Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

0800 488 72 34
www.huurcommissie.nl

Contactpersonen
[redacted]@huurcommissie.nl

[redacted]@huurcommissie.nl

[redacted]@huurcommissie.nl

Datum
12 april 2023

Kenmerk
PB2023/1204

Uitvoeringstoets

Wetsvoorstel betaalbare huur

Leeswijzer

- Deze uitvoeringstoets bevat de formele reactie van de Huurcommissie op het wetsvoorstel betaalbare huur;
- Het wetsvoorstel bevat vijf categorieën wijzigingen die de Huurcommissie raken. Omdat deze inhoudelijk sterk van elkaar verschillen, is per onderwerp/categorie een toetsing uitgevoerd. De eerste drie zijn getoetst aan de hand van een aantal vaste deelvragen, de overige onderwerpen zijn beperkt van omvang en hebben een minder uitgebreide toetsing;
    - ✓ Alle categorieën moeten uiteraard wel in onderlinge samenhang worden bezien. Zo kan de regulering van de middenhuur niet los van de modernisering van het WWS en het dwingend maken van het WWS worden gezien, waarbij het dwingend maken van het WWS het sluitstuk is;
- Het hoofdstuk Samenvatting biedt een totaaloverzicht inclusief een eindoordeel. Hierin zijn ook aspecten opgenomen die vooral een overkoepelende beschouwing verdienen, zoals risico's, werving & selectie en communicatie;
- Als bijlagen zijn twee uitgebreide onderbouwingen en het toegepaste afwegingskader opgenomen. In de relevante hoofdstukken wordt verwezen naar de betreffende bijlagen;
- Op de modernisering van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten voert de Huurcommissie een afzonderlijke uitvoeringstoets uit.

Inhoud

Samenvatting 3
Eindoordeel 3
Extra geschillen 4
Eenmalige en structurele effecten op uitvoeringskosten 4
Effecten op de benodigde capaciteit 6
Effecten op huurders en verhuurders 6
Uitvoerbaarheid 6
Haalbaarheid 7
Implementatie 7
Risico's 9

Toets (per onderwerp/categorie) 10
1. Regulering middenhuur 10
2. Modernisering woningwaarderingsstelsel zelfstandige woonruimten 13
3. Dwingend maken woningwaarderingsstelsel 16
4. Verhuurderbijdrage en gedifferentieerde leges 21
5. Aanpassing aantal zittingsvoorzitters 23

Juridische analyse 24

Bijlagen 26
A. Onderbouwing verwacht aantal extra geschillen en kosten 26
B. Knelpunten woningwaarderingsstelsel 33
C. Beoordelingspunten (afwegingskader) 39

Samenvatting

Eindoordeel

Juridisch is het wetsvoorstel voor de Huurcommissie uitvoerbaar mits:

1. De inhoud van het wetsvoorstel/de wijzigingen minimaal 3 maanden voorafgaand aan de ingangsdatum definitief is/zijn. Deze doorlooptijd is noodzakelijk vanwege aanpassingen aan onder andere ICT en beleid.
    - Met een aantal ICT-aanpassingen zal de Huurcommissie, uitgaande van de beoogde ingangsdatum van 1 januari 2024, onomkeerbaar en per direct moeten starten. Dit betreft onder andere de aanpassingen aan de Huurprijscheck;
    - De Huurcommissie start uiterlijk op 1 oktober 2023 met het aanpassen van alle interne en externe middelen en stelt deze uiterlijk per 1 december 2023 aan alle partijen beschikbaar.
2. Het woningwaarderingsstelsel uit zichzelf voldoende duidelijk is opdat een puntentelling tot zo min mogelijk interpretatieverschillen leidt;
3. De Huurprijscheck van de Huurcommissie bij het maken van een puntentelling door huurder, verhuurder of gemeente het (verplichte) standaardinstrument is;
4. Er voor eind 2023 rolduidelijkheid is in de uitvoeringsketen over alle aspecten van het dwingend maken van het WWS. Hierbij is het cruciaal dat het ministerie van BZK - als systeemverantwoordelijke - de regie voert over de inhoudelijke afstemming in de keten. Gezamenlijk overleg tussen ministerie, gemeenten (VNG) en de Huurcommissie ten behoeve van duidelijkheid op dit punt is zo snel mogelijk nodig.

Uitvoeringstechnisch ziet de Huurcommissie flinke aandachtspunten en bijbehorende risico's als gevolg van onzekerheden:

1. Het effect van drie gelijktijdige bewegingen (regulering middenhuur, modernisering van het WWSZ én het dwingend maken van het WWS) op het aantal extra geschillen - incl. verklaringen - is zeer onzeker. De onvoorspelbaarheid zit vooral in het dwingend maken van het WWS: in potentie zou dit het basisscenario met een factor 5 kunnen doen toenemen. Voor de maximumvariant heeft de Huurcommissie vooralsnog gerekend met een factor 2. Gelet op de beoogde ingangsdatum en het absorptievermogen van de organisatie is deze maximumvariant (voor het eerste jaar) overigens zeker niet haalbaar;
2. De verwachte groei van het aantal geschillen - incl. verklaringen - van de minimumvariant leidt reeds tot een forse schaalsprong voor de Huurcommissie van +50%. Dit is voor de organisatie de bovengrens voor een zorgvuldige en beheerste implementatie en dat vraagt al in het uitvoeringsjaar 2023 forse inzet, waaronder de werving van nieuwe medewerkers;
3. Er is bij alle partijen in de huurmarkt een grote behoefte aan duidelijkheid over de nieuwe rechten en plichten van huurders en verhuurders, de bevoegdheid van gemeenten en de bijbehorende handelingsperspectieven. Het is daarom cruciaal dat het ministerie van BZK - als systeemeigenaar - de regie voert over tijdige en heldere communicatie, met name bij de introductie van en in de overgangsfase tot en met 2025 van alle onderdelen van dit wetsvoorstel;
4. Stapeling van wetgeving: de Huurcommissie kan niet instaan voor de uitvoerbaarheid van dit wetsvoorstel als gedurende de voorbereidingstijd in 2023 gelijktijdig andere wetgeving wijzigt die impact heeft op de organisatie.

Dit leidt tot de volgende conclusie:
De Huurcommissie start per direct met de voorbereidingen om de organisatie per 1 januari 2024 volledig ingericht te hebben op alle effecten van dit wetsvoorstel betaalbare huur. Als uitgangspunt wordt het basisscenario aangehouden, waarbij de Huurcommissie zoveel mogelijk anticipeert op een hogere instroom. Een succesvolle uitvoering is enkel mogelijk als de hierboven geschetste aandachtspunten/risico's worden weggenomen. Hierdoor kan de Huurcommissie de kwaliteit, waaronder de snelheid, van de geschilbeslechting, voor 2024, en de jaren erna, op het huidige hoge niveau houden.

Extra geschillen

Bij sommige onderdelen is zowel een minimale (basisscenario) als een maximale variant aangegeven. De onderbouwing is opgenomen in bijlage A. Het aantal geschillen (incl. verklaringen) in 2024 kan volgens de gemaakte berekeningen variëren tussen 5.950 en 9.350, een zeer grote bandbreedte. De jaren erna neemt deze bandbreedte af, waarna het structurele effect circa 5.000 extra geschillen op jaarbasis bedraagt.
(het #-teken staat voor: aantallen)

Aantal (#) geschillen (incl. verklaringen)	2024	2025	2026	2027	struc.
Regulering middenhuur					
Meerjarig effect uitbreiding richting middenhuur (#)	850	1.700	2.550	3.400	4.250
Modernisering WWS					
Minimale zaaklast a.g.v. slechte bestaande labels privaat (#)	600	400	0	0	0
Maximale zaaklast a.g.v. bestaande labels privaat/corpo (#)	2.000	1.700	0	0	0
Extra zaaklast a.g.v. thans onbekende labels privaat/corpo (#)	500	500	500	500	500
Dwingend maken WWS					
Minimaal aantal geschillen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	1.000	500	250	150	0
Minimaal aantal verklaringen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	1.000	500	250	250	250
Maximaal aantal geschillen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	2.000	1.000	500	300	0
Maximaal aantal verklaringen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	2.000	1.000	500	500	500
Jaareffect 1 jaarstermijn overgangsrecht (#)		200	-100	-100	
Macro-economische effecten					
Aandacht voor wonendomein en substitutie-effect (#)	2.000	1.000	0	0	0
Totaal minimumvariant (*basisscenario*) (#)	**5.950**	**4.800**	**3.450**	**4.200**	**5.000**
Totaal maximumvariant (#)	**9.350**	**7.100**	**3.950**	**4.600**	**5.250**

Eenmalige en structurele effecten op uitvoeringskosten

De financiële raming voor 2024 varieert - vanwege de onzekerheid over het aantal geschillen - van € 11 mln tot € 16 mln in datzelfde jaar. Het structurele effect is voor alle ramingen in een gelijke orde van grootte van ruim € 6 mln. De structurele uitvoeringslast (na 2027) van deze nieuwe wetgeving is zowel bij de minimumvariant als de maximumvariant met circa 5.000 extra zaken weliswaar substantieel maar wel te overzien. De Huurcommissie heeft in de afgelopen jaren haar bedrijfsvoering dusdanig op orde gebracht om zowel de verdieping (modernisering en dwingend maken van het WWS) als de verbreding (uitbreiding richting middenhuur) van het werkterrein aan te kunnen.

Het kritieke jaar 2023

Hoe deze nieuwe wetgeving in de beginjaren zal uitpakken is echter zeer onzeker en daarmee kwetsbaar voor de staande organisatie. De variatie van instroom is met name in het jaar 2024 hoog. Zelfs de in de uitvoerings-toets opgenomen maximumvariant van ruim 9.000 zaken in dat jaar is eveneens met onzekerheden omgeven, het zou ook zomaar veel meer kunnen zijn. Het risico bestaat dat de stappen gezet in de afgelopen jaren teniet worden gedaan met een weer oplopende werkvoorraad, waardoor de wettelijke doorlooptijden niet behaald worden en de balans tevreden-ontevreden weer terug naar de verkeerde kant uitslaat.

De beheersmaatregel om het risico van een instroom hoger dan de minimumvariant te kunnen tackelen is al medio 2023 de organisatie zo in te richten om aan het begin van 2024 klaar te staan met een op sterkte gebracht ambtenarenapparaat van ingewerkte medewerkers. Dit wordt door de Huurcommissie als randvoorwaarde gezien voor een goede uitvoering. Verschillende acties worden hiertoe vormgegeven.

Uitvoeringslast primair & secundair proces (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	struc
1. Bezetting primair proces ultimo 2023	1.500				
2. Uitbreiding KCC 12 fte's schaal 7	380	720	720	720	720
3. Tijdelijke uitbreiding piekbelasting inhuur KCC	500	1.000	460		
4. Recruiter (ZZP) + versterking HRM	100	200	100	100	100
5. Projectleider implementatie en comm 2 fte sch. 12	220	220	220	180	180
6. Stelpost aanpassing ICT (o.a. Huurprijscheck)	300	260			
Totaal	**3.000**	**2.400**	**1.500**	**1.000**	**1.000**

Toelichting

1. In de huidige arbeidsmarkt is het lastig om mensen aan te trekken en de inwerktijd van een medewerker is lang. Dit maakt dat vroeg in het proces gestart moet worden met de uitbreiding van de bemensing van het primaire proces. Het proces van continue werving wordt om die reden uitgebreid met 8 fte's per maand met ingang van de maand juni. Dit resulteert cumulatief tot een instroom van 56 fte's ultimo 2023; Uitgaande van een gemiddelde loonsom van 81.000 (HOT tarief schaal 10 BBRA) resulteert dit in 1,5 mln cumulatief voor 2023. Hiermee is de bezetting nog niet op volle kracht, in de loop van 2024 volgt de rest.
2. Goede voorlichting is de kurk waarop deze wetgeving drijft, dit is nodig om de zaakinstroom te kunnen beteugelen naar een niveau dat voor de Huurcommissie te verwerken is. Al nu wordt geconstateerd dat onze voorlichtingsfunctie tekortschiet. Om dit recht te trekken én klaar te staan voor de vragen die zullen komen, is uitbreiding van ons KCC noodzakelijk. Deze uitbreiding is tweeledig. Een structurele bezetting vanwege de structurele stijging van de zaaklast en;
3. een incidentele uitbreiding voor de piekbelasting gedurende drie jaren met nadruk op het jaar 2024;
4. Om de bemensing op orde te krijgen zoals verwoord bij actie 1 is een tijdelijke recruiter wenselijk. Daarnaast is structurele HRM-ondersteuning noodzakelijk;
5. De nieuwe wetgeving vraagt veel implementatie en communicatie binnen de Huurcommissie en daarbuiten richting de keten waar de VNG een belangrijke speler in is. Een groot aantal activiteiten moet uitgewerkt worden om binnen en buiten de organisatie te landen;
6. Tenslotte zal de nieuwe wetgeving de nodige voorziene en onvoorziene aanpassingen aan ICT vergen. Hiertoe is een stelpost opgenomen van een paar ton.

Totale uitvoeringlasten	2023	2024	2025	2026	2027	struc.
Ondergrens (x € 1.000)	3.000	11.070	8.190	5.410	6.280	6.225
Middenraming (x € 1.000)	3.000	12.120	9.090	5.410	6.280	6.225
Bovengrens (x € 1.000)	3.000	16.170	11.940	6.010	6.730	6.600

Onzekerheidsmarge +20%

Zoals gesteld zijn er veel onzekerheden die samenhangen met deze wetswijziging. Met name de inschatting hoe huurders, verhuurders en gemeenten gaan acteren is in de beginjaren lastig. Gezien deze grote onzekerheden wordt het wenselijk geacht een marge van 20% in te bouwen op elk van de drie scenario's zoals hierboven opgenomen voor het uitvoeringsjaar 2024. Deze marge is enkel te gebruiken als de aantallen achterliggend aan deze claim wijzigen. Op deze manier kan de Huurcommissie snel bijschakelen als dat nodig is. Als de instroom binnen de bandbreedte blijft, valt deze onzekerheidsopslag weer vrij naar het moederdepartement via afroming van het surplus eigen vermogen.

Additionele dekking via de leges

Een hogere instroom leidt tot hogere legesontvangsten. In onderstaande tabel worden de Q en P-effecten van de wet getoond. Deze kunnen als partiële dekking worden gezien voor de uitvoeringslast geschetst in deze uitvoeringstoets. Ook is inzichtelijk wat het effect zou zijn van een mogelijk kostendekkend tarief voor verklaringen zoals gemeenten kunnen aanvragen.

Dekking via leges (x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	struc
Add. leges minimumvariant a.g.v. zaaklast	495	430	320	395	475
Add. leges maximumvariant a.g.v. zaaklast	835	660	370	435	500
Add. lnk. a.g.v. uitbreiding differentie (minimumvariant)	179	170	153	164	176
Optioneel: kostendekkend tarief voor verklaringen	1.500	750	375	375	375

Effecten op de benodigde capaciteit

Qua personele inzet gaat het - als je de financiële raming voor 2024 afzet tegen de offerte 2023 - om een uitbreiding van circa 50% komend jaar. Dit komt neer op ruim 75 extra fte voor de Dienst en het ZBO tezamen. Het primaire proces waar momenteel 115 fte's werkzaam zijn dient te worden uitgebreid met circa 60 fte's, het secundaire proces met circa 15 fte's en de groep van zittingsvoorzitters vragen een uitbreiding van 3 fte's bij de minimumvariant tot 5 fte in de maximumvariant. Daarnaast vraagt de uitbreiding om nieuwe zittingsleden om de zittingslast aan te kunnen.

Effecten op huurders en verhuurders

De effecten voor huurders en verhuurders zijn het grootst bij de regulering van de middenhuur en bij het dwingend maken van het WWS. Het stelsel zelf wordt complexer. Zo komen er drie in plaats van twee segmenten en worden er nieuwe begrippen geïntroduceerd. De verplichte puntentelling bij een nieuw contract leidt naar verwachting tot een grote hoeveelheid vragen van huurders en verhuurders over hun rechten en plichten. De nieuwe rol van gemeenten bij handhaving maakt het dwingend maken van het WWS tot een ingrijpende wijziging van de keten. Een heldere en consistente publiekscommunicatie is daarom essentieel, zowel door het ministerie van BZK, gemeenten als de Huurcommissie. De Huurcommissie ziet hierbij een regierol voor het ministerie.

Uitvoerbaarheid

Het wetsvoorstel betaalbare huur bevat een aantal grote en kleinere categorieën/onderwerpen. Hieronder wordt de uitvoerbaarheid *per onderdeel* beschreven. Het eindoordeel (pag 3) bevat de *totale* uitvoerbaarheid van alle onderdelen tezamen.

1. *Regulering van de middenhuur:* dit is een grote wijziging die alle zaaksoorten van de Huurcommissie raakt, maar deze is helder en hiermee uitvoerbaar;
2. *Modernisering woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimten* (WWSZ): dit voorstel is uitvoerbaar. Mede gelet op het dwingend maken van het WWS, is het belangrijk dat dit in zijn geheel begrijpelijk, doenbaar en voorspelbaar voor huurders, verhuurders, gemeenten en de Huurcommissie is. De Huurcommissie draagt daarom een aantal knelpunten ter verbetering aan die gebaseerd zijn op de uitvoeringspraktijk;
3. *Dwingend maken woningwaarderingsstelsel*: hier spelen verschillende cruciale aandachtspunten:
    - Een onvoorzien hoog aantal verzoeken van gemeenten tot het afgeven van een verklaring (puntentelling) kan een negatief effect hebben op de tijdigheid van de afhandeling van dergelijke verzoeken. Om dat te voorkomen zouden alle opties op tafel moeten komen te liggen;
    - De Huurcommissie is van mening dat een verklaring in de fase van onderzoek/inspectie/ opsporing door gemeenten niet wenselijk (noodzakelijk) zou zijn, maar in de fase van daadwerkelijke bestuursrechtelijke handhaving (bestuurlijke boete of intrekking van de verhuurvergunning) door gemeenten wel;
    - Vanuit het oogpunt van wendbaarheid en efficiency ontwikkelt de Huurcommissie alternatieve scenario's voor het opstellen van een puntentelling c.q. verklaring. Het gaat dan vooral om de vraag welk type medewerkers een onderzoek ter plaatse uitvoeren;
    - De eenheid van de uitleg van het WWS moet gewaarborgd zijn. De Huurcommissie draagt hiervoor (zie ook bij 2) concrete knelpunten ter verbetering aan;

- Verhuurders moeten bij een nieuw contract een puntentelling toevoegen. Het is daarom belangrijk dat het WWS begrijpelijk, doenbaar en voorspelbaar voor verhuurder en huurder is, bij gebreke waarvan dit tot onnodige (handhavings)verzoeken leidt;
- De mogelijke samenloop tussen handhaving en geschilbeslechting en de verhouding tussen drie artikelen in de uitvoeringswet.

4. *Verhuurderbijdrage en gedifferentieerde leges*: dit is uitvoerbaar;
5. *Aantal zittingsvoorzitters*: dit is uitvoerbaar.

Daarnaast heeft de Huurcommissie - voortvloeiend uit onderwerpen 2 en 3 - enkele vragen over de ontvankelijkheid van verzoeken met betrekking tot de peildatums van resp. 1 januari 2024 en 1 januari 2025.

Haalbaarheid

- De verschillende onderdelen tezamen maken dit tot een zeer grote implementatieopgave in relatief korte tijd. De Huurcommissie start daarom al in het voorjaar van 2023 met voorbereidingen, zoals een uitgebreide inventarisatie van alle interne en externe middelen. Ook worden bestaande wijzigingsprocedures verkort;
- De beoogde ingangsdatum is 1 januari 2024. De Huurcommissie moet uiterlijk drie maanden hiervoor starten met het doorvoeren en testen van de aan te passen interne en externe middelen. Hierbij is het uitgangspunt dat de middelen uiterlijk 1 december beschikbaar zijn voor gebruikers, vanwege de tijd die huurders en verhuurders nodig hebben om te anticiperen op de nieuwe situatie;
- De Huurcommissie moet al in de eerste helft van 2023 starten met de werving van extra medewerkers (zie ook onder Implementatie, Werving & Selectie). Ook starten dan de aanpassingen aan de Huurprijscheck;
- Als zich wijzigingen na 1 oktober 2023 voordoen, zal de Huurcommissie de uitvoerbaarheid en haalbaarheid (ten opzichte van de beoogde ingangsdatum) aangeven. Bij majeure of verstrekkende wijzigingen kan de Huurcommissie niet garanderen tijdig alle middelen gereed te hebben.

Advies

Het proces van politieke besluitvorming (moties, in het bijzonder amendementen) zou mogelijk tot ver in het najaar kunnen leiden tot aanpassingen in de voorgestelde wijzigingen. Als de ingangsdatum op 1 januari 2024 blijft staan, kan dit in theorie betekenen dat de stelselwijziging vrijwel met onmiddellijke ingang in werking treedt. Dit is voor zowel de Huurcommissie als huurders, verhuurders en gemeenten zeer ongewenst: de definitieve uitgangspunten moeten tijdig bekend zijn vanwege het handelingsperspectief van alle partijen. De Huurcommissie adviseert daarom met klem om de ingangsdatum van 1 januari opnieuw te bezien als zich na 1 oktober 2023 nog ingrijpende wijzigingen voordoen.

Implementatie

Aanpassing interne en externe middelen

De implementatieopgave omvat alle interne en externe middelen van de Huurcommissie: beleidsboeken (incl. procesreglement), werkinstructies, verzoekschriftformulieren, brieven en uitspraakformats, de website, de Huurprijscheck, enzovoorts. Alle middelen hebben ook onderling samenhang. Zo leidt aangepast beleid tot een wijziging van de beleidsboeken en ook van de werkinstructies. Het kan lange tijd onduidelijk blijven of de wet doorgaat en zo ja, wat de definitieve inhoud en ingangsdatum zijn. De Huurcommissie moet op een gegeven moment echter beginnen met het doorvoeren van alle wijzigingen en heeft minimaal 2 maanden doorlooptijd nodig. Dit is gebaseerd op verkorte procedures.

De Huurprijscheck krijgt een groter bereik: elk nieuw contract moet immers voorzien zijn van een puntentelling. Dit vereist dat de tool goed werkt, logisch in elkaar zit (navigatie), grote aantallen ‘checkers’ aan kan, doenbaar, begrijpelijk en toegankelijk is. Ook is het wenselijk dat alle partijen met een soort ‘Quickscan’ direct inzicht hebben in de bandbreedte waarin de huurwoning valt op basis van de bekende gegevens, gekoppeld aan postcode en huisnummer. Hiervoor start de Huurcommissie dit voorjaar met een verbetertraject.

Werving & selectie

De verwachte toename van het aantal geschillen en verklaringen maakt dat de Huurcommissie een groot aantal (circa 75) nieuwe medewerkers zal moeten aantrekken. Het gaat daarbij niet alleen om medewerkers in het primair proces, maar ook om extra zittingsvoorzitters en zittingsleden bij het ZBO. Daarnaast is er een flink uitbreiding van het aantal medewerkers binnen het KCC nodig. Het proces van continue werving wordt om die reden met ingang van de maand juni uitgebreid. Om op het vraagstuk van werving vindingrijk en proactief in te spelen, is een plan voor arbeidsmarktcommunicatie en actieve recruitment nodig. Dit vraagt om de inzet van een tijdelijke recruiter.

Voor het brede profiel ‘Medewerker Behandelen en Ontwikkelen’ verwacht de Huurcommissie voldoende medewerkers te vinden. Hierbij zullen ook medewerkers die instromen om de huurverhogingsgeschillen (jaarlijks terugkerende piek in de zomermaanden) af te handelen waar mogelijk voor langere tijd aan de organisatie verbonden worden (verambtelijking).

Voor de geschillen die betrekking hebben op puntentellingen en voor het opstellen van verklaringen zet de Huurcommissie momenteel onderzoekers in. Hiervoor ontwikkelt de Huurcommissie alternatieve scenario’s waarbij er ook een ander functieprofiel aan medewerkers ingezet kan worden. Voor bepaalde geschillen zoals bij het vaststellen van gebreken - mede naar aanleiding van de uitbreiding met de groep middenhuurders - blijven onderzoekers nodig. De arbeidsmarkt voor onderzoekers is extreem schaars op dit moment. Om deze mensen te vinden en te binden is creativiteit nodig en wellicht ook specifieke extra arbeidsvoorwaarden. Een gefaseerde werving én instroom is van belang voor de draagkracht van de organisatie. Voor de onboarding is een minder gefaseerde aanname van personeel juist efficiënter. Hierin moet dus een goede balans gezocht worden.

Scholing

De wijzigingen raken - vanwege de regulering van de middenhuur - alle zaaksoorten, maar inhoudelijk verandert er het meest bij de zaaksoort puntentellingen. De focus van de scholing zal dan ook liggen bij de medewerkers die binnen deze pijler werken. In de inventarisatiefase in de eerste helft van 2023 stelt de Huurcommissie de opleidingsnoodzaak, leerdoelen en leermethode van de diverse groepen medewerkers vast. Dit plan moet minimaal vier maanden voor het scholingsmoment vastgesteld worden en hangt dus sterk samen met de timing van het wetgevingstraject en de ingangsdatum van de nieuwe wetgeving.

Communicatie

De inzet van communicatie is cruciaal voor het tijdig informeren van alle direct betrokkenen, zowel de medewerkers van de Huurcommissie als huurders, verhuurders en gemeenten. In het derde en vierde kwartaal van 2023 gaat het om informatie over de aanstaande veranderingen, dit loopt rondom de jaarwisseling over in de concrete lancering. Belangrijk element hierbij is de vernieuwde Huurprijscheck en de wijzigingen in de puntentelling. Er dienen heldere afspraken gemaakt te worden over de rolverdeling tussen het ministerie van BZK en de Huurcommissie om alle doelgroepen tijdig en adequaat te informeren. Hierbij kunnen ook de diverse belangenorganisaties een intermediaire rol vervullen. De Huurcommissie zal ook continu (inhoudelijke) afstemming zoeken met de VNG, als belangrijke schakel richting gemeenten.

Er zijn meerdere partijen die een huurprijscalculator aanbieden. De Huurcommissie signaleert het risico dat deze rekentools niet tijdig gereed zijn en/of niet gevalideerd zijn. Een juiste puntentelling is in het belang van huurders en verhuurders én kan onnodige geschillen voorkomen. De Huurcommissie adviseert daarom dringend de Huurprijscheck van de Huurcommissie hét (verplichte) standaardinstrument bij het opstellen van een puntentelling te maken. Deze is immers altijd actueel en levert een voorspelbaar resultaat op, terwijl dit van andere rekentools onbekend is.

Het Klant Contact Centrum (KCC) is voor de buitenwereld de eerste ingang bij vragen over de persoonlijke situatie. De Huurcommissie verwacht al in 2023, ruim vóór de ingangsdatum van de nieuwe wetgeving, veel extra vragen. Daarom zal de bezetting van het KCC tijdig fors worden uitgebreid. Extra aandacht zal uitgaan naar bijscholing van KCC-medewerkers zodat huurders, verhuurders en gemeenten op goede ondersteuning kunnen rekenen.

Risico's

De Huurcommissie signaleert twee belangrijke risico's:

1. **De kwaliteit, waaronder de snelheid,** van de geschilbeslechting neemt af wanneer
    - het aantal geschillen is in de praktijk (veel) groter* is dan het geschetste basisscenario, waardoor de personele bezetting niet voldoende is en/of
    - er vanwege de krappe arbeidsmarkt te weinig of te laat nieuwe medewerkers inzetbaar zijn.

    *Andersom kan het ook zijn dat het aantal geschillen juist lager uitvalt dan verwacht.

2. **Onduidelijk handelingsperspectief** voor huurders, verhuurders, gemeenten én medewerkers van de Huurcommissie wanneer
    - tot het laatste moment nog inhoudelijke wijzigingen optreden, bijvoorbeeld in de vorm van amendementen;
    - er geen consistente, tijdige en heldere communicatiestrategie is vanuit het ministerie en/of de Huurcommissie;
    - het aantal vragen van huurders, verhuurders en gemeenten zo hoog is dat het Klant Contact Centrum (KCC) niet iedereen tijdig van de juiste informatie kan voorzien.

Om het risico van een instroom hoger dan de minimumvariant te verkleinen, start de Huurcommissie al medio 2023 met de uitbreiding van de capaciteit. De Huurcommissie zal in de implementatiefase beheersingsplannen, op basis van meerdere scenario's, uitwerken.

Toets (per onderwerp/categorie)

1. Regulering middenhuur

Beoogde ingangsdatum
1 januari 2024. N.B. de wet geldt 'zolang daar noodzaak toe is.'

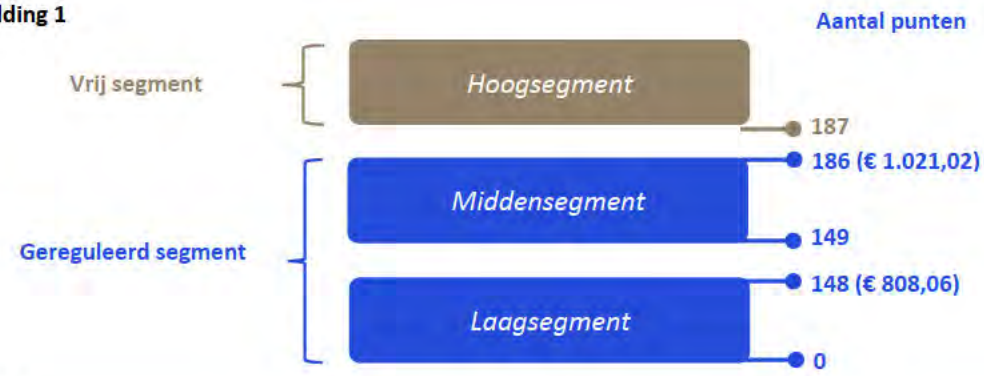
Uitgangspunten

- De regulering van de middenhuur introduceert een nieuwe grens om huurders in het middensegment huurprijsbescherming te bieden. Daarmee ontstaan er drie segmenten (zie afbeelding 1);
- In beginsel werken het laagsegment en het middensegment hetzelfde. Er zijn twee uitzonderingen:
  - de jaarlijkse huurprijsverhoging van het middensegment is vergelijkbaar met die voor het hoogsegment;
  - de tijdelijke prijsopslag voor nieuwbouwwoningen (zie onder Modernisering WWSZ) geldt alleen in het middensegment;
- De regulering van de middenhuur geldt voor nieuwe huurovereenkomsten.

Impact Huurcommissie
Huurders in het middensegment waarvan de startdatum van het huurcontract ligt op/na 1 januari 2024 kunnen een geschil starten op basis van de volgende artikelnummers[1]: 7:248, 249, 254, 255, 257, 260, 261 en 261a BW en artikel 4, derde en vijfde lid, van de Uhw.

Kwalificatie van de geschillen
Het gaat om geschillen binnen alle zaaksoorten (Punten, Gebreken, Servicekosten en Huurverhoging) en daarmee om zowel bureauonderzoek als om onderzoek ter plaatse.

Afbeelding 1



Tabel 1

Segment	Maximale jaarlijkse huurprijsstijging
Laagsegment	CAO + 0%
Middensegment	CAO + 0,5%
Hoogsegment	De laagste van CAO + 1% en CPI +1% (dit geldt tot en met mei 2024)

Verwachte groei van het aantal geschillen

Zie bijlage A voor de onderbouwing.

Basisreeks uitbreiding middenhuur	2024	2025	2026	2027	Struc.
Meerjarig effect uitbreiding richting middenhuur (#)	850	1.700	2.550	3.400	4.250
Basis kostenstijging uitbreiding middenhuur p.j. (€ 1.000)	**1.020**	**2.040**	**3.060**	**4.080**	**5.100**

Beoordeling

UITVOERBAARHEID

Het is voor de Huurcommissie duidelijk wat haar taak is. Een aandachtspunt voor de Huurcommissie (het primair proces) is de toetsing van de huurovereenkomst, in het bijzonder de ingangsdatum en de huurprijs. Immers, de regulering van de middenhuur introduceert drie segmenten en geldt voor nieuwe contracten. Een ander aandachtspunt voor de Huurcommissie (ZBO) is dat de regulering geldt 'zolang daar noodzaak toe is.' De noodzaak en de doeltreffendheid wordt elke 5 jaar geëvalueerd. De uitkomst van de evaluatie kan leiden tot aanpassing of intrekking van de wet.

HAALBAARHEID BEOOGDE INGANGSDATUM

De Huurcommissie moet uiterlijk drie maanden voor de beoogde invoeringsdatum van 1 januari 2024 starten met het doorvoeren en testen van alle aan te passen interne en externe middelen. Als zich ná 1 oktober 2023 nog wijzigingen voordoen in de wetsteksten over de regulering van de middenhuur, dan kan de Huurcommissie niet garanderen op 1 januari 2024 gereed te zijn.

EFFECTEN VOOR HUURDER EN VERHUURDER

De regulering van de middenhuur introduceert drie in plaats van twee segmenten en een aantal nieuwe begrippen (zie afbeelding 1). Hiermee wordt het stelsel lastiger te doorgronden voor huurders en verhuurders. Dit geldt niet alleen voor de groep huurders en verhuurders in het toekomstige middensegment, maar waarschijnlijk ook voor partijen die zich bevinden in het toekomstige laagsegment. Vragen die hier onder meer spelen zijn: 'Welke huurbescherming geldt in mijn situatie als huurder?' En: 'Aan welke regels moet ik me houden als verhuurder?' De regels voor het middensegment gelden enkel bij nieuwe contracten. Dit betekent dat er de komende jaren voor huurders en verhuurders specifieke informatie beschikbaar moet zijn over 'oude' en 'nieuwe' contracten (peildatum: ingangsdatum vanaf 1 januari 2024). De nieuwe doelgroep van middenhuurders heeft naar verwachting een groter doenvermogen dan de doelgroep in het huidige gereguleerde segment. Het gaat vaker om mensen met een hoger opleidingsniveau. Aan de verhuurderskant is het beeld gemengd: dit zijn enerzijds grote en professionele partijen die de regels over huurrecht in het algemeen kennen en anderzijds gaat het om een grote en diverse groep van kleine, particuliere verhuurders met vaak maar één of een klein aantal huurwoningen.

Belangrijk is dat zowel het ministerie van BZK als de Huurcommissie een uitgebreide en begrijpelijke publieksvoorlichting inricht zodat huurders en verhuurders tijdig op de nieuwe situatie kunnen anticiperen. Het is hierbij wenselijk liefst per 1 november maar uiterlijk per 1 december informatie beschikbaar te hebben voor alle partijen.

De Huurcommissie adviseert aan het ministerie van BZK om landelijke middelen te ontwikkelen waarmee huurders en verhuurders gemakkelijk kunnen beoordelen welke situatie voor hen van toepassing is. Denk hierbij aan een (interactieve) kieshulp. Een geslaagd voorbeeld hiervan is de eenvoudige tool van de Rijksoverheid om als huurder te bepalen of je wel of niet in de sociale sector huurt. Ook is behoefte aan praktische checklists waarin het handelingsperspectief centraal staat.

IMPLEMENTATIE

De regulering van de middenhuur vergt een grote implementatie-opgave voor de Huurcommissie, zowel voor de bemensing van het werk dat voortkomt uit het nieuwe middensegment (zie bij Samenvatting) als voor de aanpassing van alle middelen.

Aanpassing middelen

De Huurcommissie moet alle interne en externe middelen beoordelen en waar nodig herzien. Hierbij valt te denken aan de aanpassing van de website, de verzoekschriftformulieren, brieven en uitspraken, alle beleidsboeken en alle werkinstructies. Ook zijn er waarschijnlijk nieuwe middelen nodig.

In de tweede kwartaal van 2023 voert de Huurcommissie een volledige inventarisatie uit van het aantal en de inhoud van alle middelen. Op basis hiervan worden (deel)projectplannen opgesteld die een snelle doorlooptijd mogelijk maken. De langste doorlooptijd zit in het opstellen van uitvoeringsbeleid. De gebruikelijke doorlooptijd van aanpassing van een beleidsboek is circa 6 maanden. Beleidsregels moeten namelijk met diverse stakeholders worden afgestemd. Aangepast beleid moet vervolgens vertaald worden naar werkinstructies voor de medewerkers in het primair proces. De Huurcommissie richt hiervoor een verkorte procedure in. Voor het aanpassen én valideren van alle middelen is minimaal 2 maanden doorlooptijd nodig. Als uiterlijk op 1 december de informatie voor zowel huurders, verhuurders en voor medewerkers van de Huurcommissie gereed moet zijn, betekent dit dat de Huurcommissie per 1 oktober 2023 start met de aanpassingen op basis van het dan voorliggende (wets)voorstel. Als zich wijzigingen na 1 oktober 2023 voordoen, zal de Huurcommissie de uitvoerbaarheid en haalbaarheid (ten opzichte van de beoogde ingangsdatum) aangeven. Bij majeure of verstrekkende wijzigingen kan de Huurcommissie niet garanderen tijdig alle middelen gereed te hebben.

2. Modernisering woningwaarderingsstelsel zelfstandige woonruimten

Beoogde ingangsdatum
1 januari 2024.

Uitgangspunten
- De indexatie van het WWS vindt vanaf 1 januari 2025 jaarlijks op 1 januari (i.p.v. 1 juli) plaats. Daardoor blijft de maximale lagehuurgrens altijd met (t/m) 148 punten overeenkomen en de maximale middenhuurgrens altijd met (t/m) 186 punten;
- De maximering van de WOZ-waarde in het WWS geldt vanaf 187 punten;
- Uitzonderingsregeling WOZ-waarde in het WWS wordt op termijn afgeschaft;
- Hoge energielabels krijgen meer punten, lage energielabels minder of zelfs aftrekpunten;
- Buitenruimtes krijgen stapsgewijs meer punten;
- Er komt een prijsopslag à maximaal 10 jaar en 5% voor nieuwbouwprojecten die ná 1 januari 2024 zijn opgeleverd én waarvan de 'start bouw' vóór 1 januari 2025 plaatsvindt.
    - N.B. De prijsopslag is een opslag op de maximaal redelijke huurprijs. Door de (enkele) opslag kan een woonruimte dus niet in de vrije sector vallen;
- Er komt een vergelijkbare prijsopslag voor beschermd stads- en dorpsaanzicht.

Impact Huurcommissie
- Huurders uit het laagsegment kunnen een geschil starten voor een huurprijstoetsing (art 7:254) vanwege slechte labels (E, F, G);
- Voor huurders uit het middensegment wordt het aantrekkelijker om een verzoek in te dienen voor toetsing aanvangshuurprijs (art 7:249). Aangezien de puntentelling na modernisering tot een ander resultaat leidt, vergroot dit de kans op een huurverlaging (dit effect wordt mede veroorzaakt door de regulering van de middenhuur)
- Verhuurders uit het laagsegment kunnen een geschil starten vanwege woningverbetering (art 7:255).

Kwalificatie van de geschillen
- Art 7:254: Punten, onderzoek ter plaatse;
- Art 7:255: Punten, bureauonderzoek.

Verwachte groei van het aantal geschillen
Zie bijlage A voor de onderbouwing

Effect huuraanpassing energielabels a.g.v. modernisering	2024	2025	2026	2027	struc.
Minimale zaaklast a.g.v. slechte bestaande labels privaat (#)	600	400	0	0	0
Gemiddelde zaaklast a.g.v. bestaande labels privaat (#)	1.300	1.000	0	0	0
Maximale zaaklast a.g.v. bestaande labels privaat/corpo (#)	2.000	1.700	0	0	0
Extra zaaklast a.g.v. thans onbekende labels privaat/corpo (#)	500	500	500	500	500
Mimimaal financieel beslag modernisering (x € 1.000)	**1.650**	**1.350**	**750**	**750**	**750**
Meso financieel beslag modernisering (x € 1.000)	**2.700**	**2.250**	**750**	**750**	**750**
Maximaal financieel beslag modernisering (x € 1.000)	**3.750**	**3.300**	**750**	**750**	**750**

Beoordeling

UITVOERBAARHEID

Het is de Huurcommissie in beginsel duidelijk wat haar taak is, maar de Huurcommissie vraagt aandacht voor de uitleg van een aantal rubrieken en begrippen in het WWS. Dit is van extra belang gelet op ontwikkelingen in de jurisprudentie over de WOZ-waarde en de energieprestatie, recente berichtgeving over 'foute' energielabels, het dwingend maken van het WWS, de handhaving van gemeenten en de verplichting voor verhuurder om een puntentelling bij een nieuwe huurovereenkomst te voegen (zie hierna). Het WWSZ en de Huurprijscheck WWSZ van de Huurcommissie moeten voor zoveel mogelijk betrokkenen zoveel mogelijk begrijpelijk, doenbaar en voorspelbaar zijn. In Bijlage B is een lijst opgenomen met een aantal aandachtspunten en verbetervoorstellen die voortkomen uit de uitvoeringspraktijk. Een andere vraag is of en zo ja, in hoeverre een huurder die in de huidige sociale sector (het toekomstige laagsegment) valt reeds in 2023 een verzoek om huurverlaging op grond van punten (artikel 7:254 BW) met peildatum 1 januari 2024 kan doen en dus of zo'n verzoek ontvankelijk is.

HAALBAARHEID BEOOGDE INGANGSDATUM

De Huurcommissie moet uiterlijk drie maanden voor de beoogde invoeringsdatum van 1 januari 2024 starten met het doorvoeren en testen van de aan te passen interne en externe middelen, in het bijzonder het beleidsboek en de Huurprijscheck. Hierbij is het uitgangpunt dat de middelen uiterlijk per 1 december beschikbaar zijn voor gebruikers, vanwege de voorbereidingstijd die huurders en verhuurders nodig hebben. Als zich ná 1 oktober 2023 nog wijzigingen voordoen in de rekenregels van het WWSZ, dan kan de Huurcommissie een tijdige oplevering niet garanderen.

EFFECTEN VOOR HUURDER EN VERHUURDER

De regulering van de middenhuur, de aanpassing van het WWSZ en het dwingend maken van het WWS (zie hierna) maken dat alle huurders en verhuurders, bestaande en toekomstige, kennis zouden moeten nemen van het nieuwe WWSZ. Bijvoorbeeld omdat de aanpassing van het WWSZ gevolgen kan hebben voor bestaande huurovereenkomsten (lagere energielabels minder punten, hogere energielabels meer punten; buitenruimtes et cetera) of omdat er voor het middensegment een tijdelijke nieuwbouwopslag wordt geïntroduceerd (die overigens geen effect heeft op het aantal WWS-punten, maar wel op de huurprijs).

De beoogde ingangsdatum is 1 januari 2024. Voor huurcontracten die ingaan per 1 januari 2024 moet de aangepaste Huurprijscheck liefst al per 1 november en uiterlijk op 1 december 2023 beschikbaar zijn voor huurders en verhuurders. Dit geldt ook voor het beleidsboek WWSZ. Op die manier kunnen huurders en verhuurders, bestaande en toekomstige, anticiperen op de wet- en regelgeving zoals die per 1 januari 2024 luidt.

Er zijn meerdere partijen die een huurprijscalculator aanbieden. De Huurcommissie signaleert het risico dat deze rekentools niet tijdig gereed zijn en/of niet gevalideerd zijn. Daarbij is er - omdat er tijdelijk twee puntentellingen naast elkaar in gebruik zijn (2023 én 2024) - een aanzienlijke kans op verwarring. Een juiste puntentelling is in het belang van huurders en verhuurders én kan onnodige geschillen voorkomen. De Huurcommissie adviseert daarom dringend om in de communicatie zeer nadrukkelijk te benoemen dat de Huurprijscheck van de Huurcommissie altijd actueel is en een voorspelbaar resultaat oplevert, terwijl dit van andere rekentools onbekend is.

IMPLEMENTATIE

De Huurcommissie moet interne en externe middelen op de specifieke wijzigingspunten van het WWSZ aanpassen. Het gaat om relevante pagina's op de website, enkele verzoekschriftformulieren, brieven en uitspraken. Daarnaast gaat het om het beleidsboek WWSZ en de bijbehorende werkinstructie(s). De aanpassing van het WWSZ vergt ook een aanpassing van de 'achterkant' van de Huurprijscheck WWSZ. Cruciaal is hierbij dat de rekenregels grondig worden getest, zodat elke puntentelling een voorspelbaar resultaat oplevert.

De Huurcommissie richt voor de genoemde aanpassingen een verkorte procedure in. Voor het aanpassen én valideren van alle middelen is minimaal 2 maanden doorlooptijd nodig, zéker voor het beleidsboek WWSZ en relevante werkinstructies en voor de Huurprijscheck.

Als uiterlijk op 1 december de informatie voor zowel huurders, verhuurders en voor medewerkers van de Huurcommissie beschikbaar moet zijn, betekent dit dat de Huurcommissie per 1 oktober 2023 start met de aanpassingen op basis van het dan voorliggende (wets)voorstel. Als zich wijzigingen na 1 oktober 2023 voordoen, zal de Huurcommissie de uitvoerbaarheid en haalbaarheid (ten opzichte van de beoogde ingangsdatum) aangeven. Bij majeure of verstrekkende wijzigingen kan de Huurcommissie niet garanderen tijdig alle middelen gereed te hebben.

3. Dwingend maken woningwaarderingsstelsel

Beoogde ingangsdatum
1 januari 2024.

Uitgangspunten
- Het dwingend maken van het WWS (DWWS) betekent: het is **verboden** om een woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger ligt dan de maximaal redelijke huurprijs op grond van het WWS, tenzij het gaat om een woonruimte van 187 punten of meer;
- DWWS geldt voor:
    1. nieuwe huurovereenkomsten;
    2. bestaande huurovereenkomsten die wat betreft huurprijs en de punten reeds in de (huidige) gereguleerde, sociale sector (dus het toekomstige laagsegment) vallen
    3. bestaande huurovereenkomsten die wat de betreft huurprijs niet, maar wat betreft de punten wel in de (huidige) gereguleerde, sociale sector (dus het toekomstige laagsegment) zouden vallen na een overgangsperiode van één jaar.
- De grondslag voor DWWS is de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Op grond van Wgv kunnen **gemeenten handhaven** (een waarschuwing geven, een boete opleggen et cetera) opdat verhuurders de huurprijs naar de maximaal redelijke huurprijs aanpassen. Gemeenten kunnen niet zelf de huurprijs aanpassen;
- **Verhuurders** moeten bij een nieuwe huurovereenkomst een **puntentelling** conform het WWS en het beleidsboek van de Huurcommissie voegen.

Impact Huurcommissie
- Op grond van de Uhw kunnen (lees: niet moeten) gemeenten bij de handhaving de Huurcommissie om een 'verklaring') vragen. Deze mogelijkheid bestaat al, maar gemeenten maken daar tot n toe nauwelijks gebruik van;
- Huurders in het laagsegment kunnen vanaf 1 januari 2025 een verzoek als bedoeld in artikel 7:254 BW (huurprijsverlaging op grond van punten) bij de Huurcommissie indienen.
- Indien een huurder in het gereguleerde segment blijkt te vallen, heeft deze via deze 'zijdeur-constructie' toegang tot álle andere procedures in dit segment, zoals gebreken en servicekosten. Dit leidt tot extra geschillen.

Kwalificatie van de geschillen
- De bedoelde 'verklaring' is een puntentelling op basis van een onderzoek ter plaatse;
- Artikel 7:254 BW is een puntentelling op basis van onderzoek ter plaatse.

Verwachte groei van het aantal geschillen
Zie bijlage A voor de onderbouwing

Dwingend maken WWS	2024	2025	2026	2027	Struc.
Geschillen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	1.000	500	250	150	0
Verklaringen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	1.000	500	250	250	250
Jaareffect 1 jaarstermijn overgangsrecht (#)		200	-100	-100	
Minimumvariant dwingend maken WWS (€ 1.000)	**3.000**	**1.800**	**600**	**450**	**375**
Maximumvariant dwingend maken WWS (€ 1.000) (x2)	**6.000**	**3.600**	**1.200**	**900**	**750**

Beoordeling

UITVOERBAARHEID

Het is voor de Huurcommissie grotendeels helder wat haar taak is. Zij geeft op verzoek van gemeenten een verklaring over de kwaliteit van een woonruimte (een puntentelling). Dat is een bestaande taak. Daarnaast doet zij op verzoek van huurder uitspraak over de redelijkheid van het voorstel tot huurverlaging op grond van punten. Dat is ook een bestaande taak, al dan niet voor een bestaande of nieuwe doelgroep.

Gemeenten

Onduidelijk is evenwel hoe vaak gemeenten om zo'n verklaring zullen verzoeken. Gemeenten zijn daartoe niet verplicht en de Huurcommissie verwacht dat verschillende gemeenten op een verschillende manier hun handhavingsbeleid zullen vormgeven, te meer er in bepaalde, grote(re) gemeenten een huurteam actief is dat een puntentelling voor een gemeente zou kunnen opmaken.

Belangrijk is

1. dat verzoeken van de ene gemeente niet ten koste van een tijdige behandeling van verzoeken van de andere gemeente mogen gaan (de uitvoeringswet stelt evenwel geen termijn aan het afgeven van een verklaring);
2. dat verzoeken van gemeenten niet ten koste van een tijdige behandeling van verzoeken van huurder en verhuurder mogen gaan;
3. dat de eenheid van de uitleg van het WWS blijft gewaarborgd. Op dit moment zijn de Huurcommissie en kantonrechters normstellend. Op grond van DWWS kunnen gemeenten en bestuursrechter dat ook zijn. De Huurcommissie heeft daar in haar uitvoeringstoets bij de Wet goed verhuurderschap (Wgv) ook aandacht voor gevraagd, evenals samenloopperikelen tussen (bestuursrechtelijke) handhaving en (privaatrechtelijke) geschilbeslechting, tot en met bestuursrechters en kantonrechters aan toe.

Daarenboven is de Huurcommissie van mening dat een verklaring in de fase van onderzoek/inspectie/opsporing door gemeenten niet wenselijk (noodzakelijk) zou zijn, maar in de fase van daadwerkelijke bestuursrechtelijke handhaving (bestuurlijke boete of intrekking van de verhuurvergunning) door gemeenten wel. Wat dat laatste betreft, a) om de bewijsvoering voor gemeenten te objectiveren; b) om de eenheid van het uitvoeringsbeleid te waarborgen; c) om de uitspraken van de Huurcommissie als normstellend te behouden en d) om te voorkomen dat er op het lokale niveau 342[1] Huurcommissies kunnen gaan ontstaan. Evenwel wijst het wetsvoorstel zoals dat in consultatie is gegaan in een andere richting - het gaat uit van twee strikt gescheiden trajecten; een bestuursrechtelijk traject en een privaatrechtelijk traject.

De uitvoeringswet gaat er op dit moment - slechts - vanuit dat gemeenten de Huurcommissie om een verklaring kunnen vragen. Daarbij hoeven zij geen belang te stellen en - in tegenstelling tot huurder en verhuurder - geen leges te betalen, terwijl de kostprijs van een verklaring € 1.500 is.

Om te voorkomen dat de Huurcommissie verzoeken tot het afgeven van een verklaring niet tijdig kan behandelen, zouden alle opties op tafel moeten komen te liggen. Deze opties kunnen bijvoorbeeld zijn:

- In hoeverre kunnen BZK en/of de Huurcommissie gemeenten helpen om zelfstandig een puntentelling te maken?
- In welk stadium van de handhaving zouden gemeenten de Huurcommissie om een verklaring mogen vragen?
- In hoeverre zijn quota (aantal verzoeken per gemeente per tijdseenheid) mogelijk en/of wenselijk?
- In hoeverre zouden verklaringen tot een beperkt aantal rubrieken van het WWS beperkt mogen worden?
- In hoeverre zou de Huurcommissie een andere invulling aan 'de verklaring' mogen geven, bijvoorbeeld door te verwijzen naar haar openbaar register waarin haar uitspraken zijn opgenomen?

[1] Aantal gemeenten per 1 januari 2023.

Hierbij is het belangrijk dat het ministerie van BZK - als systeemeigenaar - de regie voert over de inhoudelijke afstemming in de keten, in de vorm van gezamenlijk overleg tussen ministerie, gemeenten (VNG) en de Huurcommissie, over alle aspecten van het dwingend maken van het WWS.

Vanuit het oogpunt van wendbaarheid en efficiency start de Huurcommissie in 2023 met de ontwikkeling van alternatieve scenario's voor het opstellen van een puntentelling c.q. verklaring. Het gaat dan vooral om de vraag welk type medewerkers een onderzoek ter plaatse uitvoeren. Momenteel gebeurt dit door onderzoekers met een bouwkundige achtergrond. Te denken valt aan de inzet van medewerkers met een ander profiel, in dienst van de Huurcommissie en/of via een flexibele schil. Dit nieuwe aanbod zal in 2024 - met een ingroeimodel - gerealiseerd worden.

De Huurcommissie vraagt met nadruk ook aandacht voor het volgende:

1. **Een duidelijke handreiking van het ministerie aan gemeenten**
   Hierbij komen de hierboven genoemde opties terug én het nieuwe aanbod van de Huurcommissie terug. Daarnaast vraagt de Huurcommissie zich het volgende af: de grondslag voor DWWS is de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Deze gaat op 1 juli 2023 in en gaat uit van een gebiedsgerichte vergunning op grond waarvan verhuurder zich aan het WWS moet houden. DWWS gaat op 1 januari 2024 in en zegt dat alle verhuurders dat op grond van de wet moeten doen. Gaan gemeenten in de periode 1 juli 2023 – 1 januari 2024 vergunningen verstrekken in de wetenschap dat zij die op 1 januari 2024 weer moeten aanpassen?
2. **De verhouding tussen drie artikelen in de uitvoeringswet**
   Hierin staat achtereenvolgens dat de Huurcommissie een openbaar register bijhoudt waarin zij haar uitspraken publiceert; op verzoek van gemeenten een verklaring omtrent de kwaliteit van de woonruimte afgeeft en, indien zij uitspreekt dat sprake is van ernstige onderhoudsgebreken, die uitspraak naar gemeenten stuurt. Bijvoorbeeld: stel, de Huurcommissie heeft onlangs een uitspraak gedaan waarin staat dat huurprijs wordt verlaagd. Zou die uitspraak dan ook als 'een verklaring' kunnen gelden? (Zie hierover nader de Juridische analyse).

Huurverlaging op grond van punten

DWWS gaat gelden voor:

1. nieuwe huurovereenkomsten resp.
2. bestaande huurovereenkomsten die qua huurprijs gereguleerd zijn resp.
3. bestaande huurovereenkomsten die qua huurprijs niet, maar qua WWS-punten wel gereguleerd zijn na een overgangsperiode van 1 jaar.

Onduidelijk is of en zo ja, in hoeverre huurders met een huurovereenkomst als bedoeld onder 2) en 3) een verzoek om huurverlaging op grond van punten (artikel 7:254 BW) bij de Huurcommissie met peildatum 1 januari 2024 resp. 1 januari 2025 in 2023 resp. 2024 kunnen indienen en dus of zo'n verzoek ontvankelijk is.

HAALBAARHEID BEOOGDE INGANGSDATUM

De beoogde ingangsdatum is 1 januari 2024. De Huurcommissie moet uiterlijk drie maanden voor de beoogde invoeringsdatum van 1 januari 2024 starten met het doorvoeren en testen van de aan te passen interne en externe middelen. Hierbij is het uitgangspunt dat de middelen uiterlijk 1 december beschikbaar zijn voor gebruikers, vanwege de voorbereidingstijd die huurders en verhuurders nodig hebben. Als zich ná 1 oktober 2023 nog wijzigingen voordoen in uitgangspunten van DWWS, dan kan de Huurcommissie een tijdige oplevering niet garanderen.

De verbetering van de gebruiksvriendelijkheid van de Huurprijscheck - inclusief de ontwikkeling van een Quickscan - beschouwt de Huurcommissie als een traject dat los staat van de politieke ontwikkelingen. De belangrijkste verbeteringen zullen uiterlijk per 1 december 2023 beschikbaar zijn. Hierna zal het verbetertraject doorlopen totdat de Huurprijscheck voldoet aan de meest voorkomende gebruikerswensen.

EFFECTEN VOOR HUURDER EN VERHUURDER

DWWS gaat voor verschillende huurovereenkomsten vanaf verschillende momenten gelden (zie hiervoor). Door DWWS ontstaat er een complexere keten: enerzijds kunnen gemeenten (bestuursrechtelijk) handhaven en anderzijds kan de Huurcommissie (privaatrechtelijk) geschillen beslechten. Van cruciaal belang is dat zowel het ministerie als de Huurcommissie hier duidelijk over communiceert. Bijvoorbeeld dat handhaving door gemeenten zich op verhuurders richt en gemeenten in beginsel niet de huurprijs kunnen verlagen. Daarbij moet benadrukt worden dat huurders zich nog altijd tot de Huurcommissie kunnen wenden om een huurverlaging te krijgen.

Verhuurders moeten bij een nieuwe huurovereenkomst een puntentelling voegen. Daarbij moeten zij zich baseren op het WWS en het beleidsboek van de Huurcommissie. Dat betekent dat de Huurprijscheck en het beleidsboek tijdig gewijzigd en begrijpelijk en doenbaar moeten zijn. Ook is het wenselijk dat alle partijen met een soort 'Quickscan' direct inzicht hebben in de bandbreedte waarin de huurwoning valt op basis van de bekende gegevens, gekoppeld aan postcode en huisnummer.

Er zijn meerdere partijen die een huurprijscalculator aanbieden. De Huurcommissie signaleert het risico dat deze rekentools niet tijdig gereed zijn en/of niet gevalideerd zijn. Als huurders en verhuurders van deze tools gebruik maken, leidt dit mogelijk tot een onjuiste puntentelling. De Huurcommissie adviseert daarom dringend de Huurprijscheck van de Huurcommissie hét (verplichte) standaardinstrument bij het opstellen van een puntentelling te maken. Deze is immers altijd actueel en levert een voorspelbaar resultaat op, terwijl dit van andere rekentools onbekend is.

IMPLEMENTATIE

De Huurcommissie moet diverse nieuwe interne en externe middelen over DWWS ontwikkelen. Het gaat om extra pagina's voor de website, enkele verzoekschriftformulieren, brieven en uitspraken. Daarnaast gaat het om het beleidsboek WWSZ en de bijbehorende werkinstructie(s).

Deels gaat het om middelen die betrekking hebben op de mogelijkheid voor huurders om een geschil te starten na het overgangsrecht van 1 jaar. Zo moet het verzoekschrift voor artikel 7:254 BW per 1 januari 2025 zijn aangepast. Het gaat om huurders met een bestaand contract die qua huurprijs geliberaliseerd zijn, maar qua punten niet. Daarnaast moet het verzoekschrift voor gemeenten op zowel inhoud als vorm worden aangepast. De regeling over verklaringen zelf blijft overigens ongewijzigd.

De Huurprijscheck wordt momenteel al duizenden keren per maand ingevuld. Vanwege de verplichte puntentelling volgend uit DWWS zal het aantal gebruikers fors stijgen. Daarom is het cruciaal dat de Huurprijscheck, zowel van de zelfstandige als de onzelfstandige woonruimten, zo gebruiksvriendelijk mogelijk is. Hierbij gaat het zowel om de functionaliteit van de tool (zoals volgorde, logica, kleurgebruik, opslaan en herzien van een puntentelling) als om duidelijke uitleg in begrijpelijk Nederlands over de invulvelden en achterliggende beleidsregels. Hiervoor start de Huurcommissie een verbetertraject waarin input van alle typen gebruikers actief opgehaald zal worden. Zo kunnen huurders, verhuurders, gemeenten en medewerkers van de Huurcommissie verbetervoorstellen aandragen én toetsen.

Het ministerie van BZK heeft speciale aandacht gevraagd voor de functionaliteit die de gemeente Rotterdam heeft ontwikkeld in de vorm van hun huurprijscalculator. Hiermee kunnen gebruikers op basis van postcode en huisnummer een eerste indicatie krijgen van de bandbreedte waarin de huurprijs valt. Gebruikers kunnen vervolgens eenvoudig de puntentelling aanvullen en verfijnen om uiteindelijk te komen tot een volledige telling.

De verbetering van de gebruiksvriendelijkheid van de Huurprijscheck - inclusief de ontwikkeling van een Quickscan - zet de Huurcommissie bij akkoord van het ministerie van BZK zo snel mogelijk in gang. Dit traject staat los van de wetswijzigingen. Waar mogelijk zullen verbeteringen al in de loop van 2023 al doorgevoerd worden in de huidige Huurprijscheck met de rekenregels van 2023. Uiterlijk 1 november 2023 zijn de

belangrijkste verbeteringen beschikbaar. De Huurcommissie zal hierna continu verbeteringen blijven toevoegen, waarbij de prioritering zoveel mogelijk gebaseerd is op de wensen van gebruikers.

4. Verhuurderbijdrage en gedifferentieerde leges

Beoogde ingangsdatum
1 januari 2024.

Uitgangspunten

- Er komt een tijdelijke, alternatieve regeling voor de verhuurderbijdrage van verhuurders aan de Huurcommissie (alleen woningcorporaties, geen vrijstelling voor de eerste 50 woningen);
- De regeling van de gedifferentieerde leges gaat voor alle zaaksoorten gelden (in plaats van alleen toetsing aanvangshuurprijs en splitsing all-in-prijs).

Verwachte afname van het aantal geschillen

De uitbreiding van de regeling van de gedifferentieerde leges naar alle zaaksoorten leidt waarschijnlijk tot minder geschillen (zeker bij servicekostenzaken), maar onduidelijk is hoeveel.

Beoordeling

UITVOERBAARHEID

Verhuurderbijdrage

Sinds 1 januari 2019 ontvangt de Huurcommissie onder de noemer 'verhuurderbijdrage' een bijdrage ter bestrijding van de geraamde lasten in één kalenderjaar. Bijdrageplichtig zijn verhuurders met meer dan 50 huurwoningen in de (huidige) gereguleerde sector. De verhuurderbijdrage wordt geïnd op basis van de aangiftegegevens (Belastingdienst) van de verhuurderheffing van het jaar voorafgaand aan het bijdragejaar.

Sinds 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Dat betekent dat de Huurcommissie de verhuurderbijdrage voor het laatst in 2023 kan innen.

Voorgesteld wordt nu om het totaalbedrag van de verhuurderbijdrage te verdelen over het volledige gereguleerde bezit van woningcorporaties. Dat wil zeggen: 1) er is geen vrijstelling meer voor de eerste 50 huurwoningen en 2) particuliere verhuurders zijn niet meer bijdrageplichtig. Daarbij wordt aangesloten bij de bezitsgegevens die woningcorporaties elk jaar verplicht moeten aanleveren bij de Autoriteit woningcorporaties; deze gegevens moeten een actueel overzicht bieden van de verhuurder woningen per woningcorporatie.

De Huurcommissie beoordeelt dit voorstel, ervan uitgaande dat de bezitsgegevens actueel zijn, als uitvoerbaar.

Gedifferentieerde leges

Sinds 1 januari 2019 kan de Huurcommissie gedifferentieerde (hogere) leges opleggen aan verhuurders die vaker in het ongelijk worden gesteld bij de procedures toetsing van de aanvangshuurprijs (artikel 7:249 BW) resp. splitsing van een all-in-prijs (artikel 7:258 BW).

Voorgesteld wordt nu om deze bevoegdheid uit te breiden naar alle procedures.

De Huurcommissie beoordeelt dit voorstel als uitvoerbaar.

Overigens stelt de Huurcommissie, de vernieuwde regeling voor de verhuurderbijdrage resp. de gedifferentieerde leges gecombineerd, voor om de leges te verhogen tot een kostendekkend niveau, waarbij de collectieve voorheffing die woningcorporaties betalen aan de achterkant van het proces (de verhuurderbijdrage) in mindering op de te betalen leges wordt gebracht.

HAALBAARHEID BEOOGDE INGANGSDATUM

De beoogde ingangsdatum is 1 januari 2024. Dat is haalbaar.

EFFECTEN VOOR HUURDER EN VERHUURDER

Woningcorporaties zijn voortaan bijdrageplichtig.

(Alle) verhuurders kunnen voortaan bij alle procedures met hogere leges worden geconfronteerd. Er zijn geen effecten voor huurders, behalve dan dat verhuurders die vaker met hogere leges worden geconfronteerd zich mogelijk normconform gaan gedragen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het tijdig en juist afrekenen van de servicekosten. Dat voorkomt voor huurders een gang naar de Huurcommissie.

EFFECTEN OP BENODIGDE CAPACITEIT

Een uitbreiding van het gedifferentieerde legestarief kan ertoe leiden dat verhuurders zich normconform gaan gedragen en dat dit tot minder geschillen leidt.

IMPLEMENTATIE

De Huurcommissie moet haar beleidsboek (de legesnotitie) aanpassen. Daarin moet komen te staan dat en hoe de regeling van het gedifferentieerde legestarief, inclusief hardheidsclausule, voor alle procedures gaat gelden. De aanpassing van het beleidsboek duurt 2 maanden.

Daarnaast moet het zaaksysteem van de Huurcommissie worden aangepast. Het zaaksysteem moet eenvoudig antwoord op de vraag kunnen geven hoe vaak een bepaalde verhuurder in een bepaalde tijd voor een bepaalde zaaksoort in het ongelijk is gesteld en dus of een gedifferentieerd legestarief aan de orde is (behoudens de hardheidsclausule). Deze aanpassingen duren 2 maanden.

5. Aanpassing aantal zittingsvoorzitters

Beoogde ingangsdatum
1 januari 2024.

Uitgangspunten
De Huurcommissie krijgt de mogelijkheid om ‘voldoende’ zittingsvoorzitters te werven, in plaats van ‘maximaal tien’

Beoordeling

In de uitvoeringswet staat dat de Huurcommissie uit (een bestuur en) minimaal vier en maximaal tien zittingsvoorzitters bestaat. Voorgesteld wordt nu om de maximering te schrappen. Daarmee krijgt de Huurcommissie de ruimte om voldoende zittingsvoorzitters te werven. Dit komt een tijdige en kwalitatieve afhandeling van verzoekschriften ten goede. De Huurcommissie juicht dit toe.

In aanvulling op het loslaten van de maximering van het aantal zittingsvoorzitters heeft de Huurcommissie ook een grote behoefte aan meer flexibiliteit, in die zin dat er in de uitvoeringswet – of lagere regelgeving – ruimte wordt gecreëerd voor een zogenaamde “flexibele schil” van zittingsvoorzitters, een en ander bijvoorbeeld naar analogie van de rechter-plaatsvervangers bij rechtbanken.

Door - in aanvulling op een aantal zittingsvoorzitters in vaste dienst - ook de beschikking te hebben over een extra groep flexibel in te zetten zittingsvoorzitters, is de Huurcommissie veel beter in staat om pieken in het aantal zittingen dat in een bepaalde periode gehouden moet worden, op te vangen. In periodes waarin het aantal in te plannen zittingen lager ligt, zou de Huurcommissie daarentegen nauwelijks, of zelfs geen, kosten maken voor het in dienst houden van deze extra zittingsvoorzitters.

Over de precieze vormgeving van deze flexibele schil (bijvoorbeeld daar waar het gaat over de rechtspositie, benoeming, bezoldiging, scholing van deze zittingsvoorzitters en het waarborgen van de kwaliteit en de eenheid van uitspraken) maakt de Huurcommissie graag nadere afspraken met het ministerie.

Juridische analyse

Bestaande taken, bestaande doelgroepen; nieuwe taken, nieuwe doelgroepen

Het wetsvoorstel brengt een aantal veranderingen voor de Huurcommissie met zich mee, maar in de kern gaat het om een uitbreiding bestaande taken voor zowel bestaande als nieuwe doelgroepen. Zo geldt de regulering van de middenhuur voor nieuwe huurovereenkomsten; kunnen huurders met een bestaande huurovereenkomst die wat de betreft de huurprijs geliberaliseerd is, maar wat betreft de WWS-punten gereguleerd, op termijn een verzoek om huurprijsverlaging op grond van punten indienen en kunnen gemeenten een verklaring omtrent de kwaliteit van de woonruimte vragen.

Begrippen

De regulering van de middenhuur introduceert nieuwe segmenten, huurprijsgrenzen en begrippen.[2] Geadviseerd wordt om de begrippen ‘laagsegment’, ‘middensegment’ en ‘hoogsegment’ te verduidelijken. Het ‘laagsegment’ omvat niet alleen zelfstandige woonruimten, maar ook onzelfstandige woonruimten, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Het ‘middensegment’ omvat zelfstandige woonruimten vanaf de maximale lage huurprijsgrens tot en met de maximale middenhuurprijsgrens. Geadviseerd wordt ook om deze begrippen vervolgens consequent toe te passen. Datzelfde geldt voor begrippen als ‘de Huurcommissie’ (met of zonder hoofdletter) en de afkorting van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw, UHW, UWH). Overigens geldt dat huurders in de huidige vrije sector ook na 6 maanden na de ingangsdatum van hun huurovereenkomst een aantal verzoeken bij de Huurcommissie kunnen indienen.[3]

Tijdelijke prijsopslag nieuwbouw

De tijdelijke prijsopslag geldt voor nieuwbouwprojecten die ná 1 januari 2024 zijn opgeleverd en waarvan de start bouw vóór 1 januari 2025 plaatsvindt. Geadviseerd wordt om de begrippen ‘opgeleverd’ en ‘start bouw’ voor huurder en verhuurder te vereenvoudigen, althans te verduidelijken en daarbij ook “transformaties” te betrekken. Geadviseerd wordt ook om een regeling op te nemen voor het geval er geen (tijdige, al dan niet door toedoen van gemeenten) BAG-registratie heeft plaatsgevonden.[4] In hoeverre heeft dit gevolgen voor de tijdelijke prijsopslag?[5]

Wet goed verhuurderschap

Op grond van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) kunnen gemeenten een gebiedsgerichte verhuur-vergunning instellen en daarin opnemen dat een verhuurder het WWS moet respecteren.[6] Die wet is onlangs aangenomen en de beoogde ingangsdatum is 1 juli 2023. Op grond van het dwingend maken van het WWS is het verboden om een woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger dan het WWS ligt, tenzij het om een woonruimte met meer dan 186 WWS-punten gaan. De grondslag voor het dwingend maken van het WWS is de Wgv[7] en de beoogde ingangsdatum is 1 januari 2024. Geadviseerd wordt om de handreiking aan gemeenten op dit punt te verduidelijken. Hoe kunnen gemeenten het beste met deze overgangssituatie omgaan? Heeft deze overgangsperiode gevolgen voor het aantal verklaringen dat de Huurcommissie in deze periode aan gemeenten moet afgeven? Daarnaast wordt geadviseerd om de samenloop tussen de Wgv, het BW en de Uhw resp. bestuursrechtelijke handhaving door gemeenten en privaatrechtelijke geschilbeslechting (ten behoeve van huurder en verhuurder) verder te verduidelijken. Wat heeft (privaatrechtelijk) bijvoorbeeld te gelden als verhuurder geen puntentelling bij een nieuwe huurovereenkomst voegt? Of wat heeft (privaatrechtelijk) te gelden als verhuurder dat wel doet, huurder de huurovereenkomst ondertekent en vervolgens een verzoek om huurprijsverlaging bij de Huurcommissie indient?

Openbaar register, verklaringen en doorsturen van uitspraken

Op grond van de uitvoeringswet houdt de Huurcommissie een openbaar register aan waarin zij haar uitspraken publiceert; verstrekt de Huurcommissie desverzocht aan publiekrechtelijke lichamen waaronder gemeenten verklaringen over onder meer de kwaliteit van woonruimten en zendt de

[2] MvT, blz. 24 e.v.
[3] Artikel 7:249 lid 2 BW, artikel 7:248 lid 4 BW, artikel 7:255a BW en artikel 5, derde lid, van de Uhw.
[4] PM
[5] Vgl. recente jurisprudentie over de WOZ-waarde en de energieprestatie (feitelijke situatie).
[6] Artikel 7, eerste lid, onder b, van de Wgv.
[7] Artikel 2a van de Wgv (nieuw).

Huurcommissie, indien zij heeft uitgesproken dat een woonruimte ernstige onderhoudsgebreken vertoont, een afschrift van die uitspraak aan gemeenten.[8] Geadviseerd wordt om deze bepalingen opnieuw onder te loep te nemen en in onderlinge samenhang en verband te bezien. In hoeverre verhoudt zich bijvoorbeeld het aanhouden van een openbaar register en het zenden van uitspraken aan gemeenten zich tot elkaar? In hoeverre zou, in het kader van de handhaving door gemeenten, een recente uitspraak van de Huurcommissie kunnen voldoen?

Huurprijsverlaging op grond van punten

Op grond van het dwingend maken van het WWS kunnen huurders, in voorkomende gevallen, een verzoek 'huurprijsverlaging op grond van punten' bij Huurcommissie indienen.[9] Geadviseerd wordt om te verduidelijken of en zo ja, in hoeverre – bijvoorbeeld – huurders in de huidige sociale sector, het toekomstige laagsegment, een dergelijk verzoek in 2023 met peildatum 1 januari 2024 kunnen indienen en huurders in de huidige vrije sector, het toekomstige hoogsegment, die een huurovereenkomst hebben die voor wat de huurprijs betreft geliberaliseerd is, maar die voor wat het aantal het WWS-punten gereguleerd zou moeten zijn een dergelijk verzoek in 2024 met peildatum 1 januari 2025 kunnen indienen. Overigens toetst de Huurcommissie niet 'de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs', maar de redelijkheid van de huurprijsverlaging die in het voorstel staat.[10]

Gedifferentieerde leges

Op grond van het wetsvoorstel wordt het voor de Huurcommissie mogelijk om gedifferentieerde (verhoogde) leges bij alle zaaksoorten aan verhuurders op te leggen. Dat betekent dat de Huurcommissie in haar beleidsboek (de legesnotitie) opnieuw moet definiëren wat zij onder de zinsnede in de uitvoeringswet 'mede aan de hand van het gegeven of de verzoeker of de partij die niet de verzoeker is een huurder of een verhuurder is en het aantal malen in drie achtereenvolgende kalenderjaren dat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan op basis van een verzoek (…) en daarbij, gelet op de strekking van het verzoekschrift, heeft geoordeeld dat de verhuurder de in het ongelijk gestelde partij is'[11] verstaat en onder 'een onbillijkheid van overwegende aard' (hardheidsclausule)[12].

[8] Artikel 3i resp. 5, tweede lid, resp. 37, vijfde lid, van de Uhw.
[9] Artikel 7:254 BW.
[10] Artikel 14, eerste lid, tweede volzin, van de Uhw (nieuw).
[11] Artikel 7, eerste lid, tweede volzin, van de Uhw jo. artikel 4, tweede lid, van het Bhw.
[12] Artikel 7, eerste lid, derde volzin, van de Uhw.

Bijlagen

A. Onderbouwing verwacht aantal extra geschillen en kosten

1. Regulering middenhuur

De Huurcommissie werkt voornamelijk voor het gereguleerd gebied, dit behelst bijna 80% van de gehele huurmarkt. Dit gereguleerd gebied bestaat uit 2,5 mln huurwoningen waarvan circa 82% verhuurd wordt door een corporatie. De resterende verhuurders zijn institutionele beleggers (3%) en overige private verhuurders (16%).

Deze verhouding is niet terug te zien in de geschillen die zijn ontvangen in de afgelopen jaren. De corporaties zijn sterk ondervertegenwoordigd in de geschillen die worden aangedragen. Het merendeel van de zaken komt voort uit geschillen die zijn ontstaan tussen huurder en een private verhuurder. Dit aandeel ligt jaarlijks op meer dan de helft terwijl deze groep nog geen 20% van de markt bezit. In onderstaande tabel wordt de verdeling gegeven naar type verhuurder. Het aandeel geschillen tussen corporatie en verhuurder is 47% ten opzichte van 53% voor private beleggers.

Geschillen per type verhuurder	2020	2021	2022
Corporaties	46%	32%	47%
Private verhuurders	54%	68%	53%

In onderstaande figuren is het werkveld van de Huurcommissie (het gereguleerde gebied) afgezet tegen het aantal ontvangen geschillen in 2022 waarmee bovenstaande conclusie schematisch is weergegeven.





Doelgroep zijn de middeninkomens (1,8 mln huishoudens) waar het leeuwendeel heeft gekocht (1,4 mln), rest huurt, dit zijn 0,4 mln huishoudens. Deze huurders komen vooralsnog niet in aanmerking voor gereguleerde huurwoning van een corporatie, het corporatiedeel van deze voorraad is dan ook beperkt met 122.000 woningen. De doelgroep bestaat dus met name uit private verhuurders met 69% van het totaalaanbod van 270.000 woningen. Dat tezamen vormt uitbreiding domein. Een uitbreiding van 148 naar 186 WWS-punten.

Verdeling huurmarkt	corpo	privaat	totaal	% privaat
Sociale huur	2.007	449	2.456	18%
Middenhuur	122	270	392	69%
Dure huur	17	239	256	93%
Totaal	**2.146**	**958**	**3.104**	

Het ophogen van het gereguleerde gebied tot een huurgrens van € 1.000 betekent een uitbreiding van het bereik van de Huurcommissie met circa 400.000 woningen bovenop het huidig bereik van 2,5 mln. Dit betekent een uitbreiding van 16%. Omdat domeinuitbreiding enkel voor nieuwe contracten zal gelden zal de instroom gradueel plaatsvinden met de mutatiegraad. De mutatiegraad in dit segment ligt, anders dan in het huidige gereguleerde segment, duidelijk hoger met 18% per jaar. Jaarlijks verhuizen dus circa een op de vijf huurders naar een andere woning.

Voor de berekening van de zaakinstroom voor dit nieuwe gebied is de verdeling privaat/corporatie van groot belang. Omdat het aandeel van de private verhuur hoger ligt in dit segment wordt de berekening een andere dan die opgenomen in onze offerte. Immers de uitbreiding richting middenhuur betekent een uitbreiding van het private deel van maar liefst 60%. Dit is het deel waar de meeste geschillen vandaan komen. Uit de nieuwe cijfers van dW waarin de onzelfstandige woningen zijn opgenomen blijkt hetzelfde. De noemer bestaand stijgt met de onzelfstandige woningen (circa 150K) maar uitbreiding wordt geschat op 390K woningen, duidelijk meer dan de 270K uit WoON. Dit maakt dat uitbreiding als percentage op dezelfde 60% ligt. De bestaande cijfers uit WoON zijn om deze reden aangehouden.

Effect uitbreiding middenhuur	**corpo**	**privaat**	**totaal**
1) Huidig domein	2.007.000	449.000	2.456.000
2) Uitbreiding domein aantallen	122.000	270.000	392.000
3) Procentuele ophoging domein (2 : 1)	6%	60%	16%
4) Gemiddeld aantal geschillen per jaar huidig	4.400	6.600	11.000
5) Ophoging aantal geschillen structureel (3 * 4)	267	3.969	4.236
6) Mutatiegraad 20% per jaar middengebied	20%	20%	20%
7 Jaarlijkse stijging aantal geschillen (5 * 6)	**50**	**800**	**850**

Afgerond betekent dit een jaarlijkse toename van het aantal geschillen van afgerond 850 cumulatief per jaar. Tot een totaal van ruim 4.200 zaken. Dus hoewel het totale domein stijgt met 16% leidt dit tot een toename in het aantal geschillen die de Huurcommissie ontvangt van in totaal bijna 40%. Dit is meer dan dubbel zo hoog dan in onze offerte 2023 als initiële raming was opgenomen.

De gemiddelde kostprijs per zaak is voor 2024 geraamd op 1.200 per zaak. Dit zijn de directe en indirecte kosten tezamen. In totaal wordt ruim € 20 mln geraamd voor het afdoen van circa 17.000 zaken. De relatief eenvoudige Huurverhogingszaken vertekenen het beeld sterk aangezien de kostprijs van deze geschillen 'slechts' circa € 500 bedragen. Dit leidt tot de conclusie dat de afzonderlijke kosten van de andere geschillen circa € 1.500 zijn. In onderstaande tabel wordt met een gemiddeld zaakbedrag van € 1.200 gerekend omdat dit alle zaken betreft inclusief huurverhogingsgeschillen. Hierbij is geen rekening gehouden met de 'Wet Nijboer' (huurprijsverhoging huidige vrije sector; het aantal geschillen ligt lager dan het aantal geschillen over de huurprijsverhoging in de huidige sociale sector).

Basisreeks uitbreiding middenhuur	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Struc.**
Meerjarig effect uitbreiding richting middenhuur (#)	850	1.700	2.550	3.400	4.250
Basis kostenstijging uitbreiding middenhuur p.j. (€ 1.000)	**1.020**	**2.040**	**3.060**	**4.080**	**5.100**

Naast deze extra instroom is goede voorbereidingstijd nodig voor het gereed maken van de formulieren, de website, de Huurprijscheck, de kennisbank etc etc. Deze kosten worden aan het einde ingeschat tezamen met de overige uitvoeringsaspecten van de andere onderdelen van deze wetswijziging (modernisering WWS en dwingend maken WWS).

2. Modernisering WWS

Er zijn verschillende beperkte uitvoeringsaspecten die samenhangen met de modernisering van het WWS. Deze kunnen binnen de reguliere bezetting worden opgevangen. De uitzondering vormt de stimulering van de verduurzaming. Woningen met een A of hoger krijgen extra WWS-punten en woningen met een label E of lager krijgen aftrekpunten. Dit geldt voor de bestaande voorraad en dit zal, zeker gezien de huidige energiecrisis en daarmee aandacht voor dit onderwerp, direct leiden tot meer puntengeschilzaken.

Uit het WoON onderzoek is op te maken dat de corporaties het goed doen qua labels. Slechts een beperkt deel van de voorraad kent ofwel een slecht label (9%) ofwel is tot op heden nog onbekend (4%). Bij de private verhuurders ligt dit anders. Circa 35% van de voorraad heeft nog geen label en circa 13% kent een slecht label. Een huuraanpassing is ook nodig voor verhuringen met een goed label. Deze zijn voor corporaties circa 25% en voor private verhuur circa 19%. Per saldo betekent dit dat voor beide typen verhuurders bij één op de drie contracten een huuraanpassing noodzakelijk is. Daar komt nog het onbekende deel bij die voor de private verhuur kan leiden tot twee op de drie contracten. Dit kent een behoorlijke uitvoeringscomponent en een instroom van extra geschillen. In onderstaande tabel wordt een inschatting gegeven.

Verdeling huurmarkt	**corpo**	**privaat**
Sociale en middenhuur (x 1.000 #)	2.129	719
Slecht label (F en lager)	9%	13%
Goed label (A en hoger)	25%	19%
Huuraanpassing noodzakelijk bij de bekende labels	34%	32%
Huuraanpassing noodzakelijk (x 1.000 #)	**724**	**230**

De huuraanpassingen in de corporatiesector zijn in aantallen fors maar de verwachting is dat dit goed zal worden opgepakt door deze instanties. Anders is dat in de private sector. Per 1 januari 2024 dienen minimaal 230.000 contracten te worden aangepast. Het is niet gek te veronderstellen dat gedurende komende twee jaren 1% leidt tot een geschil tussen private verhuurder en huurder die resulteert in het aanbieden van een geschil bij de Huurcommissie. Dit wordt door de Huurcommissie gezien als de gemiddelde variant. Het kan minder worden als de discussie zich richt op enkel de 13% met een slecht label. Dit vormt de minimumvariant. Bij de maximumvariant wordt uitgegaan van de geschillen die worden ontvangen van de corporatiesector. Van ruim 700.000 contracten is aanpassing nodig. Met een penetratiegraad van 0,2% in dit gebied komt dit neer op 1.400 zaken extra. Deze zaken komen boven op het private deel en zijn verdeeld over de jaren 2024/2025. Voor alle varianten geldt dat een (groot) deel van de labels thans onbekend zijn. Voor de private verhuur is dat al een derde van het aantal verhuureenheden. Gerekend wordt met een structureel effect voor alle varianten van 500 zaken per jaar.

Effect huuraanpassing energielabels a.g.v. modernisering	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**struc.**
Minimale zaaklast a.g.v. slechte bestaande labels privaat (#)	600	400	0	0	0
Gemiddelde zaaklast a.g.v. bestaande labels privaat (#)	1.300	1.000	0	0	0
Maximale zaaklast a.g.v. bestaande labels privaat/corpo (#)	2.000	1.700	0	0	0
Extra zaaklast a.g.v. thans onbekende labels privaat/corpo (#)	500	500	500	500	500
Mimimaal financieel beslag modernisering (x € 1.000)	**1.650**	**1.350**	**750**	**750**	**750**
Meso financieel beslag modernisering (x € 1.000)	**2.700**	**2.250**	**750**	**750**	**750**
Maximaal financieel beslag modernisering (x € 1.000)	**3.750**	**3.300**	**750**	**750**	**750**

3. Dwingend maken WWS

Het dwingend maken van het WWS is een systeemaanpassing. WWS wordt niet enkel afdwingbaar via de Huurcommissie maar aan de voorkant dwingend via de verhuurder. Dit leidt enerzijds tot meer en anderzijds tot minder geschillen. Zoals uit de gegevens van de Huurcommissie is op te maken zullen deze geschillen met name liggen bij de private verhuur. Volgens de gegevens van WoON blijkt dat bij circa de helft van de private verhuurde woningen tot 145 punten de WWS-maxima niet worden gerespecteerd. Dit gaat om circa 140.000 woningen. In het middensegment zal dit percentage nog hoger liggen. Jaarlijks worden circa 40.000 nieuwe huurcontracten afgesloten voor private huurwoningen terwijl er jaarlijks volgens de toelichting op de wet circa 1.700 verzoekschriften voor huurprijstoetsing bij de Huurcommissie worden ingediend. Het overgrote deel van de huurders stapt dus niet naar de Huurcommissie. Voor de verhuurders bestaat ook geen prikkel om het goed te doen vanwege de afwezigheid van een boeteclausule. Niet geschoten is altijd mis, je kan het altijd proberen een hogere huurprijs te vragen maar hier komt nu verandering in.

Feitelijk kent deze wetgeving een drietrapsraket. Verhuurder, gemeenten en dan de Huurcommissie:

1. **Verhuurders:** Allereerst zijn verhuurders verplicht op basis van nieuwe huurcontracten op basis van een puntentelling de huurder te informeren over de totstandkoming van de huurprijs. Dit leidt tot bewustwording van de verhuurder, daar waar dit nu overduidelijk onvoldoende het geval is. Dit zal naar verwachting in veel gevallen leiden tot een ex-ante lagere huurprijs bij nieuwe contracten.
2. **Gemeenten:** gemeenten hebben nu al de taak in het kader van de wet goed verhuurderschap toe te zien op misstanden bij verhuur. Hier komt de toezichtstaak en de bestuursrechtelijke handhaving van het dwingend maken WWS nu bij. Het meldpunt hiervoor zou bij elke gemeente al moeten zijn ingericht. Om de handhaving te doen dienen gemeenten (obv het beleidshandboek van de Huurcommissie) een puntentelling op te stellen. Ze kunnen echter ook de Huurcommissie verzoeken deze puntentelling vorm te geven. Grote gemeenten zijn in staat dit vorm te geven, bij kleine gemeenten is het de vraag of deze expertise kan worden opgebouwd.
3. **Huurcommissie:** de reguliere gang naar de Huurcommissie blijf open, het is geen verplichting om dit door huurder via de gemeenten te laten lopen. Daarnaast kunnen dus ook gemeenten aankloppen bij de Huurcommissie. Met name bij kleine gemeenten zal dit veelal het geval zijn! In de toelichting van de wet wordt aangegeven dat het voor huurder sneller en effectiever kan zijn om deze weg te bewandelen met als extra stimulans dat de gemeenten zelf de huur niet kunnen verlagen (in tegentelling tot de Huurcommissie).

Het kan dus alle kanten opgaan met het dwingend maken van WWS. Bottomline is hoeveel zaken de Huurcommissie bereiken. Gezien de aandacht die deze wetgeving in de pers zal krijgen zal dit hoe dan ook leiden tot een hogere aanwas van huurprijsgeschillen over punten (HP1).

Zoals hierboven aangegeven rept de toelichting over 1.700 puntengeschilzaken gemiddeld. Dit aantal is ondertussen achterhaald. De instroom van puntenzaken was in de afgelopen drie jaren 2.000 in 2020, 1.400 in 2021 en 2.150 zaken in 2023. Het jaar 2021 moet eerder als uitzondering worden gezien, zeker gezien de raming voor het jaar 2023. In dit jaar worden 2.900 puntenzaken voorzien en de instroom van de eerste twee maanden van 2023 geven geen aanleiding om dit aantal neerwaarts bij te stellen.

Het effect van het dwingend maken van WWS kan leiden tot een verlaging van het aantal puntengeschillen voor de Huurcommissie. Immers, aan de voorkant wordt transparantie verwacht vanuit de verhuurder. Een verlaging is echter, zeker op de korte termijn niet voorzien gezien de onbekendheid met de geldende regelgeving bij private verhuurders. Daarbij ligt het ook geheel niet in de rede dat huurder en verhuurder het eens zullen zijn over de puntentelling verstrekt. Juist het expliciet maken van deze puntentelling zal leiden tot een verhoogde instroom.

Omdat maar liefst 140.000 een te hoge huur kent, zal de instroom naar verwachting fors zijn. Zowel van huurders als van gemeenten. Deze laatste zijn immers ook niet een partij om een (eigenstandige) uitspraak te doen over de hoogte van de huur. Het incidentele effect zal minimaal 2.000 zaken zijn (circa een verdubbeling van zaaklast 2022) onderverdeeld in geschillen op basis van punten en verklaringen via gemeenten. Gezien de grote onzekerheid kan dit zomaar oplopen tot het vijfvoudige, een wel erg grote bandbreedte. Voorzichtigheids-halve is uitgegaan van een verdubbeling van de minimumvariant als maximumvariant hetgeen 4.000 extra geschillen betekent met een beslag van € 6 mln. Deze maximum-variant is onder in de tabel opgenomen.

Het overgangsrecht leidt na een jaar dat woningen die nu in het geliberaliseerd gebied liggen maar eigenlijk onder het gereguleerde segment vallen binnen de invloedsfeer van de Huurcommissie gaan vallen. Dit leidt tot extra uitbreiding domein in 2025 ten koste van de jaren 2026 en 2027. Geschillen worden hiermee naar voren gehaald. De schatting gaat uit van circa 200 zaken in 2025 uit de jaren erna.

Dwingend maken WWS	2024	2025	2026	2027	Struc.
Geschillen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	1.000	500	250	150	0
Verklaringen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	1.000	500	250	250	250
Jaareffect 1 jaarstermijn overgangsrecht (#)		200	-100	-100	
Minimumvariant dwingend maken WWS (€ 1.000)	**3.000**	**1.800**	**600**	**450**	**375**
Maximumvariant dwingend maken WWS (€ 1.000) (x2)	**6.000**	**3.600**	**1.200**	**900**	**750**

Impact macro-effecten aanpassing van de huurregelgeving

Er zijn twee grote macro-economische effecten die in deze wetswijziging van belang zijn. Dit is het substitutie-effect en het de algehele aandacht voor het wonen-dossier.

1. De wetswijziging heeft impact op veler vlak en raakt actuele problematiek en direct ook de portemonnee van huurder en verhuurder. Er zal vanuit de pers hierom veel aandacht zijn voor deze wijzigingen. Daar komt bij dat grote Huurteams naar verwachting hier vol op zullen springen aangezien veelal de huurprijs hoger ligt dan volgens het WWS mogelijk is (in de toelichting op de wet worden vanuit huurteams zelfs percentages van 80% genoemd). Dit leidt tot de conclusie dat deze aandacht een tijdelijke hogere geschilinstroom zal opleveren.
2. De keerzijde vormt het substitutie-effect. Over de gehele linie kan deze wet ervoor zorgen dat er *'uitponding'* plaatsvindt van huurwoningen naar koop. Het verhuren van een pand is minder rendabel geworden met als gevolg dat deze verhuur-eenheden op de koopmarkt terecht komen zeker daar waar het verschil tussen de WOZ-waarde en de gereguleerde huur hoog is. Dit raakt de woningen met slechte labels in beheer van kleine verhuurders (het leeuwendeel van de private markt). Dit zal leiden tot minder geschillen.

Deze twee effecten vraagt nauwe aandacht gedurende de rit. Vooralsnog wordt het gezamenlijk effect tentatief ingeschat op 2.000 in 2025 en de helft van dit aantal in het jaar erop. Dit is additioneel ten opzichte van alle andere instroom opgenomen in deze uitvoeringstoets. Het structurele effect (van enkel deze macro-effecten) kan in latere jaren zelfs negatief worden maar vooralsnog is dit voorzichtigheidshalve op 0 gezet.

Macro-economische effecten	2024	2025	2026	2027	struc.
Aandacht voor wonendomein en substitutie-effect (#)	2.000	1.000	0	0	0
Totaal macro-economische effect (x € 1.000)	**3.000**	**1.500**	**0**	**0**	**0**

Uitvoeringsaspecten nieuwe instroom

De uitvoeringsaspecten en daarmee de bemensing van het secundair proces van deze wijzigingen zijn fors. De Huurcommissie moet klaarstaan op 1 januari 2024 om de aanvragen te verwerken maar de bemensing en de infrastructuur moet al ruim voor deze datum op orde zijn om de transitie te bewerkstelligen. Veel vragen zullen ook ruim vóór ingangsdatum binnenkomen. De uitvoeringslast zal daarmee al in het jaar 2023 zijn beslag krijgen, meer dan in onze offerte was opgenomen. In onderstaande tabel wordt een tentatieve inschatting gegeven.

Uitvoeringslast primair & secundair proces (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	struc
1. Bezetting primair proces ultimo 2023	1.500				
2. Uitbreiding KCC 12 fte's schaal 7	380	720	720	720	720
3. Tijdelijke uitbreiding piekbelasting inhuur KCC	500	1.000	460		
4. Recruiter (ZZP) + versterking HRM	100	200	100	100	100
5. Projectleider implementatie en comm 2 fte sch. 12	220	220	220	180	180
6. Stelpost aanpassing ICT (o.a. Huurprijscheck)	300	260			
Totaal	**3.000**	**2.400**	**1.500**	**1.000**	**1.000**

Totaaleffect wet betaalbare huur

In onderstaande twee tabellen is het totaaleffect zichtbaar zowel in het aantal geschillen als in euro's van hetgeen hierboven opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de minimale en de maximale varianten.

Aantal geschillen (incl. verklaringen)	2024	2025	2026	2027	struc.
Regulering middenhuur					
Meerjarig effect uitbreiding richting middenhuur (#)	850	1.700	2.550	3.400	4.250
Modernisering WWS					
Minimale zaaklast a.g.v. slechte bestaande labels privaat (#)	600	400	0	0	0
Maximale zaaklast a.g.v. bestaande labels privaat/corpo (#)	2.000	1.700	0	0	0
Extra zaaklast a.g.v. thans onbekende labels privaat/corpo (#)	500	500	500	500	500
Dwingend maken WWS					
Minimaal aantal geschillen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	1.000	500	250	150	0
Minimaal aantal verklaringen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	1.000	500	250	250	250
Maximaal aantal geschillen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	2.000	1.000	500	300	0
Maximaal aantal verklaringen a.g.v. dwingend maken WWS (#)	2.000	1.000	500	500	500
Jaareffect 1 jaarstermijn overgangsrecht (#)		200	-100	-100	
Macro-economische effecten					
Aandacht voor wonendomein en substitutie-effect (#)	2.000	1.000	0	0	0
Totaal minimumvariant (*basisscenario*)	**5.950**	**4.800**	**3.450**	**4.200**	**5.000**
Totaal maximumvariant	**9.350**	**7.100**	**3.950**	**4.600**	**5.250**

Het aantal geschillen (incl. verklaringen) in 2024 kan volgens de gemaakte berekeningen variëren tussen 5.950 en 9.350, een zeer grote bandbreedte. De jaren erna neemt deze bandbreedte af, waarna het structurele effect circa 5.000 extra geschillen op jaarbasis bedraagt.

Totale uitvoeringlasten	2023	2024	2025	2026	2027	struc.
Ondergrens (x € 1.000)	3.000	11.070	8.190	5.410	6.280	6.225
Middenraming (x € 1.000)	3.000	12.120	9.090	5.410	6.280	6.225
Bovengrens (x € 1.000)	3.000	16.170	11.940	6.010	6.730	6.600

De financiële raming voor 2024 varieert van € 11 mln tot € 16 mln in datzelfde jaar. Het structurele effect is voor alle ramingen in een gelijke orde van grootte van ruim € 6 mln. Aandachtspunt is dat dit wetsvoorstel al dit jaar een grotere impact heeft dan initieel voorzien. De voorbereidingen, én bijbehorende kosten, starten immers al in het lopende uitvoeringsjaar 2023. Met name op het gebied van Communicatie en HRM moet fors worden

bijgeschaald. Goede voorlichting is een voorwaarde om de zaakinstroom te kunnen beteugelen naar een niveau dat voor de Huurcommissie te verwerken is. Nu al komen zeer veel vragen binnen, meer dan het KCC kan afhandelen. Om per 1 januari 2024 ook qua bezetting klaar te staan voor de verwachte piek is werving, selectie en opleiding in 2023 een must. Daar komt de bemensing van het primaire proces in de laatste maanden van het jaar 2023 nog bij. Deze extra kosten zijn niet integraal in de offerte voor 2023 opgenomen. Deze offerte was immers nog gebaseerd op de globale contouren van de nieuwe wetgeving. De berekeningen zoals gemaakt in deze uitvoeringstoets zijn gebaseerd op de concrete uitgangspunten.

Onzekerheidsmarge +20%

Er zijn veel onzekerheden die samenhangen met deze wetswijziging. Met name de inschatting hoe huurders, verhuurders en gemeenten gaan acteren is lastig. Gezien deze grote onzekerheden wordt het wenselijk geacht een marge van 20% in te bouwen op elk van de drie scenario's zoals hierboven opgenomen. Deze marge is enkel te gebruiken als de aantallen achterliggend aan deze claim wijzigen. Op deze manier kan de Huurcommissie snel bijschakelen als dat nodig is. Als de instroom binnen de bandbreedte blijft, valt deze onzekerheidsopslag weer vrij naar het moederdepartement via afroming van het surplus eigen vermogen.

Additionele dekking via de leges

Een hogere instroom leidt tot hogere legesontvangsten, zowel in aantal als in hoogte. De leges variëren van 25 euro voor de huurder tot 300 euro voor verhuurder. Verhuurders die vaker in het ongelijk worden gesteld, betalen voor bepaalde huurprijsgeschillen een hoger bedrag. Gemeenten betalen vooralsnog niets voor het opvragen van verklaringen. In onderstaande tabel worden de Q en P-effecten van de wet getoond. Deze kunnen als partiële dekking worden gezien voor de uitvoeringslast geschetst in deze uitvoeringstoets.

Dekking via leges (€)	2024	2025	2026	2027	struc
1. Add. leges minimumvariant agv zaaklast	495	430	320	395	475
2. Add. leges maximumvariant agv zaaklast	835	660	370	435	500
3. Add. Ink. agv uitbreiding differentie (min-variant)	179	170	153	164	176
4. **Optioneel**: tarief voor verklaringen	1.500	750	375	375	375

1. Gemiddeld genomen wordt per geschil € 100 aan leges ontvangen. Een uitbreiding van het aantal geschillen (gecorrigeerd voor de gratis af te geven verklaringen) leidt hiermee tot een additionele inkomstenstroom van circa 0,5 mln.
2. In de maximumvariant zijn deze inkomsten navenant hoger.
3. De uitbreiding van de gedifferentieerde legesveroordeling zal ook leiden tot meer inkomsten. Op basis van circa 2.000 puntengeschillen is additioneel circa € 30.000 extra binnengekomen aan 55 gedifferentieerde leges. Deze verhouding aanhouden op de andere geschillen (met uitzondering van Huurverhogings-geschillen) is passend en leidt tot een extra ontvangst van € 15 per geschil. In bovenstaande reeks is de bestaande raming plus de minimumvariant toegevoegd.
4. Mogelijke extra dekkingsbron zijn de verklaringen af te geven aan de gemeente. Deze gemeenten worden gecompenseerd door het Rijk voor deze wetgeving en zijn zo ook in staat een kostendekkend tarief te betalen. Dit genereert een extra ontvangst van structureel circa 4 ton.

B. Knelpunten woningwaarderingsstelsel

1) Wezenlijke voorzieningen

- De Huurcommissie verstaat het volgende onder wezenlijke voorzieningen t.b.v. de invulling van het begrip zelfstandige woonruimte:
  - één vertrek;
  - kookgelegenheid;
  - badruimte/douche;
  - toilet.

  Voorstel: **'Voor de toepassing van dit waarderingsstelsel moet in een woning minimaal de volgende wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn:**
  - **één vertrek;**
  - **kookgelegenheid;**
  - **badruimte/douche;**
  - **toilet.'**

3) Eisen Bouwbesluit invulling begrip vertrekken

- Voor invulling van het begrip 'vertrek' hanteert de Huurcommissie nadere eisen die niet in het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) staan. Zo moet een woonkamer voldoen aan een minimale plafondhoogte van 2,10 meter. Kan hiervoor een juridische basis worden gegeven in het Bhw?

  Voorstel: Een juridische basis geven hiervoor in de toelichting van het waarderingsstelsel. Indien de ruimte hieraan niet voldoet dan wordt deze als 'overige ruimte' gewaardeerd.
  In het Bouwbesluit voor bestaande bouw worden eisen gesteld aan de (woon)kamers, bad-/doucheruimten en keukens. Indien hier niet aan wordt voldaan, dan wordt de ruimte gewaardeerd als overige ruimte.

4) Rubriek verwarming

- Er wordt in het WWSZ een onderscheid gemaakt tussen een warmtedistributiesysteem en individueel verwarmingssysteem. Indien sprake is van een warmtedistributiesysteem dan geldt 1,5 punt per verwarmd vertrek (in plaats van 2 punten). Dit onderscheid werd ingevoerd wegens de Warmtewet, aangezien een deel van de onderhoudskosten via de Warmtewet middels de maximale tarieven bij de huurder in rekening werd gebracht. Sinds 2019 is de Warmtewet niet meer van toepassing op warmtelevering aan huurders.

  Voorstel: de aftrekpunten weghalen uit het waarderingsstelsel.

- In het Bhw wordt alleen gesproken over een aftrek bij verwarmde vertrekken indien sprake is van een warmtedistributiesysteem en niet bij overige ruimten. De Huurcommissie hanteert ook een aftrek bij overige ruimten (0,75 i.p.v. 1 punt). Kan het Bhw hiervoor een juridische basis geven?

  Voorstel: Indien er sprake is van de levering van warmte, waarbij er sprake is van warmtelevering die in rekening is te brengen als servicekosten in de zin van artikel 7:237, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, wordt per vertrek een waardering van 1½ punt toegepast **en bij een overige ruimte een waardering van ¾ punt.**

- In het Bhw staat dat vertrekken die met een **schuifwand** met elkaar in verbinding staan, als afzonderlijk vertrek worden geteld. In de praktijk is de schuifwand niet relevant, maar wél of de vertrekken met elkaar in verbinding staan (al dan niet met een schuifwand). Hiervoor gebruiken wij het criterium of de opening tussen beide vertrekken breder of smaller is dan 50% van de muur waarin de opening zich bevindt. Als de muur breder is dan 50% dan worden de vertrekken als 1 verwarmd vertrek gezien. Kan het Bhw hiervoor een juridische basis geven?

Voorstel: **In de situatie dat vertrekken met elkaar in verbinding staan geldt het volgende. In geval de opening tussen beide vertrekken breder is dan 50% van de muur waarin de opening zich bevindt en de opening niet afsluitbaar is, worden deze vertrekken als één verwarmd vertrek beschouwd in het kader van de punten voor verwarming.**

5) Rubriek Energieprestatie

- Het nieuwe energielabel kan gaan tot A++++, terwijl in de tabellen van het Bhw punten kunnen worden toegekend tot A++. De Huurcommissie heeft wel de wettelijke bevoegdheid gekregen om voor hogere energielabelklasse dan A++ meer punten toe te kennen en dit doen we door 4 extra punten toe te kennen per hogere +, alleen het lijkt ons wenselijk om dit wettelijk op te nemen in het Bhw met een volledige tabel tot A++++.
  Het huidige wetsvoorstel voorziet er al in. Wij onderschrijven dit.

- Kan aan de Huurcommissie een expliciet wettelijke basis worden geven voor een 'Huurcommissie eigen oordeel' (HEO) bij gerede twijfel over het energielabel door huurder?

  Voorstel aanpassing:
  Indien de huurder voldoende motiveert dat er gerede twijfel bestaat over de juistheid van het afgegeven energieprestatiecertificaat dan heeft de Huurcommissie de mogelijkheid om een eigen oordeel te vormen over de energieprestatie. Het eigen oordeel is uitsluitend in de voorliggende zaak van kracht, wordt niet geregistreerd in het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en komt te vervallen na ontbinding van de huurovereenkomst.

  Of:
  Indien de huurder voldoende motiveert dat er gerede twijfel bestaat over de juistheid van het afgegeven energieprestatiecertificaat dan heeft de Huurcommissie de mogelijkheid om een eigen oordeel te vormen over de energieprestatie. Het eigen oordeel wordt (wel) geregistreerd in het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en komt niet te vervallen na ontbinding van de huurovereenkomst.

- Er zijn prejudiciële vragen gesteld door de kantonrechter over de toetsing van de aanvangshuurprijs indien een energielabel ontbreekt bij de aanvang van de huur. De vraag die wordt gesteld is of de feitelijke toestand bepalend is voor de toekenning van punten of dat een energielabel tijdig (dus op moment aanvang huur) opgenomen moet zijn voor puntentoekenning. Het Bhw lijkt te bepalen dat als het label er niet op dat moment is, het bouwjaar bepalend is, wat resulteert in een veel lager aantal punten. Kan het Bhw hierin nog wat duidelijker/explicieter zijn? Voor de snelle verloop van een procedure is het voor de Huurcommissie wenselijk als een tijdig (dat wil zeggen op moment relevante peildatum Huurcommissie) afgegeven energielabel leidend is.

  Voorstel aanpassing: **Daar waar een geldig energielabel ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Indien de energieprestatie is vastgesteld na de peildatum van de waardering van de kwaliteit van de woning dan wordt uitgegaan van het bouwjaar.**

6) Rubriek Keuken

- De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald naar de lengte van het aanrecht. De ingebouwde kookplaten worden niet meegeteld bij de lengte van het aanrecht. Dit kan tot een vreemde situatie leiden dat je minder punten krijgt voor een aanrecht, terwijl de verhuurder wel een luxe inbouwkookplaat heeft geplaatst. Voorbeeld: een aanrecht is 2,5 meter inclusief inbouwkookplaat (60 cm). De lengte van de aanrecht is volgens het Bhw tussen de 1 en 2 meter (2,5 - 0,60 = 1,90)

- waardoor 4 punten worden toegekend in plaats van 7 punten wanneer de aanrecht langer is dan 2 meter. Volgens de Huurcommissie wordt voor een luxe kookplaat wel 1,50 punt extra toegekend, maar dit nog steeds minder dan de 3 punten die konden worden verkregen indien de aanrecht geen inbouwkookplaat had.

  Voorstel: Weghalen doorgehaalde zin.

  De aanrechtlengte dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten; daarbij dienen ingebouwde spoelbakken te worden meegeteld. ~~**Ingebouwde kookplaten dienen niet te worden meegeteld.**~~

- Onduidelijk wat het 'minimale keukenuitrustingsniveau' is bij een sociale huurwoning van deze tijd: 'Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het niveau overschrijdt dat ten tijde van toepassing van het waarderingsstelsel bij woningwetwoningen gangbaar is'. De Huurcommissie geeft daar zelf nu een invulling aan. Maar voor de legitimatie en uitvoering zou een duidelijke omschrijving in Bhw dienstig zijn.

- Extra kwaliteitspunten kunnen worden gegeven indien voorzieningen in de keuken daar aanleiding toe geven. In het Bhw is daarover het volgende opgenomen:

  'Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het niveau overschrijdt dat ten tijde van toepassing van het waarderingsstelsel bij woningwetwoningen gangbaar is, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds op grond van de aanrechtlengte is bepaald'.

  Uitgangspunt daarbij is dat het aantal punten wordt bepaald op grond van de investeringen die gedaan zijn om de boven het niveau van woningwetwoningen uitgaande extra kwaliteit te realiseren, voor zover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit. Per € 226,89 (ƒ 500,-) van de oorspronkelijke investering kan 1 punt worden toegekend.

  De Huurcommissie hanteert dit uitgangspunt niet. Niet op basis van de gedane investering worden punten toegekend, maar op basis van de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen. De extra kwaliteitspunten zijn dus een gestandaardiseerde invulling van de bevoegdheid van de Huurcommissie om investeringen ten behoeve van extra kwaliteit met extra punten te waarderen. Op basis van investeringen punten toekennen is tijdrovend.

  Voorstel: een niet-limitatieve lijst (conform de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie) opnemen in het Bhw waarvoor extra punten worden toegekend en de tekst over investeringen weghalen.
  ~~**'Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het niveau(4) overschrijdt dat ten tijde van toepassing van het waarderingsstelsel(3) bij woningwetwoningen gangbaar is, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds op grond van de aanrechtlengte is bepaald.'**~~
  Extra kwaliteitspunten kunnen worden toegekend te rekenen in geval de afwerking van de keuken daartoe aanleiding geeft. De extra kwaliteitspunten zijn een gestandaardiseerde invulling van de bevoegdheid van de Huurcommissie om investeringen ten behoeve van extra kwaliteit met extra punten te waarderen, tot maximaal het aantal punten dat reeds op grond van de aanrechtlengte is bepaald.

- Indien wel gekozen wordt om te werken met investeringskosten dan is het bedrag € 226,89 verouderd aangezien dit gebaseerd is op 500 gulden. Kan dit bedrag worden geïndexeerd? Dat bedrag is, in ieder geval, al sinds de invoering van de euro niet gewijzigd.

7) Rubriek Sanitair

- Volgens het Bhw wordt 1 punt toegekend voor een bidet of lavet. Dit is niet meer van deze tijd.

  Voorstel: verwijderen.

- Ook bij sanitair kunnen extra kwaliteitspunten worden gegeven indien de sanitaire voorzieningen daar aanleiding toe geven. Dezelfde opmerking geldt hier die eerder voor keuken is gemaakt: wij gebruiken een standaardisering en gaan niet op basis van investeringen punten toekennen.

  Voorstel: **zelfde als bij keuken. Niet-limitatieve lijst opnemen waarvoor extra punten worden toegekend.**

- Indien wel gekozen wordt om te werken met investeringskosten dan is het bedrag € 226,89 verouderd aangezien dit gebaseerd is op 500 gulden. Kan dit bedrag worden geïndexeerd? Bedrag is, in ieder geval, al sinds de invoering van de euro niet gewijzigd.

8) Rubriek Woonvoorzieningen voor gehandicapten

- Dit komt in de praktijk niet voor i.v.m. artikel 2.3.7 Wmo 2015. Dit artikel regelt dat dergelijke voorzieningen buiten de verhuurder om kunnen worden aangebracht. De verhuurder kan dan geen huurprijsverhoging vorderen, omdat de wijzigingen niet door of vanwege de verhuurder zijn aangebracht en hij evenmin kosten heeft gemaakt.

  Voorstel: **weghalen?** Heeft het nog nut om dit erin te laten?

9) Rubriek Privé-buitenruimten

- Carport komt bij sociale huur nauwelijks voor, wel parkeervoorzieningen in gemeenschappelijke parkeerplaatsen. Voor verduidelijking kan dit worden aangepast.

  Voorstel: **opnemen parkeervoorziening voor punten.**
  Indien sprake is van een parkeervoorziening dan wordt deze gewaardeerd met 2 punten. Nadere toelichting: Er kunnen punten voor een parkeervoorziening worden toegekend als deze als onroerende aanhorigheid gekwalificeerd kan worden. Hiervan is sprake indien de parkeervoorziening naar haar aard onlosmakelijk verbonden is met de woonruimte of als de parkeervoorziening volgens de huurovereenkomst deel uitmaakt van de gehuurde woning[13].

[13] De Huurcommissie gaat momenteel uit van volgende:
Bij een parkeervoorziening kunnen verschillende situaties voorkomen die door de Huurcommissie op verschillende manieren worden gewaardeerd.

1. Er is sprake van een gesloten parkeergarage (bijvoorbeeld in de onderbouw van een appartementencomplex) met een specifiek tot de woning behorende, afgebakende parkeerplaats.
   - De oppervlakte van deze afgebakende parkeerplaats wordt als ‘overige ruimte’ gewaardeerd onder ‘garage’. Zie paragraaf 4.3 inzake overige ruimte.
2. Er is sprake van een gesloten parkeergarage met voor elke woning een, al dan niet afgebakende, parkeerplaats (alle betrokken huurders moeten op elk moment van de dag kunnen parkeren).
   - De oppervlakte van deze afgebakende parkeerplaats wordt als ‘overige ruimte’ gewaardeerd onder ‘garage’. Zie paragraaf 4.3 inzake overige ruimte. Bij een niet specifiek tot de woning behorende parkeerplaats wordt uitgegaan van een fictieve oppervlakte van 12 m2.
3. Er is sprake van een tot het complex behorende open parkeergarage (een open ruimte, dus geen wanden maar wel een dak, bijvoorbeeld onder een complex appartementen) met voor elke woning een al dan niet specifiek toegewezen parkeerplaats.
   - Een dergelijke parkeervoorziening wordt vergeleken met een carport en als zodanig onder ‘privé-buitenruimte’ gewaardeerd met 2 punten.
4. Er is sprake van een afsluitbare gemeenschappelijke parkeerruimte, zonder dak, en zonder privé plek.
   - In deze situatie wordt de parkeerruimte gewaardeerd als buitenruimte. Dit houdt in dat maximaal 15 punten op basis van de oppervlakte van de ruimte kan worden gegeven gedeeld door het aantal wooneenheden.
5. Er is sprake van een afsluitbare gemeenschappelijke parkeerruimte, zonder dak, met privé plek.

- Van de buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, voor zover de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte van 1,5 meter of meer hebben. De Huurcommissie hanteert ook dat de minimale hoogte 1,50 meter moet zijn. Kan het Bhw dit overnemen?

10) Rubriek WOZ-waarde

- Algemeen aandachtspunt is dat de punten voor de WOZ-waarde is in de loop der jaren zeer ingewikkeld gemaakt zijn met alle extra regels voor nieuwbouw en de CAP.
- De Hoge Raad heeft bepaald dat indien een relevante WOZ-beschikking ontbreekt dat dan de WOZ-waarde zo objectief mogelijk moet worden vastgesteld. Dit leidt tot uitvoeringsproblemen bij de Huurcommissie. Indien sprake is van een nieuwbouwwoning of een woning die is ontstaan door transformatie, dan wachten we totdat de WOZ-beschikking van het daaropvolgende jaar is afgegeven. Dit zorgt voor veel vertraging van de procedure. Bovendien moet dan voor de juiste waarde worden 'teruggeïndexeerd'.

- Bij illegale splitsing is er ook geen relevante WOZ-beschikking voorhanden. In dit geval hanteren wij de volgende methode: in deze situatie neemt de Huurcommissie de WOZ-waarde voor het ongesplitste (in geval van feitelijke splitsing) woonobject of de WOZ-waarden voor de afzonderlijke woonruimten (in geval van feitelijke samenvoeging) als basis ter bepaling. In de situatie van feitelijke splitsing wordt de WOZ-waarde van het ongesplitste object gedeeld door de oppervlaktes van de vertrekken en overige ruimten.

- De oppervlakte die de Huurcommissie gebruikt komt niet overeen met de gebruiksoppervlakte bij een WOZ-berekening. Daarnaast worden nuances van de verschillende woningen niet meegenomen. Is dit wenselijk volgens de wetgever? Voorheen werd door de Huurcommissie teruggevallen op de minimumwaarde? Maar dat mag dus niet meer van de Hoge Raad. Is dit, de minimumwaarde, een oplossing als hiervoor een wettelijke basis wordt gegeven?

  Voorstel: **een voorziening treffen voor geval afwezigheid relevante WOZ-waardebeschikking. Een optie zou wellicht kunnen zijn dat we terug mogen vallen op minimumwaarde bij 'illegale' gesplitste woningen. Maar ook voor andere situaties zou een wettelijke voorziening dienstig zijn. Wellicht dat verhuurders ook beboet kunnen worden als ze geen WOZ-beschikking aanvragen. Zou dit bijvoorbeeld meegenomen kunnen worden in Wet goed verhuurderschap? Of een andere oplossing?**

11) Rubriek renovatie

- Intern zijn er medewerkers van mening dat deze rubriek tot disproportioneel extra punten leidt voor verhuurders aangezien een renovatie meestal leidt tot een hoger energielabel of tot extra punten in voorzieningen (bijvoorbeeld keuken of sanitair). Met andere woorden, in het woningwaarderingsstelsel is al voorzien in punten en dus vergoeding voor dit soort investeringen. Voorstel is om deze rubriek weg te halen. De verhuurder kan de huurprijs bij renovatie altijd verhogen via de artikel 7:255 BW-procedure. Nu krijgt de verhuurder 'dubbel' voordeel voor 6 kalenderjaren. Daarbij kan de "gekke" situatie ontstaan dat een woning geliberaliseerd (binnenkort een verouderde term) is na de renovatie maar dat de woning, na verloop van de 6 jaren dat de renovatiepunten mogen meetellen, sociaal (binnenkort een verouderde term) is.

- Overigens is het in het algemeen niet eenvoudig te bepalen/motiveren of er nou sprake is van onderhoud of van renovatie. Ook hier zou het Bhw meer guidance in kunnen geven.

  Voorstel: **in toelichting opnemen dat we bij het begrip renovatie aansluiten bij artikel 7:220 BW.**

➢ Een dergelijke parkeervoorziening wordt vergeleken met een carport en als zodanig onder 'privé-buitenruimte' gewaardeerd met 2 punten.

12) Rubriek zorgwoning

- De volgende voorwaarde is verouderd: ‘De huurovereenkomst van de desbetreffende woning moet zien op de aanwezigheid van een noodoproepinstallatie in de woning.’
    - Het gaat tegenwoordig vooral om een roerende zaak zoals een armband of ketting, waarmee de betreffende huurder een noodoproep kan doen.

Voorstel: **‘De huurovereenkomst van de desbetreffende woning moet zien op de aanwezigheid van een noodoproepinstallatie in de woning. Een roerende zaak, zoals een armband of ketting, waarmee de betreffende huurder een noodoproep kan doen, wordt beschouwd als een noodoproepinstallatie in de zin van deze regeling.’**

13) Prijsopslag beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 8a, van het Bhw)

- De laatste voorwaarde is als volgt omschreven: ‘d) De verhuurder heeft noodzakelijkerwijs gelden besteed voor de instandhouding van de monumentale waarde van die woonruimte.’
  Met betrekking tot deze laatste voorwaarde gebruikt de Huurcommissie de volgende 5 criteria:
    1. De woonruimte beschikt over beeldbepalende elementen van het stads en dorpsgezicht.
    2. De verhuurder heeft extra kosten gemaakt voor de instandhouding van die elementen zodat daarmee de monumentale waarde van de woonruimte in stand wordt gehouden.

    Voor de instandhouding van de beeldbepalende elementen, zullen boven de standaardkosten ‘extra kosten’ moeten worden gemaakt. Deze extra kosten zijn afhankelijk van de bouwstijl, detaillering en de toegepaste bouwmaterialen. Voorbeelden van extra kosten zijn het toepassen van monumentenglas in plaats van dubbelglas, het aanbrengen van een snijvoeg in schoon metselwerk, de toepassing van een bepaald type natuursteen en de uitvoering van restauratiewerkzaamheden ter voorkoming van het verval van de monumentale waarde van de woning.

    De verhuurder dient middels facturen aan te tonen dat deze extra kosten zijn gemaakt op de beeldbepalende elementen én dat er geen sprake is van gewoon onderhoud of reguliere onderhoudswerkzaamheden.

    3. De extra kosten zijn in de afgelopen 5 jaar gedaan.
    4. De extra kosten zijn niet te beschouwen als gewoon/regulier onderhoud.
    5. De gemaakte extra kosten hebben een zodanige omvang dat deze de huurprijsverhoging rechtvaardigen. De ondergrens die de Huurcommissie hanteert is € 2500,00.

    Voorstel: **voor verduidelijking het voorgaande overnemen.**

C. Beoordelingspunten (afwegingskader)

	Beoordelingspunt	Deelvragen
1	Uitvoerbaarheid	• Is het Huurcommissie helder wat de taak is? • Is de organisatie voldoende toegerust voor een doeltreffende uitvoering en onder welke voorwaarden (uitvoeringskosten, tijdpad, enzovoort)? • Wat zijn de te verwachten effecten van de regeling? • Is de gekozen oplossing de optimale, vanuit het standpunt van de uitvoering?
2	Haalbaarheid beoogde invoeringsdatum	• Op welk moment is uiterlijk opdrachtverlening nodig om de beoogde implementatiedatum te kunnen halen? • Wordt de haalbaarheid van een invoeringsdatum mede bepaald door de samenloop met andere beleidstrajecten?
3	Effecten voor huurder en verhuurder	• Wat betekent een ontwerp concreet voor (ver)huurder en op welke wijze, in welke mate en over welke periode is hierover communicatie nodig via de Huurcommissie? • Doet het ontwerp een groter beroep op de zelfredzaamheid van (ver)huurder (=doenvermogen)? N.B. vooral inkomensafhankelijke regelingen zijn ingewikkeld(er).
4	Effecten op de benodigde capaciteit	• Welke inzet aan capaciteit in kwantitatief en kwalitatief opzicht is nodig om het beleid uit te kunnen voeren?
5	Eenmalige en structurele effecten op uitvoeringskosten	• Welke eenmalige voorbereidingskosten zijn er? • Welke structurele uitvoeringskosten zijn er? Zit hier evt een opbouw in (ingroeimodel)? • Evt: welke kosten zijn er in verband met het bouwen of aanpassen van een systeem waarmee de nieuwe wetgeving te zijner tijd kan worden geëvalueerd?
6	Gevolgen voor de verantwoordings- en beleidsinformatie	• Welke verantwoordings- en beleidsinformatie (wat & op welke termijn) vraagt BZK aan de Huurcommissie na ingang van de nieuwe wet? • Kan die informatie geleverd worden en wat zijn de consequenties (capaciteit en kosten)?
7	Implementatie/ risico's/control	• Welke risico's zijn er voor de implementatie? • Hoe wil de Huurcommissie die ondervangen (beheersmaatregelen)? • Hoe is de Huurcommissie in control tijdens de fase van implementatie (=gehele implementatieproces inclusief eventueel overgangsrecht)?
8	Informatievoorziening / Informatie- en communicatie-technologie / gegevens-uitwisseling & privacy	• Dit onderdeel is voor de Huurcommissie tot nu toe niet/nauwelijks aan de orde. • Zie deelvragen bij toelichting op volgende pagina.

Twee vragen uit het eerder afwegingskader bleken voor deze onderwerpen niet relevant:

- Gevolgen voor de verantwoordings- en beleidsinformatie
  - De aanvullende verantwoordings- en/of beleidsinformatie zal separaat besproken worden. Deze was ten tijde van de uitvoeringstoets nog niet bekend.
- Informatievoorziening / Informatie- en communicatietechnologie / gegevensuitwisseling & privacy
  - De veranderingen hebben enkel impact op bestaande ICT-systemen.