar zijn) is niet gekwantificeerd omdat er nog geen zicht is op het aantal keer dat dit zal voorkomen en de tijd die dat dan in beslag neemt.
- Voor verhuurders¹² en ontwikkelaars (de verschillende betrokken disciplines) hanteren we het tarief van een hoogopgeleide medewerker (€ 54).

De uitbreiding van het WWS naar middenhuur leidt naar verwachting tot een toename van het aantal procedures bij de Huurcommissie. Dit effect is beschreven en gekwantificeerd in paragraaf 4.3. Gevolgen voor huurverlagingen vallen buiten de definitie van regeldruk en vallen buiten de scope van dit onderzoek. In paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** wordt ingegaan op de kennisname kosten die de wijzigingen met zich meebrengen.

¹¹ Zie Kamerbrief Regulering middenhuur (9 december 2022)

¹² We gaan ervanuit dat het grootste deel van deze tijd wordt besteed door institutionele verhuurders. Daarom hanteren we het uurtarief voor institutionele verhuurders (bedrijven, € 54) en niet het uurtarief voor particuliere verhuurders (burgers, €15)

4.3 Procedures Huurcommissie

Verwacht wordt dat het aantal procedures bij de Huurcommissie toeneemt als gevolg van de wijzigingen. De toename wordt met name verwacht bij de private verhuurders. Woningcorporaties verwachten geen substantiële toename van het aantal procedures bij de Huurcommissie. Dit hangt er onder andere mee samen dat huurprijzen die woningcorporaties hanteren vaak aanzienlijk lager zijn dan de maximaal gereguleerde huurprijs. In het onderstaande tekstkader zijn de regeldrukeffecten ingeschat.

Tekstkader 4 Kwantificering regeldruk procedures huurcommissie

Uitbreiding middenhuur

Extra procedures als gevolg van de uitbreiding middenhuur leiden naar verwachting eenmalig tot regeldruk van minimaal € 0,8 miljoen en maximaal € 1,5 miljoen. Structureel leiden extra procedures naar verwachting tot € 0,2 miljoen en maximaal € 0,4 miljoen.

Dwingend maken WWS

Extra procedures als gevolg van de aanvullende toetsmogelijkheid (§ 3.5) maken van het WWS leiden naar verwachting eenmalig tot regeldruk van minimaal € 0,4 miljoen en maximaal € 1,5 miljoen. Structureel leiden extra procedures naar verwachting tot € 0,1 miljoen en maximaal € 0,4 miljoen.

Onderstaande tabellen weergeven het regeldrukeffect voor de verschillende doelgroepen.

Eenmalig

		Minimaal			Maximaal		
	Uurtarief	Uren	Aantal	Regeldruk	Uren	Aantal	Regeldruk
Uitbreiding middenhuur							
Huurder	€ 15	3	9.800	€ 441.000	3	9.800	€ 441.000
Particuliere verhuurder	€ 15	5	2.352	€ 176.400	8	4.704	€ 564.480
Institutionele verhuurder	€ 54	5	588	€ 158.760	8	1.176	€ 508.032
Totaal				€ 776.160			€ 1.513.512
Dwingend maken WWS							
Huurder	€ 15	3	5.000	€ 225.000	3	10.000	€ 450.000
Particuliere verhuurder	€ 15	5	1.200	€ 90.000	8	4.800	€ 576.000
Institutionele verhuurder	€ 54	5	300	€ 81.000	8	1.200	€ 518.400
Totaal				€ 396.000			€ 1.544.400

Structureel

		Minimaal			Maximaal		
	Uurtarief	Uren	Aantal	Regeldruk	Uren	Aantal	Regeldruk
Uitbreiding middenhuur							
Huurder	€ 15	3	2.400	€ 108.000	3	2.400	€ 108.000
Particuliere verhuurder	€ 15	5	576	€ 43.200	8	1.152	€ 138.240
Institutionele verhuurder	€ 54	5	144	€ 38.880	8	288	€ 124.416
Totaal				€ 190.080			€ 370.656
Dwingend maken WWS							
Huurder	€ 15	3	1.250	€ 56.250	3	2.500	€ 112.500
Particuliere verhuurder	€ 15	5	300	€ 22.500	8	1.200	€ 144.000
Institutionele verhuurder	€ 54	5	75	€ 20.250	8	300	€ 129.600
Totaal				€ 99.000			€ 386.100

Bovenstaande inschattingen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Als gevolg van de uitbreiding middenhuur (incl. modernisering puntentelling) verwacht de Huurcommissie eenmalig (t/m 2028) 9.800 extra verzoeken voor

een procedure. Structureel verwacht de Huurcommissie 2.400 extra verzoeken voor een procedure per jaar.

- De Huurcommissie kan nog geen inschatting maken van het extra aantal toetsen als gevolg van de aanvullende toetsmogelijkheid (3.5 (onderdeel Dwingend maken WWS)). Voor deze inschatting gaan wij ervan uit dat dit leidt tot eenmalig minimaal 5.000 en maximaal 10.000 extra verzoeken. Structureel gaan wij uit van 1.250 tot 2.500 extra procedures per jaar. Mogelijk heeft de handhavingsbevoegdheid bij de gemeente gevolgen voor het aantal procedures bij de Huurcommissie. Deze impact kon nog niet worden ingeschat en is niet meegenomen bij de inschatting.
- De tijd die huurders en verhuurders besteden aan een procedure van de Huurcommissie hangt af van de complexiteit en verschilt per procedure.
 - Op basis van de interviews schatten wij in dat een huurder per procedure van de Huurcommissie gemiddeld 3 uur tijd kwijt is per procedure. Hierbij is rekening gehouden met tijdbesteding voor het starten van de procedure (verzamelen en aanleveren informatie), het uploaden van de stukken, het bijwonen van het onderzoek door de Huurcommissie en eventueel tijdbesteding voor het bijwonen en voorbereiden van een zitting.
 - De verhuurder is niet verplicht om bij het onderzoek te zijn. De verhuurder besteedt tijd aan het lezen van de beslissing van de Huurcommissie en het opstellen van een reactie daarop. Op basis van de interviews gaan we ervan uit dat dit gemiddeld tussen 5 en 8 uur per procedure kost.¹³
- De lasten voor verhuurders vallen niet onder de definitie “regeldruk”, als deze het gevolg zijn van “niet naleven”. Bij huurprijsgeschillen in 2022 werden verhuurders in 37% van de gevallen in het gelijkgesteld, in 10% kregen zowel huurder als verhuurder gelijk. Deze percentages zijn naar verwachting niet helemaal representatief in de voorgenomen situatie maar geven wel een indicatie. We nemen daarom aan dat minimaal 30% en maximaal 60% van de extra procedures voortkomt uit een situatie waarin een verhuurder wel ‘naleeft’.
- Voor huurders en particuliere verhuurders hanteren we het uurtarief van burgers (€ 15 conform handboek meting regeldruk). Voor institutionele beleggers hanteren we het uurtarief van een hoogopgeleide medewerker (€ 54)
- Op basis van de verhouding van het bezit (zie § 4.1) nemen we aan dat de verhouding tussen het aantal procedures bij institutionele en particuliere verhuurders 20%-80% is.¹⁴

4.4 Dwingend maken WWS

Het dwingend maken van het WWS heeft verschillende regeldrukgevolgen:

Controleren en aanpassen huurcontracten

¹³ Een kanttekening bij deze inschatting dat deze is gebaseerd op ervaring met procedures in de huidige situatie. Mogelijk is de gemiddelde complexiteit en de tijdbesteding voor procedures in de voorgenomen situatie anders.

¹⁴ De Huurcommissie verzamelt en registreert geen informatie over het aantal procedures per type verhuurder (corporatie, institutioneel of particulier).

Verhuurders in het huidige gereguleerde segment tot circa 145 punten zullen moeten controleren of de huurprijzen die zij nu hanteren, voldoen aan het WWS. Indien deze niet voldoen zullen zij het huurcontract/de verhuurprijs moeten aanpassen.

Op basis van de interviews verwachten wij dat woningcorporaties al voldoen aan het WWS. Met het oog op het belang van WWS-punten voor de liberalisatiegrens, is het aanmerkelijk dat een groot deel van de private (particuliere en institutionele) verhuurders al beschikt over een puntentelling. Op basis van de interviews verwachten we echter alsnog dat ook deze verhuurders zullen controleren of zij voldoen aan het WWS. Hiervoor wordt aangedragen dat het in de voorgenomen situatie van groter belang is dat de puntentelling klopt. In het onderstaande tekstkader zijn de regeldrukeffecten ingeschat.

Tekstkader 5 Kwantificering regeldruk controleren en aanpassen huurcontracten

We schatten in dat verhuurders te maken krijgen met eenmalige regeldruk van € minimaal € 6,6 miljoen en maximaal € 7,6 miljoen. De onderstaande tabel laat het regeldrukeffect zien voor de verschillende doelgroepen.

Eenmalig

				Minimaal		Maximaal	
		Uren	Uurtarief	Aantal	Regeldruk	Aantal	Regeldruk
Particuliere verhuurder	Controleren	0,5	€ 15	538.300	€ 4.037.250	638.300	€ 4.787.250
	Aanpassen	0,5	€ 15	161.490	€ 1.211.175	191.490	€ 1.436.175
Institutionele verhuurder	Controleren	0,5	€ 54	38.700	€ 1.044.900	38.700	€ 1.044.900
	Aanpassen	0,5	€ 54	11.610	€ 313.470	11.610	€ 313.470
Totaal					€ 6.606.795		€ 7.581.795

Bovenstaande inschattingen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- We gaan uit van 38.700 woningen in het gereguleerde segment in bezit van institutionele beleggers en minimaal 538.300 en maximaal 638.300 woningen in het gereguleerde segment in bezit van particuliere beleggers (448.300 zelfstandige woningen en minimaal 90.000 en maximaal 190.000 onzelfstandige wooneenheden) (zie § 4.1).
- De huurprijs van 145.000¹⁵ zelfstandige woningen (ca. 30% van de te controleren zelfstandige woningen) zou naar beneden moeten worden bijgesteld. Dit aantal houden we aan voor het aantal contracten dat dient te worden aangepast. Voor onzelfstandige woningen is onbekend welk aandeel van de te controleren huurprijzen naar beneden zou moeten. We gaan daarom voor zowel zelfstandige woningen als onzelfstandige wooneenheden uit van 30%.
- Voor de tijdbesteding voor het controleren van een puntentelling gaan we uit van de helft van de tijdbesteding voor het opstellen van een puntentelling: 0,5 uur (zie § 4.5) Het aanpassen en overhandigen van het nieuwe huurcontract kost naar verwachting gemiddeld 0,5 uur per huurcontract.
- Voor particuliere verhuurders hanteren we het uurtarief van burgers (€ 15 conform handboek meting regeldruk). Voor institutionele beleggers en woningcorporaties hanteren we het uurtarief van een hoogopgeleide medewerker (€ 54).

¹⁵ Bron: WoON21 (Woononderzoek Nederland 2021)

Meldingen

Om ervoor te zorgen dat verhuurders de maximale huurprijs respecteren, kunnen huurders in de voorgenomen situatie een melding of handhavingsverzoek bij de gemeente indienen. Het indienen van een melding of handhavingsverzoek brengt administratieve lasten met zich mee. Een huurder moet hiervoor het huurcontract, adres en huidige huurprijs indienen. In het onderstaande kader zijn de administratieve lasten ingeschat voor het indienen van een melding bij het meldpunt van de gemeente.

Tekstkader 6 Kwantificering regeldruk meldingen

De mogelijkheid om een melding bij de gemeente in te dienen leidt naar verwachting tot eenmalige administratieve lasten voor huurders van minimaal € 39.000 en maximaal € 156.000. Het structurele regeldrukeffect bedraagt minimaal € 2.000 en maximaal € 21.000 per jaar. Onderstaande tabel geeft de regeldrukeffecten weer.

			Minimaal		Maximaal	
	Minuten	Uurtarief	Aantal	Regeldruk	Aantal	Regeldruk
Eenmalig in overgangsjaar (woningen huidig geregeleerde segment)						
Huurder	10	€ 15	11.800	€ 29.500	47.200	€ 118.000
Eenmalig in eerste ca. 5 jaar (woningen middensegment)						
Huurder	10	€ 15	3.750	€ 9.375	15.000	€ 37.500
Totaal eenmalig			15.550	€ 38.875	62.200	€ 155.500
Structureel (alle woningen)						
Huurder	10	€ 15	832	€ 2.080	8.320	€ 20.799
Totaal structureel			832	€ 2.080	8.320	€ 20.799

Bovenstaande inschattingen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- We hebben de volgende aannames gemaakt voor wat betreft het aantal meldingen:
 - Eenmalig tussen 11.800 en 47.200 meldingen in het overgangsjaar in verband met het dwingend maken van het WWS
 - Eenmalig tussen 3.750 en 15.000 meldingen (in de eerste 5,6 jaar) in verband met het dwingend maken van het WWS en de uitbreiding middenhuur
 - Structureel tussen 832 en 8.320 meldingen per jaar als gevolg van dwingend maken van het WWS en de uitbreiding middenhuur

Een uitgebreidere toelichting over deze aannames is opgenomen in bijlage II.

- We nemen aan dat het verzamelen en uploaden van de benodigde informatie gemiddeld 10 minuten in beslag neemt.
- Voor huurders hanteren we het uurtarief van burgers (€ 15 conform handboek meting regeldruk).
- Een verhuurder krijgt te maken met toezichtlasten indien de gemeente vaststelt dat hij een te hoge huurprijs vraagt. Omdat verhuurders hier alleen mee te maken krijgen als er sprake is van "geen naleving" vallen deze lasten buiten de scope van regeldruk.

4.5 Verplichte puntentelling

De verplichte puntentelling heeft naar verwachting regeldrukgevolgen voor verhuurders en huurders.

Opstellen puntentelling

Voor alle contracten die ingaan na inwerkingtreding van het wetsvoorstel moeten verhuurders verplicht een puntentelling inclusief onderbouwing opnemen. Verhuurders kunnen daarbij gebruik maken van de Huurprijscheck op de website van de Huurcommissie.

De verplichting om een puntentelling op te stellen en op te nemen in het huurcontract leidt tot een toename van regeldruk voor private (particuliere en institutionele) verhuurders. Het opstellen van de puntentelling is niet nieuw voor woningcorporaties. Daarnaast is het opstellen van een puntentelling naar verwachting ook niet nieuw voor andere verhuurders die woningen verhuren met huurprijzen onder of nabij de liberalisatiegrens. Het opnemen van een onderbouwde puntentelling in het huurcontract is naar verwachting wel een extra handeling voor deze verhuurders..

Op basis van de interviews verwachten we niet dat de modernisering van het WWS impact heeft op de tijdbesteding om een puntentelling op te stellen. De modernisering vereist namelijk niet dat er andere informatie nodig is voor de puntentelling.

Discussie naar aanleiding van puntentelling

Mogelijk stellen huurders de puntentelling ter discussie en willen zij daarover in gesprek gaan met de verhuurder. Daar staat echter tegenover dat er in de huidige situatie geen puntentelling is opgenomen in het huurcontract. Transparantie door het verplicht opnemen van een puntentelling kan deze "discussie" juist verminderen of vereenvoudigen. Voor dit onderzoek gaan we er daarom van uit dat de lasten als gevolg van discussie niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Tekstkader 7 Kwantificering regeldruk puntentelling

Het opstellen van de puntentelling en het overdragen hiervan aan de huurder leidt naar verwachting tot een eenmalig regeldrukeffect van € 16,5 miljoen en een structureel regeldrukeffect van minimaal € 0,8 miljoen en maximaal 0,9 miljoen. De onderstaande tabel laat het regeldrukeffect zien voor de verschillende doelgroepen.

Eenmalig

Doelgroep	Handeling	Uren of externe kosten	Uurtarief	Aantal	Regeldruk
Particuliere verhuurder	Puntentelling opstellen/opnemen (zelf)	1	€ 15	240.560	€ 3.608.400
	Puntentelling opstellen (uitbesteed)	€ 112,50		60.140	€ 6.765.750
Institutionele verhuurder	Puntentelling opstellen/opnemen (zelf)	1	€ 54	113.950	€ 6.153.300
Totaal				414.650	€ 16.527.450

Structureel

Doelgroep	Handeling	Minuten	Uurtarief	Minimaal		Maximaal	
				Aantal	Regeldruk	Aantal	Regeldruk
Particuliere verhuurder	Puntentelling actualiseren (zelf)	15	€ 15	135.918	€ 509.693	152.118	€ 570.443
Institutionele verhuurder	Puntentelling actualiseren (zelf)	15	€ 54	24.729	€ 333.846	24.729	€ 333.846
Totaal				160.647	€ 843.538	176.847	€ 904.288

Bovenstaande inschattingen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- We gaan ervanuit dat de situatie voor woningcorporaties niet wijzigt. Voor hen is alleen nieuw dat de puntentelling aan het huurcontract dient te worden toegevoegd. We nemen aan dat de extra tijdbesteding daarvoor verwaarloosbaar is.

Eenmalig

Deze kosten hebben alleen betrekking op de huurwoningen buiten het gereguleerde segment (die niet in het bezit van woningcorporaties zijn). De kosten voor het opstellen van de puntentelling in het gereguleerde segment zijn al berekend in § 3.3.

- (Nederlandse) institutionele verhuurders bezitten ca. 114.000 woningen in het vrije segment en particuliere verhuurders bezitten ca. 301.000 woningen in het vrije segment. Dit zijn in totaal ca. 415.000 woningen.
- Op basis van de interviews nemen we aan dat het voor verhuurder gemiddeld 1 uur kost om de puntentelling op te stellen en op te nemen in het huurcontract. Zij kunnen dit ook uitbesteden. De kosten daarvan liggen tussen € 75 en € 150 per puntentelling. Voor deze inschatting gaan we er van uit dat 20% van de particuliere verhuurders het opstellen van de puntentelling uitbesteedt, daarbij gaan we uit van een kostenpost van € 112,50.

Structureel

Deze kosten hebben betrekking op alle huurwoningen van private verhuurders

- We gaan uit van 152.650 woningen in bezit van Nederlandse institutionele verhuurders en minimaal 839.000 en maximaal 939.000 woningen (inclusief onzelfstandige wooneenheden) in bezit van particuliere verhuurders (zie § 4.1).
- Voor woningen in bezit van private verhuurders gaan wij uit van een mutatiegraad van 16,2%. Deze mutatiegraad is een gewogen gemiddelde, berekend met behulp van gegevens uit het WoOnonderzoek 2021.
- Bij een mutatie zal een verhuurder moeten controleren of de puntentelling nog actueel is en deze evt. actualiseren. We gaan ervanuit dat dit gemiddeld 15 minuten kost. Dit betreft bijvoorbeeld het controleren aan aanpassen van de WOZ-waarde maar ook het verwerken van eventuele wijzigingen aan de woning.

4.6 Kennisname en aanpassing systemen

4.6.1 Kennisname

Woningcorporaties

Woningcorporaties zullen moeten kennisnemen van de wijzigingen in de regelgeving. Vervolgens zullen zij voor zichzelf onderzoeken welke impact de regelgeving heeft op het streefhuurbeleid en welke woningen in het middensegment blijven en welke eventueel verschuiven naar het gereguleerde segment. Verder zullen woningcorporaties de wijzigingen in het puntentelling(systeem) moeten implementeren. Ook verwachten woningcorporaties meer tijd kwijt te zijn aan communicatie richting zowel de huurderorganisaties en huurders.

Institutionele verhuurders

Institutionele verhuurders zullen moeten kennisnemen van de wijzigingen in de regelgeving. Vervolgens zullen zij voor zichzelf onderzoeken welke impact de regelgeving heeft op de huren die zij mogen vragen. Aan de wijzigingen en de impact daarvan zullen zij

vervolgens duiding moeten geven richting de investeerders. Daarnaast zullen zij wijzigingen in het puntentelling(systeem) moeten implementeren.

Particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders zullen moeten kennisnemen van de wijzigingen in de regelgeving. We gaan ervan uit dat zij de wijzigingen lezen en (op klad) een puntentelling opstellen om na te gaan wat de regelgeving gaat betekenen voor de huur die zij kunnen vragen.

Tekstkader 7 Kwantificering regeldruk kennisname, onderzoek en implementatie

Kennisname en het onderzoeken van de impact van de nieuwe regelgeving leidt naar inschatting tot een eenmalige regeldrukpost van € 5,2 miljoen. De onderstaande tabel vat de lasten samen per doelgroep.

Eenmalig

Doelgroep	Handeling	Uren	Uurtarief	Aantal	Regeldruk
Woningcorporatie	Kennisname, onderzoek en implementatie	30	€ 54	279	€ 451.980
Institutionele verhuurders	Kennisname, onderzoek en implementatie	80	€ 54	31	€ 133.920
Particuliere verhuurders	Kennisname	1	€ 15	310.510	€ 4.657.650
Totaal				310.820	€ 5.243.550

Bovenstaande inschattingen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Woningcorporaties

- Er zijn 279 woningcorporaties. Alle woningcorporaties dienen kennis te nemen van de wijzigingen en deze te implementeren. De lasten worden hoger naarmate woningcorporaties meer vrije sector-woningen in bezit hebben.
- Op basis van de interviews schatten wij in dat de eenmalige tijdbesteding minimaal 1 dag en maximaal 14 dagen is. We gaan ervanuit dat de minimale tijdbesteding voor ca. 80% van de corporaties relevant is en de maximale tijdbesteding relevant is voor ca. 20% van de corporaties. Dit geeft een gemiddelde tijdbesteding van ca. 30 uur per corporatie.
- Voor woningcorporaties hanteren we het uurtarief van een hoogopgeleide medewerker (€ 54).

Institutionele verhuurders

- Er zijn 31 Nederlandse institutionele verhuurders die ongeveer 152.650 huurwoningen bezitten.
- We gaan ervanuit dat per institutionele verhuurder ongeveer twee weken (80 uur) wordt besteed aan kennisname van de wijzigingen, onderzoeken van de impact (excl. Tijd voor puntentellingen (zie § 4.4 en §4.5)), implementeren van de wijzigingen (puntentellingsysteem) en interne communicatie van de wijzigingen en de impact.
- Voor institutionele beleggers hanteren we het uurtarief van een hoogopgeleide medewerker (€ 54).

Particuliere verhuurders

- Er zijn 310.510 particuliere verhuurders.
- De tijd die particuliere verhuurders besteden aan kennisname en onderzoek zal verschillen per verhuurder. We gaan ervanuit dat dit gemiddeld een uur per verhuurder kost. Let op: De tijdbesteding voor de volledige puntentelling is

hier buiten beschouwing gelaten. Deze is namelijk al meegenomen bij § 4.4 en §4.5.

- Voor particuliere verhuurders hanteren we het uurtarief van burgers (€ 15 conform handboek meting regeldruk).

4.6.2 Aanpassing systemen

De systemen die woningcorporaties gebruiken om automatisch puntentellingen mee te maken dienen aangepast te worden. Institutionele verhuurders maken gebruik van systemen om huurovereenkomsten te verwerken, ook deze systemen moeten worden aangepast. Op basis van de interviews verwachten we dat deze aanpassingen relatief eenvoudig zijn wanneer het een Nederlands systeem betreft. Wanneer het een mondiaal systeem betreft vergen de aanpassingen echter een hoge investering.

In het onderstaande kader zijn de administratieve lasten ingeschat voor het aanpassen van de systemen.

Tekstkader 8 Kwantificering regeldruk aanpassing systemen

Aanpassing van systemen leiden naar inschatting tot een eenmalige regeldrukpost van € 0,1 miljoen. De onderstaande tabel vat de lasten samen per doelgroep.

Een kanttekening bij de inschatting is dus dat er geen rekening is gehouden met verhuurders die gebruik maken van een mondiaal systeem. Voor deze verhuurders zullen de kosten vele malen hoger liggen.

Doelgroep		Externe kosten	Aantal	Regeldruk
Institutionele verhuurder	Aanpassing Nederlandse systemen	€ 2.400	31	€ 74.400
Woningcorporatie	Aanpassing puntentellingsystemen	€ 9.000	5	€ 45.000
Totaal			36	€ 119.400

Bovenstaande inschattingen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Institutionele verhuurders

- Het is niet bekend hoeveel investeerders met een mondiaal systeem of Nederlands systeem werken. Voor de kwantitatieve inschatting van de eenmalige kosten gaan we er daarom vanuit dat alle investeerders met een Nederlands systeem werken.
- Op basis van de interviews gaan wij uit van externe kosten voor het aanpassen van het systeem van circa € 2.400¹⁶ per verhuurder.

Woningcorporaties

- We gaan ervanuit dat woningcorporaties ongeveer met 5 automatiseerders werken ten behoeve van de puntentelling.

¹⁶ In de interviews werd benoemd dat de benodigde aanpassingen en investeringen beperkt zijn indien wordt gewerkt met een Nederlands systeem. We gaan hiervoor uit van een tijdbesteding van ca. 16 uur tegen een extern uurtarief van € 150.

- Op basis van de interviews gaan we ervan uit dat het aanpassen van het systeem en het testen ongeveer 60 uur kost per automatiseerder, tegen een uurtarief van € 150. De totale investering komt dan uit op € 45.000.

5 Conclusie

Het voorstel "betaalbare huur" leidt naar verwachting tot eenmalige regeldruk van minimaal € 30,1 miljoen en maximaal € 36,6 miljoen. De structurele regeldruk bedraagt naar verwachting minimaal € 1,1 miljoen en maximaal € 1,7 miljoen per jaar. In de onderstaande tabellen zijn de regeldrukeffecten per onderwerp weergegeven. Daarbij is aangegeven of het effect Nalevingskosten (NK) of Administratieve lasten (AL) betreft.

Tabel 2. Samenvatting eenmalige regeldruk (afgerond op duizendtallen)

§	Onderwerp	Doelgroep	Type	Minimaal	Maximaal
4.2	Doorrekenen nieuwbouwprojecten	Bedrijven	NK	€ 216.000	€ 3.888.000
4.3	Procedures huurcommissie (uitbreiding middenhuur)	Huurders (burgers)	NK/AL	€ 441.000	€ 441.000
4.3	Procedures huurcommissie (uitbreiding middenhuur)	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 176.000	€ 564.000
4.3	Procedures huurcommissie (uitbreiding middenhuur)	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 159.000	€ 508.000
4.3	Procedures huurcommissie (dwingend WWS)	Huurders (burgers)	NK/AL	€ 225.000	€ 450.000
4.3	Procedures huurcommissie (dwingend WWS)	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 90.000	€ 576.000
4.3	Procedures huurcommissie (dwingend WWS)	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 81.000	€ 518.000
4.4	Dwingend WWS maken	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 5.248.000	€ 6.223.000
4.4	Dwingend WWS maken	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 1.358.000	€ 1.358.000

4.4	Meldingen		Huurders (burgers)	AL	€ 156.000	€ 156.000
4.5	Verplichte puntentelling		Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 10.374.000	€ 10.374.000
4.5	Verplichte puntentelling		Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 6.153.000	€ 6.153.000
4.6.1	Kennisname		Woningcorporaties (bedrijven)	NK	€ 452.000	€ 452.000
4.6.1	Kennisname		Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 134.000	€ 134.000
4.6.1	Kennisname		Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 4.658.000	€ 4.658.000
4.6.2	Aanpassing systemen	sys-	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 119.000	€ 119.000
4.6.2	Aanpassing systemen	sys-	Woningcorporaties (bedrijven)	NK	€ 45.000	€ 45.000
Totaal burgers					€ 21.368.000	€ 23.442.000
Totaal bedrijven					€ 8.718.000	€ 13.176.000
Totaal					€ 30.086.000	€ 36.619.000

Tabel 3. Samenvatting structurele regeldruk (afgerond op duizendtallen)

§	Onderwerp	Doelgroep	Type	Minimaal	Maximaal
4.3	Procedures commissie (uitbreiding midden-huur)	Huurders (burgers)	NK/AL	€ 108.000	€ 108.000
4.3	Procedures commissie (uitbreiding midden-huur)	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 43.000	€ 138.000

4.3	Procedures huur-commissie (uitbreiding midden-huur)	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 39.000	€ 124.000
4.3	Procedures huur-commissie (dwingend WWS)	Huurders (burgers)	NK/AL	€ 56.000	€ 113.000
4.3	Procedures huur-commissie (dwingend WWS)	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 22.500	€ 144.000
4.3	Procedures huur-commissie (dwingend WWS)	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 20.000	€ 130.000
4.4	Meldingen	Huurders (burgers)	AL	€ 2.000	€ 21.000
4.4	Verplichte puntentelling	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 510.000	€ 570.000
4.4	Verplichte puntentelling	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 334.000	€ 334.000
Totaal burgers				€ 742.000	€ 1.094.000
Totaal bedrijven				€ 393.000	€ 588.000
Totaal				€ 1.135.000	€ 1.682.000

Particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders hebben naar verwachting te maken met een eenmalig regeldruk-effect van minimaal € 20,5 miljoen en maximaal € 22,4 miljoen. Het grootste deel (circa 75%) van deze lasten wordt veroorzaakt door het controleren of opstellen van een puntentelling conform het WWS. Deze kosten worden deels in het overgangsjaar (gereguleerde woningen) gemaakt en deels in de eerste jaren die daarop volgen (bij iedere mutatie van een huurcontract). Structureel neemt de regeldruk voor particuliere verhuurders toe met minimaal € 0,6 miljoen en maximaal € 0,9 miljoen per jaar. Dit bedrag betreft met name de lasten voor het actualiseren van de puntentelling bij een mutatie van een huurcontract. De overige structurele lasten worden veroorzaakt door een toename van het aantal procedures bij de huurcommissie (in de situatie dat zij het WWS wel naleven maar toch een procedure wordt aangespannen).

Woningcorporaties

Woningcorporaties hebben naar verwachting alleen te maken met eenmalige regeldruk van circa € 0,5 miljoen. Woningcorporatie stellen in de huidige situatie namelijk voor zowel hun gereguleerde als niet gereguleerde woningen puntentellingen op conform het

WWS. De eenmalige regeldruk betreft de lasten voor kennisname van de nieuwe regeling, het aanpassen van het puntensysteem en de implementatie van de wijzigingen.

Institutionele verhuurders

Institutionele verhuurders hebben naar verwachting te maken met een eenmalig regeldruk effect van minimaal € 8,0 en maximaal € 8,8 miljoen. Deze lasten bestaan met name uit het controleren (gereguleerde segment) en het opstellen van puntentellingen (vrije segment). Deze kosten worden deels in het overgangsjaar (gereguleerde woningen) gemaakt en deels in de eerste jaren die daarop volgen (bij iedere mutatie van een huurcontract). Daarnaast hebben institutionele verhuurders te maken met een structureel regeldrukeffect van minimaal € 0,4 miljoen en maximaal € 0,6 miljoen per jaar. In de maximale situatie wordt circa de helft van deze regeldruk veroorzaakt door procedures bij de huurcommissie (in de situatie dat zij het WWS wel naleven maar toch een procedure wordt aangespannen). De andere helft wordt veroorzaakt door de verplichte puntentelling bij nieuwe huurcontracten.

Huurders

Huurders hebben te maken met eenmalige (tussen € 0,8 en € 1 miljoen) en structurele regeldrukeffecten (circa € 0,2 miljoen) als gevolg van als gevolg van een uitbreiding van mogelijkheden om een procedure bij de Huurcommissie aan te spannen en (in mindere mate) als gevolg van de mogelijkheid om een melding bij de gemeente te doen (indien verhuurder volgens huurder de maximale huurprijs niet respecteert).

Effecten per verhuurder

De onderstaande tabellen weergeven de gemiddelde regeldrukeffecten (die van toepassing zijn op verhuurders) per verhuurder. Het gemiddelde eenmalige regeldrukeffect voor:

- Een particuliere verhuurder komt gemiddeld uit op € 66 tot € 72
- Een institutionele verhuurder komt gemiddeld uit op € 258.218 tot € 283.594
- Een woningcorporatie komt gemiddeld uit op € 1.781.

Het gemiddelde structurele regeldrukeffect voor:

- Een particuliere verhuurder komt gemiddeld uit op € 2 tot € 3 per jaar.
- Een institutionele verhuurder komt gemiddeld uit op € 12.677 tot € 18.963 per jaar.

Tabel 4. Samenvatting eenmalige regeldruk – gemiddeld per verhuurder

§	Onderwerp	Doelgroep	Type	Minimaal	Maximaal
4.3	Procedures huurcommissie (uitbreiding middenhuur)	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 1	€ 2
4.3	Procedures huurcommissie (uitbreiding middenhuur)	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 5.121	€ 16.388
4.3	Procedures commissie (dwingend WWS)	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 0	€ 2
4.3	Procedures commissie (dwingend WWS)	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 2.613	€ 16.723

4.4	Dwingend WWS	maken	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 17	€ 20
4.4	Dwingend WWS	maken	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 43.818	€ 43.818
4.5	Verplichte puntentelling		Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 33	€ 33
4.5	Verplichte puntentelling		Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 198.494	€ 198.494
4.6.1	Kennisname		Woningcorporaties (bedrijven)	NK	€ 1.620	€ 1.620
4.6.1	Kennisname		Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 4.320	€ 4.320
4.6.1	Kennisname		Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 15	€ 15
Gemiddelde per particuliere verhuurder				€ 66	€ 72	
Gemiddelde per institutionele verhuurder				€ 258.218	€ 283.594	
Gemiddelde per woningcorporatie				€ 1.781	€ 1.781	

Tabel 5. Samenvatting structurele regeldruk – gemiddeld per verhuurder

§	Onderwerp	Doelgroep	Type	Minimaal	Maximaal
4.3	Procedures huurcommissie (uitbreiding middenhuur)	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 0,1	€ 0,4
4.3	Procedures huurcommissie (uitbreiding middenhuur)	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 1.254	€ 4.013
4.3	Procedures huurcommissie (dwingend WWS)	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 0,1	€ 0,5
4.3	Procedures huurcommissie (dwingend WWS)	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 653	€ 4.181

4.4	Verplichte puntentelling	Particuliere verhuurders (burgers)	NK	€ 1,6	€ 1,8
4.4	Verplichte puntentelling	Institutionele verhuurders (bedrijven)	NK	€ 10.769	€ 10.769
Gemiddelde per particuliere verhuurder			€ 2	€ 3	
Gemiddelde per institutionele verhuurder			€ 12.677	€ 18.963	

Bijlagen bij rapportage:

Regeldruk Wet betaalbare huur

I	Projectorganisatie en werkwijze	30
II	Uitgangspunten inschatting aantal meldingen	32

I Projectorganisatie en werkwijze

1 Weergave van de projectorganisatie

De afdeling Huurbeleid van het ministerie van BZK is in dit onderzoek opgetreden als opdrachtgever. De projectleider van de opdrachtgever en Sira Consulting hebben wekelijks overleg gehad over de voortgang van het project. Tijdens deze overleggen is de stand van zaken, de bereikte resultaten en het verloop van de planning en eventuele knelpunten besproken. Daarnaast hebben extra afstemmomenten plaatsgevonden met de projectleider van de opdrachtgever en Sira Consulting over bepaalde beslispunten.

2 Beschrijving van de werkwijze en methodiek

Werkwijze

Het regeldrukonderzoek naar het wetsvoorstel betaalbare huur is in drie fasen uitgevoerd: de voorbereiding van het project, het praktijkonderzoek en het rapporteren en afstemmen van de onderzoeksresultaten.

Aan de hand van de door het ministerie van BZK beschikbaar gestelde informatie over het wetsvoorstel betaalbare huur, zijn de regeldrukgevolgen voor bedrijven en burgers in kaart gebracht. Met behulp van het wetsvoorstel betaalbare huur 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 experts van de Huurcommissie, woningcorporaties en vertegenwoordigers van particuliere verhuurders. In het onderzoek hebben wij in totaal 5 interviews uitgevoerd:

- 1 interview met experts van de Huurcommissie
- 2 interviews met woningcorporaties (een kleine en een (middel)grote)
- 2 interviews met vertegenwoordigers van particuliere verhuurders (IVBN en Vastgoedbelang)

Methodiek

Voor het in kaart brengen van de administratieve lasten is aangesloten bij de door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) voorgeschreven Handboek meting regeldrukkosten¹⁷. Voor het kwantificeren van de lasten hebben wij gebruik gemaakt van de methodiek van het Standaard Kostenmodel (SKM).

3 Algemene uitgangspunten

Voor het uitvoeren van het onderzoek naar de regeldrukeffecten zijn verschillende uitgangspunten gehanteerd. Hieronder zijn de belangrijkste algemene uitgangspunten toegelicht.

Conceptregelgeving en documentatie is het uitgangspunt

Voor de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van het wetsvoorstel en de beschikbaar gestelde toelichtingen hierop die bij aanvang van het onderzoek beschikbaar waren.

¹⁷ https://www.kcwj.nl/sites/default/files/handboek_meting_regeldrukkosten_v_1-1-2018.pdf

Uitgangspunt is 100% naleving

Bij het kwantificeren van de regeldrukkosten is uitgegaan van 100% naleving.

Definitie regeldruk

Regeldrukeffecten zijn de investeringen en inspanningen die bedrijven, burgers of professionals moeten verrichten om zich aan wet- en regelgeving van de Rijksoverheid te houden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen nalevingskosten en administratieve lasten. Nalevingskosten zijn de directe kosten die samenhangen met de naleving van inhoudelijke verplichtingen. Administratieve lasten zijn de extra kosten die burgers, professionals of bedrijven moeten maken om te voldoen aan de informatieverplichtingen aan de Rijksoverheid, voortvloeiend uit wet- en regelgeving.

Onderscheid tussen eenmalige en structurele effecten

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen eenmalige en structurele gevolgen. De eenmalige gevolgen zijn de noodzakelijke handelingen waar bedrijven alleen bij de inwerkingtreding van de wet mee te maken zullen hebben. Dit betreft bijvoorbeeld de kennisname en de kosten die horen bij het aansluiten en geschikt maken van systemen. De structurele effecten zijn die verplichtingen die periodiek terugkomen. In navolging van de meetmethodieken voor administratieve lasten en nalevingskosten, zijn de eenmalige en structurele lasteneffecten apart gerapporteerd.

Kosten voor bezwaar en beroep vallen buiten de scope

Kosten voor bezwaar en beroep tegen bestuursrechtelijke handhaving vallen niet onder het begrip regeldrukkosten. De lasten voor bezwaar en beroep voor verhuurders als gevolg van het dwingend maken van het WWS vallen daarom buiten de scope van dit onderzoek.

II Uitgangspunten inschatting aantal meldingen

Nr	Uitgangspunten	Bronnen
1	We nemen aan dat er voor woningen in bezit van woningcorporaties geen meldingen ten aanzien van de maximale huurprijs worden ingediend bij gemeenten.	Aanname (ondersteund door interviews)
2	Als gevolg van het dwingend maken van het WWS zou de huur van 146.000 zelfstandige woningen (in bezit van private partijen) moeten worden verlaagd. Voor onzelfstandige wooneenheden is dit aantal niet bekend. Daarom gaan we ervanuit dat een verlaging volgt voor een vergelijkbaar percentage (50%) dus 90.000 onzelfstandige wooneenheden .	onderzoek 2021 WoOn
3	Als gevolg van de regeling Middenhuur zou de huur van 150.000 zelfstandige woningen (in bezit van private partijen) moeten worden verlaagd. Het aantal woningen woningcorporaties waarvan de huur moet worden verlaagd is verwaarloosbaar en daarom niet meegenomen.	onderzoek 2021 WoOn
4	De eenmalige lasten als gevolg van meldingen bestaan uit de meldingen die worden ingediend naar aanleiding van het overgangsjaar.	
5	Of een huurder een melding gaat indienen hangt af van verschillende factoren: respecteert de verhuurder de maximale huurprijs (na inwerkingtreding)?, de omvang van de marge tussen (nieuwe) huurprijs en maximale huur, eventuele grijze gebieden waar discussie over kan ontstaan, oplettendheid van de huurder en angst om de relatie met de verhuurder te verstoren. Wij nemen aan dat minimaal 5% en maximaal 20% van huurders (van de woningen waarbij de huur het maximum overschrijdt), er niet uitkomt met de verhuurder en besluit een melding in te dienen bij de gemeente.	Eigen aanname
6	Eenmalig (overgangsjaar) tussen 11.800 en 47.200 meldingen als gevolg van dwingend maken WWS	
7	Voor 150.000 woningen geldt dat als gevolg van de regeling Middenhuur de huur verlaagd zou moeten worden bij mutatie.	
8	De gemiddelde mutatiegraad voor middenhuurwoningen is 18% (bron: huurcommissie). Dat zou betekenen dat er jaarlijks 27.000 middenhuurwoningen van huurder wisselen.	
9	In aansluiting op de inschatting van het aantal eenmalige meldingen (maar gehalveerd vanwege het preventieve effect van handhaving) gaan we ervan uit minimaal 2,5% en maximaal 10% van deze nieuwe huurders een melding indient bij de gemeente.	
10	Eenmalig (theoretisch eerste 5,6 jaar) tussen 3.750 en 15.000 meldingen (Tussen 670 en 2.700 meldingen per jaar) als gevolg van de regeling middenhuur (waarbij de regulering ook dwingend is)	

11	Bovenstaande inschattingen houden alleen rekening met bestaande huurcontracten. Toekomstige of gewijzigde huurcontracten kunnen ook aanleiding geven tot meldingen (m.b.t. het respecteren van de maximale huurprijs). Dit leidt tot een structurele toename van meldingen.	
12	Voor de inschatting van het aantal meldingen gaan we ervanuit dat bij tussen 0,5% tot 5% van de mutaties (niet zijnde corporatiewoningen) een huurder besluit een melding in te dienen ten aanzien van het respecteren van de maximale huurprijs.	Eigen aanname
13	We nemen aan dat de mutatiegraad 16% is voor sociale en midden-huurwoningen	Bron: onderzoek Woon 2021. Mutatiegraad privaat & gereguleerd is 13,5%, Mutatiegraad privaat en "vrij" is 18%. We houden geen rekening met mutatiegraad onzelfstandige huurwoningen (niet bekend). En gaan voor de weging uit van 50%-50%.
14	Ingeschat wordt dat de woningvoorraad (onder liberatiegrens en middenhuur) na inwerkingtreding van de regelgeving bestaat uit 2.945.000 zelfstandige huurwoningen. We schatten in dat 29,2% daarvan in bezit is van private verhuurders. Daarnaast bezitten private verhuurders naar schatting nog zo'n 180.000 onzelfstandige wooneenheden	Bron: bijlage gevolgen DWWS en RM & aantal zelfstandige DAEB huurwoningen 2021 in bezit van woningcorporaties (2.086.413) Aedes datacentrum
15	Structureel tussen 832 en 8.320 meldingen per jaar	832