

Financiële evaluatie Wgv, Wbh en Wmhgh

Eindrapport



Versie: 1.0
Datum: 24 oktober 2025

Sira Consulting 

Financiële evaluatie Wgv, Wbh en Wmhgh Eindrapport

Versie: 1.0
Datum: 24 oktober 2025

Sira Consulting 

Financiële evaluatie Wgv, Wbh en Wmhgh

Herijking Uitvoeringslasten gemeenten

Sira Consulting

24 oktober 2025

Auteurs

Jeanine Oude Elferink

Eva de Beet

Marinus Winters

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

Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Achtergrond en aanleiding	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	Leeswijzer	7
2	Werkwijze en uitgangspunten	8
2.1	Werkwijze en methodiek	8
2.2	Algemene uitgangspunten	9
3	Wetgeving, landelijke regels en verhuurvergunning	10
3.1	Wetgeving	10
3.2	Meldpunt en landelijke algemene regels in relatie tot Wgv, Wbh en Wmhgh	10
3.3	Mogelijkheid instellen verhuurvergunning	11
4	Bevindingen algemene regels	13
4.1	Aantal meldingen	13
4.2	Aantal onderzoeken n.a.v. melding	16
4.3	Inzet handhavingsinstrumentarium	18
4.4	Tijdbesteding per “ontvangen melding”	19
4.5	Tijdbesteding per “onderzoek melding”	20
4.6	Tijdbesteding “inzet handhavingsinstrumentarium”	21
4.7	Tijdbesteding “beleidsmatige werkzaamheden” (algemene regels)	22
4.8	Actuele uurtarieven	23
5	Bevindingen verhuurvergunning	24
5.1	Verhuurvergunning	24
5.2	Tijdbesteding beoordelen en verlenen vergunning	25
5.3	Tijdbesteding toezicht en handhaving vergunning	26
5.4	Tijdbesteding “beleidsmatige werkzaamheden” (vergunning)	26
6	Herijkte structurele uitvoeringslasten	28
6.1	Algemene regels	28
7	Conclusie	31
7.1	Wet goed verhuurderschap	32
7.2	Wet betaalbare huur en Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten	32
	Bijlage I Het SKM	33
	Bijlage II Het interviewprotocol	35
	Bijlage III Toelichting gehanteerde tarieven voor gemeenten	36

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) heeft in de afgelopen jaren verschillende wetten ingevoerd en/of aangepast met onder andere als doel:

- Het tegengaan van misstanden op de huurmarkt;
- Het betaalbaar houden van huren;
- En het beschermen van huurders in de vrije sector tegen excessieve jaarlijkse huurverhogingen.

Deze wetten hebben gevolgen voor de taken van gemeenten. Tussen 2020 en 2025 heeft Sira Consulting meerdere onderzoeken uitgevoerd naar de financiële gevolgen voor gemeenten wegens de verschillende wetgeving op grond van artikel 2 van de Financiële Verhoudingswet.

Op verzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zou twee jaar na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) een financiële evaluatie van deze wet, alsmede van de Wet betaalbare huur (Wbh) en de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh) worden verricht. Het ministerie van VRO heeft Sira Consulting gevraagd om deze financiële evaluatie uit te voeren.

1.2 Doelstelling

Het doel van de financiële evaluatie is om de eerder in kaart gebrachte structurele uitvoeringslasten van gemeenten wegens de uitvoering van de Wgv, Wbh en Wmhgh te herijken en te actualiseren. Daarbij wordt tevens specifiek rekening gehouden met aspecten die in de oorspronkelijke artikel 2-onderzoeken niet zijn meegenomen, namelijk:

- Het toezicht en de handhaving op de maximaal te rekenen waarborgsom;
- Het toezicht en de handhaving op de verplichting tot het hebben van een werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie; en
- Het toezicht en de handhaving op het rekenen van onredelijke servicekosten.

Deze evaluatie is nadrukkelijk niet bedoeld om gemeenten verantwoording te laten afleggen over gemaakte uitvoeringskosten. Evenmin is de onderhavige evaluatie bedoeld om gemeenten te gaan korten op de bijdragen die zij momenteel vanuit het Rijk ontvangen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de werkwijze en uitgangspunten toegelicht. In hoofdstuk 3 volgt een toelichting op de Wgv en de uitbreidingen daarvan. Hoofdstuk 4 presenteert de bevindingen met betrekking tot de algemene regels en hoofdstuk 5 gaat in op de bevindingen rond de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens de herijkte structurele uitvoeringskosten van de Wgv weer. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de belangrijkste conclusies van het onderzoek.

2 Werkwijze en uitgangspunten

2.1 Werkwijze en methodiek

Werkwijze

De financiële evaluatie van de uitvoeringslasten, als gevolg van de handhavende taken van gemeenten, neergelegd in de Wgv, Wbh en Wmhgh, is uitgevoerd in 4 fasen: de voorbereidingsfase, het bureauonderzoek, de gegevensverzameling en analyse en het opstellen en afstemmen van het eindrapport. Aan de hand van de eerder opgestelde artikel 2-onderzoeken is een overzicht van de te herijken taken en structurele lasten voor gemeenten opgesteld. Met behulp van dit overzicht en de interviews zijn de taken en structurele uitvoeringslasten herijkt.

Klankbordgroep

Voor het onderzoek is een klankbordgroep samengesteld met vertegenwoordigers vanuit gemeenten (Amsterdam, Leeuwarden en Arnhem), het ministerie van VRO en de VNG. De klankbordgroep heeft input geleverd op het plan van aanpak van het onderzoek en op het rapport.

Praktijkonderzoek: interviews

Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek zijn de ontbrekende gegevens bepaald. Deze aanvullende gegevens zijn verzameld door middel van (digitale) interviews met deskundigen en betrokken (vertegenwoordigers van) gemeenten. Bij het uitvoeren van deze interviews is gebruik gemaakt van het interviewprotocol in bijlage 0. Daarnaast is gebruik gemaakt van het netwerk van de opdrachtgever, het netwerk van de klankbordgroep en van het eigen netwerk van Sira Consulting.

In het onderzoek zijn er in totaal 4 groepsinterviews uitgevoerd. In onderstaande tabel is de verdeling van de groepsinterviews weergegeven. Per groepsinterview hebben vertegenwoordigers deelgenomen vanuit de expertisegebieden van wonen, handhaven, juridische zaken en ondermijningsperspectief. Ook zijn gemeenten betrokken waar veel verblijfsruimten worden verhuurd aan arbeidsmigranten. Onder de deelnemende gemeenten hebben drie gemeenten een verhuurvergunning ingesteld (twee gemeenten bij de G5, en één gemeente bij de grote gemeenten buiten de randstad). In de interviews met de gemeenten is de benodigde informatie verzameld.

Tabel 1. Respondenten onderzoek

(type) respondent	Aantal groeps-interviews	Aantal vertegenwoordigers gemeenten
Kleine gemeenten binnen randstad	1	3
Kleine gemeenten buiten de randstad	1	4 ¹
Grote gemeenten buiten de randstad	1	4
G5	1	5 ²
Totaal		16

¹ Eén gemeente heeft uitsluitend schriftelijk gereageerd en niet deelgenomen aan een interview.

² Eén gemeente vanuit de G5 is individueel geïnterviewd omdat deze, wegens de korte beschikbare termijn, niet kon deelnemen aan het groepsinterview.

Methodiek

Voor de evaluatie en berekening van effecten voor (decentrale) overheden is geen officiële methodiek beschikbaar. Daarom is er in dit onderzoek aangesloten bij het Handboek meting regeldruk³ van het ministerie van Economische Zaken (EZ). Voor de berekeningen hebben wij gebruik gemaakt van een doorontwikkelde integrale versie van het standaard kostenmodel (iSKM). Een uitgebreide toelichting op de berekeningswijze is opgenomen in bijlage I.

2.2 Algemene uitgangspunten

Bij het uitvoeren van de financiële evaluatie zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd. Deze worden in deze paragraaf toegelicht.

De evaluatie heeft alleen betrekking op de structurele uitvoeringskosten van de Wgv en de Wbh en Wmhgh

De evaluatie richt zich uitsluitend op de structurele uitvoeringskosten voor toezicht en handhaving die voortkomen uit de landelijke algemene regels en de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen. Incidentele kosten, kosten als gevolg van juridische procedures en opbrengsten uit boetes blijven buiten beschouwing.

Methodische aansluiting bij eerdere artikel 2-onderzoeken

Tussen 2020 en 2025 heeft Sira Consulting meerdere onderzoeken uitgevoerd naar de bestuurlijke lasten voor gemeenten op grond van artikel 2 van de Financiële Verhoudingswet. Voor het herijken en actualiseren van de structurele uitvoeringskosten sluiten wij methodisch aan bij de aanpak van deze eerdere onderzoeken, om zo de vergelijkbaarheid te waarborgen.

Tarieven

Voor de berekening van de effecten zijn vaste tarieven gebruikt om de tijdsbesteding te vertalen naar kosten. Voor overheden is gebruik gemaakt van de tarieven zoals deze zijn weergegeven en toegelicht in bijlage III. Dit betreft de tarieven exclusief btw.

³ <https://www.kcbr.nl/sites/default/files/2023-12/Handboek%20Meting%20Regeldrukkosten%202023%20-%20DEF%20-%204-12-2023%20toegankelijk.pdf>

3 Wetgeving, landelijke regels en verhuurvergunning

In dit hoofdstuk geven we een korte samenvatting van de onderzochte wetten, het meldpunt en de verschillende algemene regels en de mogelijkheid om een lokale verhuurvergunning in te stellen.

3.1 Wetgeving

Wet goed verhuurderschap (Wgv)

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is op 1 juli 2023 in werking getreden⁴. Deze wet introduceert landelijke regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars om ongewenste verhuurpraktijken, zoals discriminatie, intimidatie en het rekenen van dubbele bemiddelingskosten, tegen te gaan. Gemeenten dienen hierop te handhaven. Daarnaast geeft de wet gemeenten de mogelijkheid een vergunningsplicht in te voeren voor de verhuur van reguliere woonruimte en/of de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Sinds 1 januari 2024 zijn gemeenten verplicht een meldpunt te hebben waar ongewenst verhuurbedrag gemeld kan worden.

Wet betaalbare huur (Wbh)

De Wet betaalbare huur (Wbh) is op 1 juli 2024 in werking getreden. Vanaf die datum zijn huurcontracten in het sociale segment, en nieuwe huurcontracten in het middensegment dwingend onderworpen aan maximale huurprijzen op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Toezicht en handhaving op deze verplichting is geregeld door een aanpassing van de Wgv waardoor “het respecteren van het WWS” is verplaatst naar de landelijke algemene regels.⁵ Gemeenten kregen tot 1 januari 2025 de tijd om zich voor te bereiden op de handhaving. Sindsdien zijn verhuurders verplicht om bij nieuwe huurovereenkomsten een puntentelling aan te bieden, waarna gemeenten actief kunnen handhaven.

Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wmhgh)

De tijdelijke Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (ook bekend als de Wet Nijboer) maximeert de jaarlijkse huurprijsstijging in het geliberaliseerde huursegment. Ook beschermt de wet tegen te hoge huurverhogingen wegens woningverbetering.

In april 2024 is besloten deze wet te verlengen tot 1 mei 2029. Uit de evaluatie van de wet⁶ bleek dat verhuurders de wet niet altijd goed naleven, daarom hebben gemeenten vanaf 1 januari 2025 de taak gekregen om naleving van de maximale jaarlijkse huurprijsstijging te handhaven. De maximale huurprijsstijging in het geliberaliseerde segment is daartoe opgenomen in de algemene landelijke regels van de Wgv.

3.2 Meldpunt en landelijke algemene regels in relatie tot Wgv, Wbh en Wmhgh

Gemeenten dienen sinds 1 januari 2024 op grond van de Wgv een meldpunt te hebben ingericht waar klachten van ongewenst verhuurbedrag gemeld kunnen worden. Op dit moment bestaat er voor gemeenten geen wettelijke verplichting om het aantal meldingen bij te houden bij het meldpunt.

De gemeente is hierbij niet belast met het toezicht en de handhaving van de algemene regels van de Wgv in het geval de verhuurder een toegelaten instelling betreft, met uitzondering in het geval van overtreding

⁴ Een aantal aanvullende bepalingen is op 1 januari 2024 in werking getreden.

⁵ In de periode tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024 was het – als gevolg van de Wgv – al mogelijk om het respecteren van het WWS als vergunningsvoorwaarde te hanteren indien een gemeente een vergunningsplicht voor de verhuur van reguliere woonruimte had ingesteld.

⁶ Kamerstukken II 2022/23, 35 488, nr. 19

van artikel 2a en 2b van de Wgv. Het toezicht ten aanzien van toegelaten instellingen is belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het toezicht van de Aw ziet hierbij op het gedrag van woningcorporaties (systematisch toezicht) en niet op individuele woningen.

In het geval van overtreding van artikel 2a of 2b Wgv is het toezicht en handhaving bij overtredingen door toegelaten instellingen wel bij gemeenten belegd. Voor meldingen die niet op de Wgv, Wbh of Wmhgh zien, dienen gemeenten de melders door te verwijzen naar andere bevoegde instanties, zoals een huurteam (indien in een gemeente aanwezig), een gemeentelijke antidiscriminatievoorziening, de Huurcommissie, de (klachtencommissie van de) woningcorporatie, Het Juridisch Loket of rechtswinkel.

In de Wgv zijn een 10-tal landelijke algemene regels voor verhuurders vastgelegd die gemeenten moeten handhaven. De ondergaande tabel geeft aan welke wet aan de specifieke algemene regel ten grondslag ligt en of voor deze regel de uitvoeringslasten eerder in kaart zijn gebracht. De landelijke algemene regels worden nader toegelicht in bijlage IV.

Tabel 2. Landelijke algemene regels Wgv (Wbh, Wmhgh)

Landelijke algemene regel (verplichting)	Wet	Eerder onderzocht?
1. Discriminatie a. Verplichte werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie	Wgv Wgv	Ja, m.u.v. werkwijze Nee
2. Intimidatie	Wgv	Ja
3. Begrenzing waarborgsom	Wgv	Nee
4. Schriftelijkheidsvereiste	Wgv	Ja
5. Informatieplicht a. Verplichting tot het verstrekken van een puntentelling	Wgv Wbh	Ja Ja
6. Begrenzing servicekosten	Wgv	Nee
7. Verbod dubbele bemiddelingskosten	Wgv	Ja
8. Verbod op te duur verhuren (Huurprijsmaximering)	Wbh	Ja
9. Beperking huurprijsverhoging	Wmhgh	Ja
10. Verhuur aan arbeidsmigranten a. Huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst in apart document b. Informatieplicht begrijpelijke taal	Wgv	ja

3.3 Mogelijkheid instellen verhuurvergunning

In aanvulling op de landelijke algemene regels zijn gemeenten bevoegd om een vergunningplicht in te stellen voor de verhuur van “reguliere woonruimte” en/of voor de “verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten”. De vergunningplicht voor de verhuur van reguliere woonruimte is gebiedsgebonden. Hierbij geldt dat de gemeente hiervan alleen gebruik mag maken indien aangetoond kan worden dat dit noodzakelijk en geschikt is om de leefbaarheid in het gebied te behouden..

De gemeente heeft de bevoegdheid om landelijk geüniformeerde voorwaarden aan de vergunning te verbinden. De Wgv beschrijft over welke onderwerpen die voorwaarden mogen gaan. Over andere onderwerpen kunnen geen voorwaarden aan de vergunning verbonden worden. Het college is bevoegd om het verbod, om zonder vergunning een woon- of verblijfsruimte te verhuren en het overtreden van de

vergunningsvoorwaarden, te handhaven via het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang/last onder dwangsom, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername.

Tot de inwerkingtreding van de Wbh was het voor gemeenten mogelijk om aan de vergunning voor verhuur van reguliere woonruimte als vergunningsvoorwaarde het maximaliseren van de huurprijs volgens het WWS te koppelen. Deze mogelijkheid bestond tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024. Met de inwerkingtreding van de Wbh is deze mogelijkheid komen te vervallen. De maximale huurprijs is met de Wbh verplaatst naar de algemene regels.

4 Bevindingen algemene regels

In dit hoofdstuk presenteren we de kwantitatieve en kwalitatieve bevindingen van het onderzoek voor de herijking van de uitvoeringslasten met betrekking tot de ‘algemene landelijke regels’, zoals die in hoofdstuk 3 en bijlage IV zijn toegelicht. Voor de herijking van de eerdere inschatting van de structurele uitvoeringskosten hebben we actuele informatie opgehaald via interviews met gemeenten. De uitvoeringskosten worden bepaald door meerdere variabelen. Per variabele beschrijven we de bevindingen en lichten we toe of—en zo ja, hoe—dit onderzoek heeft geleid tot een herijking van eerdere inschattingen en aannames. In hoofdstuk 6 presenteren we de herijkte structurele uitvoeringskosten.

4.1 Aantal meldingen

Conclusies ex-ante onderzoek

In de eerdere onderzoeken werd ingeschat dat voor de Wgv, Wbh en Wmhgh gezamenlijk structureel (na 2030) zouden leiden tot minimaal 34.000⁷ en maximaal 51.000⁸ meldingen bij de gemeentelijke meldpunten per jaar. Verwacht werd dat handhavend optreden in de eerste jaren een positief effect zou hebben op de naleving van landelijke regels. Als gevolg hiervan werd verwacht dat het aantal meldingen zou gaan afnemen. In de onderstaande tabel is de verdeling van het totaal aantal verwachte meldingen over de verschillende jaren voor alle gemeenten weergegeven.

Tabel 3. Overzicht ex-ante totaal aantal verwachte meldingen voor alle gemeenten

Jaar	Wgv	Wijziging Wbh	Wijziging Wmhgh	Totaal (afgerond op duizendtallen)
2025	32.000	4.969-24.499	4.449-31.146	41.000-88.000
2026	32.000	7.155-35.279	3.840-26.877	43.000-94.000
2027	32.000	3.180-15.680	3.230-22.609	38.000-70.000
2028	32.000	2.584-12.740	2.620-18.340	37.000-63.000
2029	32.000	1.988-9.800	2.010-14.072	36.000-56.000
2030	32.000	1.193-5.880	1.400-9.803	35.000-48.000
Vervolgjaren	32.000	Minimaal 1.250 Maximaal 10.000	1.248-8.736	34.000-51.000

Deze ramingen zijn gebaseerd op de volgende aannames:

- Wgv: het totale aantal particuliere verhuurders en makelaars⁹ in Nederland was de basis; aangenomen is dat ongeveer 10% daarvan jaarlijks een melding veroorzaakt.
- Wbh: uitgangspunt was het aantal huurwoningen met een te hoge huurprijs, aangevuld met aannames over naleving door verhuurders na inwerkingtreding en meldingsbereidheid van huurders.
- Wmhgh: het aantal huurwoningen met een te hoge huurverhoging vormde de basis, plus aannames over naleving en meldingsbereidheid.

⁷ Minimaal 34.000 meldingen (afgerond op duizendtallen), 32.000 (Wgv) + 1.250 (Wbh) + 1.248 (Wmhgh)

⁸ Maximaal 51.000 meldingen (afgerond op duizendtallen), 32.000 (Wgv) + 10.000 (Wbh) + 8.736 (Wmhgh)

⁹ Wanneer in het rapport over meldingen van mogelijke overtredingen wordt gesproken, kan dit slaan op zowel verhuurders als makelaars in hun rol als verhuurbemiddelaar.

Huidige bevindingen

De onderstaande tabel toont het totale aantal geïnventariseerde meldingen in 2024 per gemeentecategorie voor de Wgv. Daarnaast is het aantal meldingen geëxtrapoleerd op basis van het aantal verhuurders.

Tabel 4. Meldingen Wet goed verhuurderschap in 2024

Categorieën	Respons gemeenten	Totaal aantal meldingen betrokken gemeenten	Inschatting totaal aantal meldingen in Nederland ¹⁰
G5	(4/5)	1.040	1.202
(Middel)grote gemeenten (G40)	(4/4)	182	1.496
Kleine gemeenten	(6/7)	68	2.440
Totaal	12	1.120	5.138

De onderstaande tabel toont het totale aantal geïnventariseerde meldingen vanaf 2024 tot augustus 2025 per gemeentecategorie voor de Wbh.

Tabel 5. Meldingen Wet betaalbare huur (2024 – augustus 2025)

Categorieën	Respons gemeenten	Aantal meldingen betrokken gemeenten	Inschatting totaal aantal meldingen in Nederland
G5	(4/5)	153	n.t.b.
(Middel)grote gemeenten (G40)	(4/4)	0	n.t.b.
Kleine gemeenten	(6/7)	3	n.t.b.
Totaal	12	156	n.t.b.

De onderstaande tabel toont het totale aantal geïnventariseerde meldingen vanaf 2024 tot augustus 2025 per gemeentecategorie voor de Wmhgh.

Tabel 6. Meldingen Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (2024 - augustus 2025)

Categorieën	Respons gemeenten	Aantal meldingen betrokken gemeenten	Inschatting totaal aantal meldingen in Nederland
G5	(4/5)	6	n.t.b.
(Middel)grote gemeenten (G40)	(4/4)	0	n.t.b.
Kleine gemeenten	(6/7)	4	n.t.b.
Totaal	12	10	n.t.b.

¹⁰ De inschattingen van het totaal aantal meldingen in Nederland is geëxtrapoleerd op basis van het aantal verhuurders. Het aantal verhuurders is gebaseerd op cijfers van het ministerie van BZK uit 2021.

De volgende tabel laat de verdeling van de meldingen zien (binnen scope) naar landelijke regels. Hieruit blijkt dat de meeste meldingen betrekking hebben op intimidatie en servicekosten. Zeven procent van de meldingen gaat over een te hoge huur en één procent over huurprijsverhogingen.

Tabel 7. Meldingen per algemene regel als percentage van het totaal aantal meldingen (2024)

Landelijke regels	Percentuele verhouding (afgerond)
1. Discriminatie (Wgv)	3%
2. Intimidatie (Wgv)	31%
3. Waarborgsom (Wgv)	7%
4. Schriftelijkheidsvereiste (Wgv)	7%
5.1 Informatieplicht (Wgv)	9%
5.2 Informatieplicht - Verplichting tot verstrekken van puntentelling (Wbh)	-
6. Begrenzing servicekosten (Wgv)	32%
7. Verbod dubbele bemiddelingskosten (Wgv)	2%
8. Verbod op te duur verhuren (huurprijsmaximering) Wbh	7%
9. Beperking huurprijsverhoging (Wmhgh)	1%
10. Verhuur aan arbeidsmigranten (Wgv) a. Separaat vastleggen van de huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst b. Verstrekken van informatie aan huurder/arbeidsmigrant (rechten en plichten in begrijpelijke taal)	1%

Aandachtspunten aantal meldingen binnen evaluatie

Zoals eerder in dit rapport is aangegeven, is het onderhavige onderzoek op verzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op dit moment uitgevoerd. Voor dit onderzoek zijn interviews uitgevoerd met gemeenten, waar zowel kwantitatieve als kwalitatieve informatie is opgehaald over het aantal meldingen.. Een belangrijke observatie is dat het aantal meldingen nog laag is ten opzichte van de ramingen uit de uitgevoerde artikel 2-onderzoeken. Daarvoor zijn meerdere mogelijke oorzaken:

- De wetten zijn pas recent inwerking getreden: Beleid wordt nog ontwikkeld en uitgerold;
- De ondervraagde gemeenten hebben tot nu toe beperkt capaciteit voor toezicht en handhaving en daardoor (meestal) nog weinig ruchtbaarheid gegeven aan de nieuwe regels;
- De ervaring van gemeenten is dat het meldpunt nog niet overal optimaal bekend is bij huurders/verhuurders.
- De meldingsbereidheid onder huurders is (nog) laag.

Grote gemeenten benadrukken dat proactief toezicht en handhaving noodzakelijk zijn om misstanden aan het licht te brengen. Kleinere gemeenten constateren bovendien dat een proactieve aanpak ook meldingen voorkomt, doordat problemen vroegtijdig worden opgelost.

Meldpunt trekt veel meldingen die buiten de scope van Wgv, Wbh of Wmhgh vallen

Een aantal ondervraagde gemeenten geeft aan dat veel meldingen niet binnen de reikwijdte van de Wgv, Wbh of Wmhgh vallen. Dit betreft bijvoorbeeld klachten over burens of meldingen van woningzoekenden die geen woning kunnen vinden (zie 4.2).

Verwachting ontwikkelingen

- Grote en middelgrote gemeenten achten het waarschijnlijk dat er nog enige stijging zal plaatsvinden in de komende jaren. Zij vinden het echter moeilijk om een precieze verwachting uit te spreken ten aanzien van de ontwikkeling in het aantal meldingen voor de Wgv, Wbh en Wmhgh.
- Kleinere gemeenten verwachten geen grote toename van het aantal meldingen. Zij schetsen dat, gezien het lage aantal meldingen, het ook niet waarschijnlijk is dat het aantal meldingen zal dalen voor de Wgv, Wbh en Wmhgh. Mogelijk dat promotiecampagnes, om de meldpunten meer onder de aandacht te brengen van huurders, nog voor een toename in het aantal meldingen kunnen zorgen.

Tekstkader 1. Conclusie herijking aantal meldingen

Op basis van de huidige bevindingen lijkt het jaarlijkse aantal meldingen voor de Wgv, Wbh en Wmhgh tot nu toe lager te liggen dan vooraf verwacht. Dit is opvallend omdat er - als gevolg van het parlementaire proces nog drie algemene regels zijn toegevoegd waarover gemeld kan worden, die niet in één van de eerdere artikel 2-onderzoeken zijn meegenomen. Dit betreffen meldingen over servicekosten, de hoogte van de waarborgsom en het al dan niet hebben van een werkwijze tegen woondiscriminatie. Op basis van de gevoerde interviews en aangeleverde data stellen we de structurele verwachting voor het aantal meldingen (vanaf 2030) bij naar **minimaal 4.110 en maximaal 6.156 meldingen** per jaar voor de Wgv. Op basis van de cijfers die door gemeenten zijn aangeleverd over het aantal meldingen kunnen we geen voorspelling doen voor het te verwachten aantal meldingen binnen de Wbh en Wmhgh.

Voor de Wgv vormt 2024 de basis voor het bepalen van het aantal meldingen en ondersteunen de beschikbare aantallen voor 2025 de kwalitatieve verwachtingen voor de toekomst. Op basis van de cijfers en input uit de interviews verwachten we dat het structurele (jaarlijkse) aantal meldingen voor de Wgv met 20% zou kunnen dalen of met 20% zou kunnen stijgen ten opzichte van 2024.

- Een afname zou het gevolg kunnen zijn van een betere naleving, en mogelijk deels doordat in de eerste jaren vooral meldingen naar voren komen van overtredingen die mogelijk al langer bestaand zijn.
- Een toename van het aantal meldingen zou kunnen optreden als gevolg van promotiecampagnes van gemeenten, die veelal nog moeten worden ingezet om het meldpunt onder de aandacht te brengen van huurders en woningzoekenden.

4.2 Aantal onderzoeken n.a.v. melding

Conclusies ex-ante onderzoek

De onderstaande tabel geeft de ex-ante verwachtingen weer van het aandeel meldingen dat leidt tot een onderzoek (uitgedrukt in percentages ten opzichte van het totaal aantal meldingen).

Tabel 8. Ex-ante verwachting: onderzoek naar aanleiding van melding Wgv, Wbh, Wmhgh

Onderzoek	Wet/onderzoek	Aandeel van de meldingen (%)
Geen onderzoek- Wgv	Wgv	20%

Onderzoek– Wgv	Wgv	80%
Lichte toets – Wbh	Wbh	100%
Volledige toets- Wbh	Wbh	50-80%
Onderzoek- Wmhgh	Wmhgh	100%

Wel of geen onderzoek - Wgv

In het eerste onderzoek naar de Wgv werd ingeschat dat op circa 20% van de 35.000 meldingen geen onderzoek zou volgen. Dit betrof meldingen die administratief konden worden afgehandeld omdat ze buiten de reikwijdte van de Wgv vielen. Voor de overige 80% van de meldingen werd verwacht dat wel een onderzoek zou plaatsvinden.

Lichte of zware toets- Wbh

Voor meldingen die voortkomen uit de uitbreiding van de landelijke regels als gevolg van de Wbh, werd verwacht dat er altijd een lichte toets zou plaatsvinden, uitgevoerd met behulp van de Huurprijscheck van de Huurcommissie. Daarnaast werd ingeschat dat bij 50% tot 80% van deze meldingen een volledige toets zou worden uitgevoerd, inclusief onder andere een huisbezoek en contactmomenten.

Toets – huurprijsverhoging Wmhgh

Voor meldingen die voortkomen uit de uitbreiding van de landelijke regels als gevolg van de Wmhgh werd verwacht dat er altijd een onderzoek naar de huurverhoging zou plaatsvinden.

Huidige bevindingen

De onderstaande tabel toont per wet het aandeel van de meldingen waarop in 2024 een onderzoek volgde bij de betrokken gemeenten.

Tabel 9. Herijkte verwachting: onderzoek naar aanleiding van melding Wgv, Wbh, Wmhgh

Onderzoek	Scope	Aandeel van de meldingen (%)
Onderzoek– Wgv	Wgv	100%
Lichte toets – Wbh	Wbh	100%
Volledige toets- Wbh	Wbh	80%
Onderzoek- Wmhgh	Wmhgh	100%

Aantal onderzoeken Wgv, Wbh, Wmhgh

33% van de meldingen viel buiten de scope van de Wgv, Wbh en Wmhgh in 2024. Hier volgde dus geen onderzoek op binnen de Wgv, Wbh of Wmhgh. Met name in kleine gemeenten was het aantal buiten-scope-meldingen hoog vergeleken met de meldingen binnen het kader van de Wgv. Bij de G5 komt het aantal niet-Wgv-meldingen overeen met de schattingen in het ex-ante onderzoek (20%). Indien de melding¹¹ past binnen de Wgv wordt in 100% van de gevallen nader onderzoek gedaan. Binnen de Wbh vindt in 100% van de meldingen een lichte toets plaats en in 80% een volledige toets. Binnen de Wmhgh vindt in 100% van de gevallen een onderzoek plaats.

Onderzoeken naar meldingen van potentiële overtredingen kunnen volgens de respondenten worden ingedeeld naar simpele en meer complexe meldingen/onderzoeken. Onderzoeken naar aanleiding van meldingen op het gebied van discriminatie en intimidatie zijn meer complex dan bijvoorbeeld een

¹¹ Dit betreffen expliciet meldingen. Handhavingsverzoeken zijn niet meegenomen in het aantal meldingen. Onderzoeken naar niet-Wgv meldingen, , zijn buiten beschouwing gelaten in deze cijfers.

onderzoek naar de hoogte van een waarborgsom en kosten daardoor meer tijd. Complexe meldingen/onderzoeken betreffen 35% van het totaal aantal meldingen.

Tekstkader 2. Conclusie herijking aantal onderzoeken

Het beeld dat uit de reacties naar voren komt over de mate waarin meldingen worden onderzocht, sluit grotendeels aan bij de verwachtingen. Wel ontvangen gemeenten meer meldingen dan voorzien die buiten de reikwijdte van de Wgv, Wbh of Wmhgh vallen en daarom geen nader onderzoek vereisen. Het aandeel meldingen waarop geen onderzoek volgt, wordt daarom bijgesteld naar **33%**.

4.3 Inzet handhavingsinstrumentarium

Conclusies ex-ante onderzoek

De onderstaande tabel geeft de ex-ante verwachtingen weer voor de verdeling (in procenten) van de inzet van waarschuwingen en overige handhavingsinstrumenten na het instellen van een onderzoek.

Tabel 10. Ex-ante verwachting: inzet handhavingsinstrumenten Wgv, Wbh, Wmhgh

	Wgv	Wbh	Wmhgh
Geen waarschuwing en geen handhavingsbesluit	Tussen 30% en 70%	23%	50%
Waarschuwing	Tussen 24% en 56%	68%	44%
Last onder dwangsom	Tussen 2% en 6%	41%	27%
Boete	Tussen 4% en 8%	38%	19%
Beheerovername	Tussen 0% en 0,01%	Niet of nauwelijks	Niet

Huidige bevindingen inzet handhavingsinstrumentarium Wgv, Wbh, Wmhgh

De betrokken gemeenten hebben het handhavingsinstrumentarium tot nu toe beperkt ingezet. De toepassing van handhaving is momenteel vergelijkbaar tussen de Wgv en de Wbh. Onderzoeken naar meldingen over huurprijsverhogingen (Wmhgh) hebben vooralsnog niet geleid tot daadwerkelijke handhaving. De onderstaande tabel toont de feitelijke inzet van het handhavingsinstrumentarium bij de betrokken gemeenten in 2024, uitgedrukt als percentage van het aantal onderzoeken (ongeacht de betreffende wet).

Tabel 11. Huidige bevindingen: Inzet van het handhavingsinstrumentarium

Inzet handhavingsinstrumentarium	Percentage onderzoeken dat leidt tot inzet instrument
Geen inzet handhaving	90,4%
Waarschuwing	6,9%
Last onder dwangsom	2,5%
Bestuurlijke boete	0,25%
Beheerovername	-

Gemeenten noemen verschillende redenen voor de beperkte inzet van formele handhavingsinstrumenten. Bij bepaalde typen overtredingen proberen gemeenten, dan wel een huurteam dat in opdracht van de gemeente meldingen ontvangt en onderzoekt, de meldingen af te handelen door, zonder inzet van het handhavingsinstrumentarium, in gesprek te gaan met verhuurders. Dit leidt regelmatig tot gedragsaanpassing bij verhuurders, waardoor formele handhaving niet meer nodig is. Daarmee wordt tijdens het onderzoek een deel van de handhavingslast feitelijk voorkomen.

Tekstkader 3. Conclusie herijking inzet handhavingsinstrumentarium

Op basis van de beperkte ervaringen bij de gemeenten stellen wij de ex-ante inschatting bij naar de bovenkant van de bandbreedte (zie tabel 10). Concreet betekent dit dat in circa 70% van de onderzoeken geen formeel handhavingsinstrument wordt ingezet bij de Wgv, Wbh en Wmhgh. De verdeling van de overige instrumenten is aangepast naar verhouding:

- Geen inzet handhaving: 70%
- Waarschuwing: 22%
- Last onder dwangsom: 8%
- Bestuurlijke boete: 0,8%
- Beheerovername: 0%

Op basis van de beschikbare gegevens kan geen voorspelling worden gedaan of, en zo ja welke, instrumenten structureel ingezet zullen worden.

4.4 Tijdbesteding per “ontvangen melding”

Conclusies ex-ante onderzoek

De onderstaande tabel toont de tijdbesteding die ex-ante werd ingeschat voor het ontvangen van een melding. De melding komt via een meldingssysteem binnen. Een medewerker leest de melding en beoordeelt naar welk team binnen de gemeente, of instanties (zie paragraaf 3.2) deze doorgezet dient te worden of handelt deze zelf administratief af.

Tabel 12. Ex-ante verwachting: tijdsbesteding ontvangen melding

Taak	Wgv	Wijziging Wbh	Wijziging Wmhgh
Ontvangen melding	0,5 uur	0,25 uur	0,25 uur

Het verschil in verwachte tijdbesteding tussen de wetten hangt samen met de complexiteit van de meldingen. Verwacht werd dat meldingen op grond van de Wbh en Wmhgh eenvoudiger te beoordelen en toe te wijzen zijn dan meldingen op basis van (de eerste getoetste versie van) de Wgv. Voor de Wgv werd bovendien verwacht dat circa 20% van de meldingen buiten de reikwijdte van de wet zou vallen.

Huidige bevindingen

Respondenten geven aan dat de eerdere *gemiddelde* inschatting van 0,5 uur voor de Wgv in de praktijk reëel is.

Er is volgens gemeenten geen onderscheid qua tijdsbesteding tussen de Wgv, Wbh en Wmhgh. In de praktijk kan het korter duren, maar ook langer, bijvoorbeeld wanneer de melding buiten de scope van de Wgv, Wbh of Wmhgh valt en het niet meteen duidelijk is wie er een vervolg aan moet geven.

Respondenten geven aan dat het verrijken van een melding, bijvoorbeeld omdat de informatie in de melding onvolledig is, extra tijdsbesteding met zich meebrengt. In dit onderzoek wordt deze tijdsbesteding als onderdeel van het onderzoek beschouwd.

Op basis van de interviews achten wij een tijdsbesteding van 0,5 uur voor het ontvangen van een melding binnen de Wgv reëel. De tijdsbesteding voor het ontvangen van een melding binnen de Wbh en Wmhgh dient te worden bijgesteld van 0,25 uur naar 0,5 uur, overeenkomstig met de Wgv.

Tekstkader 3. Conclusies herijking tijdsbesteding ontvangen melding

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek concluderen we dat het werk als gevolg van het ontvangen van een melding gemiddeld 0,5 uur duurt, onafhankelijk van of het een melding betreft binnen de Wgv, Wbh of Wmhgh.

4.5 Tijdsbesteding per “onderzoek melding”

Conclusies ex-ante onderzoek

De onderstaande tabel toont de gemiddelde tijdsbesteding die ex-ante werd ingeschat voor het onderzoeken van een melding. Het ontvangen van de melding, en het bepalen of de melding onder de Wgv, Wbh of Wmhgh valt, is hiervan uitgesloten. In de tabel wordt, naast de tijdsbesteding, toegelicht welke werkzaamheden onder het onderzoek vallen.

Tabel 13. Ex-ante verwachting: tijdsbesteding onderzoek Wgv, Wbh en Wmhgh

Onderzoek melding	n.a.v.	Gemiddelde tijdsbesteding	Toelichting werkzaamheden onderzoek
Onderzoek– Wgv		4 uur	■ Het onderzoeken van de melding: wat er aan de hand is en wat de huurder zelf al heeft ondernomen. ■ Contact opnemen met de huurder en/of verhuurder. ■ Beoordelen of en welk handhavinginstrument wordt ingezet.
Lichte toets – Wbh		1 uur	■ Het lezen van de melding (incl. puntentelling en huurcontract) en controleren geschiedenis verhuurder (eerdere meldingen). ■ Uitvoeren van de huurprijscheck van de Huurcommissie. ■ Bepalen vervolgstappen. ■ Verslaglegging van de bevindingen en terugkoppeling naar de melder.
Volledige toets- Wbh		4 uur	■ Het maken van een afspraak met de huurder/verhuurder. ■ Het verzamelen van stukken en een bureauonderzoek. ■ Een huisbezoek met een opname van de puntentelling. ■ Het opmaken van een rapport met bevindingen/proces verbaal. ■ Contact met de huurder/verhuurder.
Onderzoek- Wmhgh		2,2 uur ¹²	■ Het lezen van de binnengekomen melding

¹² Uitgegaan werd van 2 tot 4 uur waarbij voor 90% de minimale tijdsbesteding geldt en voor 10% de maximale tijdsbesteding.

		■ Beoordelen van de kwaliteit van de aangeleverde informatie. ■ Berekenen van huurprijsstijging ■ Aanvullende informatie opvragen ■ Contact met huurder en eventueel verhuurder. ■ Registreren, verwerken en archiveren melding
--	--	---

Huidige bevindingen

Respondenten geven aan dat het moeilijk is om een gemiddelde inschatting te geven van de tijdsbesteding per melding, omdat het maatwerk is en de tijdsbestedingen sterk uiteenlopen. Ook geldt dat de tijdsbesteding niet wordt bijgehouden. Gemeenten geven wel aan dat er onderscheid gemaakt kan worden op basis van de complexiteit van het onderzoek naar aanleiding van de melding. Meldingen die met een simpel bureauonderzoek kunnen worden afgedaan kosten minder tijd.¹³ Het onderzoek van een complexe casus gaat vaak gepaard met huisbezoeken en meerdere contactmomenten met huurders en verhuurders. Bij huisbezoeken worden vaak meerdere medewerkers ingezet en wordt een rapport opgesteld na een bezoek. De werkzaamheden die bij een meer uitgebreid onderzoek aan bod komen variëren echter, net als de tijdsbesteding. Respondenten schetsen dat een uitgebreid onderzoek minimaal 12 uur in beslag neemt maar geven ook voorbeelden van onderzoeken die meer dan 100 uur in beslag nemen. Dit betreffen uitschieters.

Tekstkader 4. Conclusies herijking tijdsbesteding onderzoek melding

Op basis van de kwantitatieve inschattingen en voorbeelden die tijdens de interviews zijn benoemd schatten wij in dat:

- Meldingen die met bureauonderzoek kunnen worden afgehandeld gemiddeld 3,5 uur tijd in beslag nemen. Dit betreft het merendeel van de meldingen onder de Wgv, en de meldingen binnen het kader van de Wbh en Wmhgh.
- Meldingen over woondiscriminatie en intimidatie complexer zijn en een uitgebreider onderzoek vergen. Wij schatten dat een complex onderzoek gemiddeld 15 uur in beslag neemt.

4.6 Tijdsbesteding “inzet handhavingsinstrumentarium”

Conclusies ex-ante onderzoek

De onderstaande tabel geeft de gemiddelde tijdsbesteding weer die ex-ante werd ingeschat voor de inzet van het handhavingsinstrumentarium.¹⁴ De inschatting voor de tijdsbesteding is onafhankelijk van de landelijke regel op grond waarvan de melding is gedaan.

Tabel 14. Ex-ante verwachting: tijdsbesteding inzet handhavingsinstrumentarium

Inzetten handhavingsinstrumentarium	Tijd (uren)
-------------------------------------	-------------

¹³ Hierbij kan gedacht worden aan de informatieplicht, schriftelijkheidsvereiste, de hoogte van de waarborgsom, de servicekosten, de hoogte van de huur, huurprijsverhogingen.

¹⁴ Als gevolg van voortschrijdend inzicht bij de gemeenten is de tijdsbesteding per handhavingsinstrument in het onderzoek naar de wijziging van de Wgv in verband met de Wbh aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke rapport Wet goed verhuurderschap.

Waarschuwing	1,5
Last onder bestuursdwang	6
Bestuurlijke boete	8
Beheerovername	200

Huidige bevindingen

De ervaring van de respondenten met het inzetten van het handhavinginstrumentarium is dermate beperkt dat zij op basis van deze ervaring niet goed kunnen beoordelen of de ex-ante gemiddelde inschattingen reëel zijn.

Tekstkader 5. Conclusies herijking tijdsbesteding inzet handhavinginstrumentarium

Gemeenten bevinden zich veelal nog in de opstartfase en de 'structurele' fase is nog niet aangebroken. Het is te vroeg om op basis van de huidige ervaringen de tijdsbestedingen voor de inzet van het handhavinginstrumentarium te herijken.

4.7 Tijdbesteding "beleidsmatige werkzaamheden" (algemene regels)

Conclusies ex-ante onderzoek

Ex-ante werd verwacht dat de Wgv en de Wbh structureel zouden leiden tot een toename van beleidsmatige werkzaamheden bij een deel van de gemeenten. Het gaat daarbij om werkzaamheden zoals voorbereidingen en overleggen van raadsbijeenkomsten, ambtelijke overleggen en deelname aan leerkringen.

De onderstaande tabel geeft de gemiddelde tijdbesteding weer en het aantal gemeenten waarvoor dit relevant is. Er werd niet verwacht dat specifiek de aanpassing in verband met de Wmhgh zou leiden tot een toename van beleidsmatige werkzaamheden.

Tabel 15. Ex-ante verwachting: tijdsbesteding beleidsmatige werkzaamheden

Wet	Structurele tijdsbesteding (gemiddeld in uren/jaar)	Aantal gemeenten
Wgv	75	45
Wbh	18,75	44
Totaal	93,75	45

Huidige bevindingen

Respondenten geven aan dat het lastig is aan te geven hoeveel tijd gemoeid is met de *structurele* beleidsmatige werkzaamheden omdat ze zich nog in de opstartfase bevinden. Dit speelt met name bij de G5 en middelgrote gemeenten. In tegenstelling tot de ex-ante verwachtingen blijkt dat een aantal kleinere gemeenten ook beleidsmatige werkzaamheden uitvoeren. De geschatte tijdsbesteding loopt wel erg uiteen, zo zijn er gemeenten die helemaal geen beleidsmatige werkzaamheden uitvoeren. Andere kleine gemeenten schatten dat de beleidsmatige werkzaamheden tussen de 12 en 150 uur per jaar kosten voor de drie wetten samen. Omdat gemeenten nog in de opstartfase zitten is het niet in te schatten of deze tijdsbesteding structurele tijdsbesteding betreft, of dat deze tijdsbesteding gerelateerd is aan de opstartfase.

Tekstkader 6. Conclusies herijking tijdsbesteding beleidsmatige werkzaamheden

Gemeenten bevinden zich veelal nog in de opstartfase en de 'structurele' fase is nog niet aangebroken. Het is te vroeg om op basis van de huidige ervaringen de tijdsbestedingen voor de structurele werkzaamheden te herijken.

4.8 Actuele uurtarieven

De onderstaande tabel toont de tarieven voor de relevante functies, zoals die zijn gebruikt in de ex-ante onderzoeken en zoals ze nu worden toegepast in de herijking. Een nadere toelichting op de gehanteerde tarieven is opgenomen in bijlage I.

Tabel 16. ex-ante en actuele tarieven

Schaal	Intern uurtarief CAO 2021-2022	Intern uurtarief CAO 2025-2027
7	€ 44,95	59,29
8	€ 51,07	66,64
9	€ 57,21	74,02
10	€ 62,78	80,71
10A	€ 66,80	87,22
11	€ 73,45	93,54

5 Bevindingen verhuurvergunning

In dit hoofdstuk presenteren we de bevindingen van het onderzoek voor de verhuurvergunning. Voor de herijking van de eerdere inschatting van de structurele uitvoeringskosten hebben we actuele informatie opgehaald via interviews met gemeenten. De uitvoeringskosten worden bepaald door meerdere variabelen. Per variabele beschrijven we de bevindingen en lichten we toe of—en zo ja, hoe—dit onderzoek heeft geleid tot een herijking van eerdere inschattingen en aannames. In hoofdstuk 6 presenteren we de herijkte structurele uitvoeringskosten.

5.1 Verhuurvergunning

Conclusies ex-ante onderzoek

In het ex-ante onderzoek werd voor het inschatten van de effecten drie scenario's gehanteerd:

- Laag: alleen Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven voeren een vergunningplicht in voor 10% van de verhuurders.
- Middel: De grootste 40 gemeenten en de buurgemeenten van de G4 voeren een vergunningplicht in voor 10% van de verhuurders.
- Hoog: Alle gemeenten in Nederland voeren voor 10% van de verhuurders een vergunningplicht in.

Op basis van de interviews werd verwacht werd dat "Scenario Middel" het meest realistische scenario is voor wat betreft de aantallen. De onderstaande tabel geeft het aantal verhuurders en het aantal vergunningen per scenario weer.

Tabel 17. Aantal verhuurders en vergunningen per scenario

	Aantal verhuurders	Aantal vergunningen
Scenario Laag		
G5	66.620	6.662
Scenario Middel		
G5	66.620	6.662
Buurgemeenten van G4	36.400	3.640
G40 ¹⁵	77.390	7.739
<i>Totaal</i>	<i>180.410</i>	<i>18.041</i>
Scenario Hoog		
Alle gemeenten	310.510	31.051

Huidige bevindingen aantal vergunningen

Momenteel zijn er 15 gemeenten in Nederland met een verhuurvergunningsplicht binnen het kader van de Wgv. Drie van deze gemeenten zijn gesproken in het kader van de financiële evaluatie. Drie andere betrokken gemeenten geven aan de verhuurvergunningplicht te overwegen. Eén van deze drie gemeenten overweegt om bepaalde gebieden aan te wijzen voor een verhuurvergunningplicht. Twee van de drie

¹⁵ excl. G5 en buurgemeenten G4

gemeenten overwegen om naast bepaalde gebieden ook een verhuurvergunningsplicht in te stellen voor de verhuur aan arbeidsmigranten.

Eén gemeente die een vergunningsplicht heeft ingevoerd voor reguliere woonruimten geeft aan dat er 63 aanvragen voor een verhuurvergunning zijn binnen gekomen en 47 vergunningen zijn verleend. Een andere gemeente, ook met een vergunningsplicht voor reguliere woonruimten, heeft circa 1.200 vergunningsaanvragen binnengekregen. De derde gemeente heeft recentelijk een vergunningsplicht voor reguliere woonruimten en voor de verhuur aan arbeidsmigranten ingesteld maar hierop nog geen vergunningsaanvragen binnengekregen. De gemeente onderzoekt nog hoe dit komt en welke beleidsmatige maatregelen zij wil inzetten om het aantal aanvragen te verhogen.

In tegenstelling tot de eerdere verwachtingen zijn het vooral kleine gemeenten buiten de randstad die een verhuurvergunning instellen. Een groot deel betreft grensgemeenten, waar veelal zowel verhuurvergunningen voor bepaalde gebieden als voor arbeidsmigranten verplicht worden gesteld.¹⁶ Dit kan mogelijk deels verklaard worden doordat de maximale huurprijs conform het WWS sinds de inwerkingtreding van de Wbh niet meer als vergunningsvoorwaarde kan worden opgenomen. Hiermee vervalt een motief voor met name grotere en middelgrote gemeenten om een verhuurvergunning in te stellen.

Tekstkader 7. Conclusie aantal verhuurders en verhuurvergunningen

Op basis van de gesprekken en de cijfers concluderen wij dat het te vroeg is om te voorspellen hoeveel gemeenten op structurele termijn een verhuurvergunning instellen en hoeveel verhuurvergunningen bij hen worden aangevraagd en verleend. Op basis van de input van respondenten verwachten we dat het aantal aanvragen in ieder geval niet hoger zal zijn dan 10% van de particuliere verhuurders in de gemeenten.

Het aantal verleende verhuurvergunningen per gemeente is op dit moment niet goed te duiden. Een voorzichtige inschatting is dat het werkelijk aantal verleende verhuurvergunningen momenteel lager ligt dan de schatting uit het eerdere onderzoek. Gegeven de bevindingen uit dit onderzoek is het voorstelbaar dat het aantal verhuurvergunningen per gemeente in de komende jaren nog zal stijgen indien meer gemeenten overgaan op het instellen van een verhuurvergunningsplicht.

5.2 Tijdbesteding beoordelen en verlenen vergunning

Conclusies ex-ante onderzoek

De onderstaande tabel geeft de tijdbesteding en externe kosten weer voor de handelingen om een vergunning te beoordelen en te verlenen.

Tabel 18. Tijdbesteding en externe kosten beoordelen en verlenen vergunning

Handelingen	Tijd (gemiddeld in uren)	Externe kosten
Beoordelen vergunningaanvraag	12	-
Uitvoeren Bibob-toets ¹⁷	8	-
Advies Bibob-toets ¹⁸	-	€ 500

¹⁶ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/ZoekResultaat?titel=verhuurverordening&datumop=6-8-2025&page=1>

¹⁷ Deze handeling vindt naar verwachting in 40% van de vergunningaanvragen plaats

¹⁸ Deze kosten zijn relevant voor 0,5% van de vergunningaanvragen.

Huidige bevindingen

We hebben van de respondenten geen respons ontvangen op de tijdsbesteding voor het beoordelen en verlenen van een vergunning. Uit de input van respondenten begrijpen we dat tot op heden geen gebruik is gemaakt van het Advies Bibob-toets.

Tekstkader 8. Conclusie tijdsbesteding beoordelen en verlenen vergunning

Met de bevindingen uit het onderzoek kunnen de eerdere schattingen voor de tijdsbesteding voor het beoordelen en verlenen van vergunningen niet herijkt worden.

5.3 Tijdsbesteding toezicht en handhaving vergunning

Conclusies ex-ante onderzoek

Ex-ante werd ingeschat dat per verleende vergunning gemiddeld 0,6 uur per jaar aan toezicht wordt besteed. Afhankelijk van de beleidskeuze die gemeenten maken, hanteren gemeenten voor handhaving en toezicht verschillende strategieën. De tijdsbesteding voor het inzetten van het handhavingsinstrumentarium in het kader van de verhuurvergunning is gelijk aan de tijdsbesteding voor het inzetten van het handhavingsinstrumentarium voor de algemene regels (zie 4.3).

Huidige bevindingen

We hebben van de respondenten geen respons ontvangen op de tijdsbesteding voor toezicht en handhaving van vergunningen.

Tekstkader 9. Conclusie tijdsbesteding toezicht en handhaving vergunning

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek kunnen de eerdere schattingen voor de tijdsbesteding voor toezicht en handhaving niet herijkt worden.

5.4 Tijdsbesteding “beleidsmatige werkzaamheden” (vergunning)

Conclusies ex-ante onderzoek

Ex-ante werd verwacht dat de Wgv en de Wbh structureel zouden leiden tot een toename van beleidsmatige werkzaamheden bij een deel van de gemeenten. Het gaat daarbij om werkzaamheden zoals voorbereidingen en overleggen van raadsbijeenkomsten, ambtelijke overleggen en deelname aan leerkringen. De ingeschatte tijdsbesteding per gemeente verschilt per scenario. Onderstaande tabel geeft de tijdsbesteding in de verschillende scenario's weer.

Tabel 19. Ex-ante verwachting: tijdsbesteding beleidsmatige werkzaamheden (vergunning)

Scenario	Aantal gemeenten	Gemiddelde tijdsbesteding per jaar (uren)
Laag (G5)	5	100 ¹⁹

¹⁹ De verwachte beleidsmatige tijdsbesteding voor het instellen van de verhuurvergunning is 2 uur per week. Hierbij gaan we uit van 50 weken per jaar wat neerkomt op 2 uur * 50 weken = 100 uur.

Middel (G5 en buurgemeenten G4, G40)	99	50 ²⁰
Hoog (alle gemeenten)	344	30 ²¹

Huidige bevindingen

We hebben van de respondenten geen respons ontvangen op de tijdsbesteding voor beleidsmatige werkzaamheden ten behoeve van verhuurvergunningen.

Tekstkader 10. Conclusie tijdsbesteding beleidsmatige werkzaamheden (vergunning)

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek kunnen de eerdere schattingen voor de tijdsbesteding voor beleidsmatige werkzaamheden ten behoeve van verhuurvergunningen niet herijkt worden. Voor de herijking is nu alleen het uurtarief herijkt en is de tijdsbesteding gelijk gehouden.

²⁰ De verwachte beleidsmatige tijdsbesteding voor middelgrote gemeenten is één uur per week. De gemiddelde tijdsbesteding is $(5(G5) * 100 \text{ uur} + 94 \text{ middelgrote gemeenten} * 50 \text{ uur}) / 99 \text{ gemeenten} = 50 \text{ uur}$.

²¹ De verwachte beleidsmatige tijdsbesteding voor kleine gemeenten is 0,5 uur per week. De gemiddelde tijdsbesteding voor scenario hoog is $(5(G5) * 100 \text{ uur} + 94 \text{ middelgrote gemeenten} * 50 \text{ uur} + 245 \text{ kleine gemeenten} * 25 \text{ uur}) / 344 \text{ gemeenten} = 30 \text{ uur}$.

6 Herijkte structurele uitvoeringslasten

In dit hoofdstuk presenteren we de herijkte structurele uitvoeringslasten voor de Wgv, Wbh en de Wmhgh. Ook geven we aan hoe deze lasten zich verhouden tot de initiële schattingen uit de door Sira Consulting eerder uitgevoerde onderzoeken. Vervolgens is waar mogelijk het verschil aangegeven tussen het initiële onderzoek (ex-ante) en de herijking. Voor de Wgv is het jaar 2024 als uitgangspunt gebruikt voor het bepalen van het aantal meldingen. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de betrokken gemeenten tot nu toe beperkte ervaring hebben met meldingen op grond van de Wbh en de Wmhgh. Op basis van het beperkte aantal meldingen konden nog geen uitspraken worden gedaan over de structurele werkzaamheden en de gemiddelde tijdbesteding per melding. Daarom konden bij de herijking van deze wetten geen conclusies worden getrokken, daarom is in de tabellen n.t.b. ('niet te bepalen') opgenomen.

6.1 Algemene regels

6.1.1 Structurele lasten "ontvangen melding"

Structurele uitvoeringskosten	Minimaal				Maximaal			
	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringslasten	Aantal	Tijd	Uurtarief	Uitvoeringslasten
WGV								
Ex-ante	32.000	0,5	€ 44,95	€ 719.200	32.000	0,5	€ 44,95	€ 719.200
Herijking	3.958	0,5	€ 59,29	€ 117.330	5.938	0,5	€ 59,29	€ 176.023
Verschil	-28.042	0	€ 14,34	€ -601.870	-26.062	0	€ 14,34	€ -543.177
WBH								
Ex-ante	1.250	0,5	€ 44,95	€ 28.094	10.000	0,5	€ 44,95	€ 224.750
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
WMHGH								
Ex-ante	1.248	0,5	€ 44,95	€ 28.049	8.736	0,5	€ 44,95	€ 196.342
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

6.1.2 Structurele lasten "onderzoeken melding"

Structurele uitvoeringskosten	Minimaal				Maximaal			
	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringslasten	Aantal	Tijd	Uurtarief	Uitvoeringslasten
WGV								
Ex-ante	25.600	4,0	€ 57,21	€ 5.858.304	25.600	4	€ 57,21	€ 5.858.304
Herijking (eenvoudig onderzoek)	1.724	3,5	€ 74,02	€ 446.543	2.586	3,5	€ 74,02	€ 669.919
Herijking (complexer onderzoek)	928	15	€ 74,02	€ 1.030.484	1.392	15	€ 74,02	€ 1.545.966
Herijking (totaal)	2.652			€ 1.477.028	3.978			€ 2.215.885
Verschil	-22.948		€ 16,81	€ -4.381.276	-21.622		€ 16,81	€ -3.642.419
WBH								

Ex-ante (lichte toets)	1.250	2	€ 57,21	€ 143.025	10.000	2	€ 57,21	€ 1.144.200
Ex-ante (volledige toets)	625	4	€ 57,21	€ 143.025	8.000	4	€ 57,21	€ 1.830.720
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
WMHGH								
Ex-ante	1.248	2	€ 57,21	€ 157.076	8.736	2	€ 57,21	€ 1.099.530
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

6.1.3 Structurele lasten "inzet handhavingsinstrumentarium"

6.1.3.1 "Waarschuwing"

Structurele uitvoeringskosten	Minimaal				Maximaal			
	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten
WGCV								
Ex-ante	6.144	1,5	€ 59,99	€ 552.868	17.920	1,5	€ 59,99	€ 1.612.531
Herijking	583	1,5	€ 77,37	€ 67.705	875	1,5	€ 77,37	€ 101.573
Verschil	-5.561	-	€ 17,38	-€ 485.163	-17.045	-	€ 17,38	-€ 1.510.958
WBH								
Ex-ante	300	1,5	€ 59,99	€ 26.996	6.800	1,5	€ 59,99	€ 611.898
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
WMHGH								
Ex-ante	549	1,5	€ 59,99	€ 49.413	3.844	1,5	€ 59,99	€ 345.888
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

6.1.3.2 Last onder dwangsom

Structurele uitvoeringskosten	Minimaal				Maximaal			
	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten
WGCV								
Ex-ante	512	6	€ 59,99	€ 184.289	1.536	6	€ 59,99	€ 552.868
Herijking	212	6	€ 77,37	€ 98.480	318	6	€ 77,37	€ 147.742
Verschil	-300	-	€ 17,38	-€ 85.810	-1.218	-	€ 17,38	-€ 405.125
WBH								
Ex-ante	513	6	€ 59,99	€ 184.469	4.100	6	€ 59,99	€ 1.475.754
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
WMHGH								
Ex-ante	337	6	€ 59,99	€ 121.285	2.359	6	€ 59,99	€ 848.998
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

6.1.3.3 Bestuurlijk boete

Structurele uitvoeringskosten	Minimaal				Maximaal			
	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten
WGV								
Ex-ante	1.024	8	€ 59,99	€ 491.438	2.048	8	€ 59,99	€ 982.876
Herijking	21	8	€ 77,37	€ 13.131	32	8	€ 77,37	€ 19.699
Verschil	-1.003	-	€ 17,38	-€ 478.307	-2.016	-	€ 17,38	-€ 963.177
WBH								
Ex-ante	475	8	€ 59,99	€ 227.962	3.800	8	€ 59,99	€ 1.823.696
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
WMHGH								
Ex-ante	237	8	€ 59,99	€ 113.799	1.660	8	€ 59,99	€ 796.590
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

6.1.3.4 Beheerovername

Structurele uitvoeringskosten	Minimaal				Maximaal			
	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten
WGV								
Ex-ante	-	200	€ 59,99	€ 0	2,6	200	€ 59,99	€ 30.715
Herijking	-	200	€ 77,37	€ 0	-	200	€ 77,37	€ 0
Verschil	-	-	€ 17,38	€ 0	-2,6	-	€ 17,38	-€ 30.715
WBH								
Ex-ante	-	200	€ 59,99	€ 0	-	200	€ 59,99	€ 0
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
WMHGH								
Ex-ante	-	200	€ 59,99	€ 0	-	200	€ 59,99	€ 0
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

6.1.4 Beleidsmatige werkzaamheden

Structurele uitvoeringskosten	Minimaal				Maximaal			
	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten	Aantal	Tijd	Uurtarie f	Uitvoeringsl asten
WGV								
Ex-ante	45	75	€ 62,78	€ 211.883	45	75	€ 62,78	€ 211.883
Herijking (alleen uurtarieven)	45	75	€ 80,71	€ 272.396	45	94	€ 80,71	€ 340.495
Verschil	-	-	€ 17,93	€ 60.514	-	19	€ 17,93	€ 128.613
WBH								
Ex-ante	44	18,75	€ 62,78	€ 51.794	44	18,75	€ 62,78	€ 51.794
Herijking (alleen uurtarieven)	44	18,75	€ 80,71	€ 66.586	44	18,75	€ 80,71	€ 66.586
Verschil	-	-	€ 17,93	€ 14.792	-	-	€ 17,93	€ 14.792
WMHGH								
Ex-ante	-	-	€ 62,78	€ 0	-	-	€ 62,78	€ 0
Herijking	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

7 Conclusie

Als gevolg van de Wgv hebben gemeenten sinds 1 juli 2023 meer mogelijkheden om op te treden tegen ongewenst verhuurgedrag. Ook moeten gemeenten sinds 1 januari 2024 een meldpunt hebben ingesteld, waar huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden melding kunnen doen van slecht verhuurderschap. De landelijke regels voor goed verhuurderschap zijn vervolgens per 1 juli 2024 uitgebreid, als gevolg van de Wbh en de Wmhgh, die gemeenten vanaf 1 januari 2025 moeten handhaven.

Om inzicht te krijgen in de uitvoeringslasten voor gemeenten is in 2022, 2023 en 2024 ex-ante onderzoek uitgevoerd naar de eenmalige en structurele uitvoeringskosten voor gemeenten voor de uitvoering van respectievelijk de Wgv, Wbh en de Wmhgh. In dit rapport zijn de eerdere inschattingen voor de structurele uitvoeringskosten voor gemeenten waar mogelijk herijkt, op basis van de eerste praktijkervaringen van gemeenten. Hiervoor zijn 16 gemeenten bevraagd over de structurele lasten die samenhangen met het meldpunt en de (optionele) verhuurvergunningplicht. Op basis van de eerste ervaringen van gemeenten en alle onzekerheden van dien, zijn de structurele uitvoeringskosten per wet opnieuw herijkt. In onderstaande tabel zijn de minimale en maximale ingeschatte structurele uitvoeringskosten per wet weergegeven.

Structurele uitvoeringskosten	Uitvoeringslasten	
	Minimaal	Maximaal
WGV		
Ontvangen melding	€ 117.330	€ 176.023
Onderzoeken melding	€ 1.477.028	€ 2.215.885
Waarschuwing	€ 67.705	€ 101.573
Last onder dwangsom	€ 98.480	€ 147.742
Bestuurlijke boete	€ 13.131	€ 19.699
Beheerovername	€ -	€ -
Beleidsmatige werkzaamheden (alleen uurtarieven)	€ 211.883	€ 211.883
WBH		
Ontvangen melding	n.t.b.	n.t.b.
Onderzoeken melding	n.t.b.	n.t.b.
Waarschuwing	n.t.b.	n.t.b.
Last onder dwangsom	n.t.b.	n.t.b.
Bestuurlijke boete	n.t.b.	n.t.b.
Beheerovername	n.t.b.	n.t.b.
Beleidsmatige werkzaamheden (alleen uurtarieven)	€ 66.586	€ 66.586
WMHGH		
Ontvangen melding	n.t.b.	n.t.b.
Onderzoeken melding	n.t.b.	n.t.b.
Waarschuwing	n.t.b.	n.t.b.
Last onder dwangsom	n.t.b.	n.t.b.
Bestuurlijke boete	n.t.b.	n.t.b.
Beheerovername	n.t.b.	n.t.b.
Beleidsmatige werkzaamheden	n.t.b.	n.t.b.

7.1 Wet goed verhuurderschap

Timing van de evaluatie

Gemeenten geven aan dat het nog te vroeg is voor een financiële evaluatie. Zij bevinden zich veelal nog in de implementatiefase, hebben nog te weinig praktijkervaring en vinden het lastig om betrouwbare schattingen te maken.

Lager aantal meldingen dan verwacht

Het aantal meldingen in 2024/2025 ligt aanzienlijk lager dan vooraf geraamd. Gemeenten schrijven dit onder andere toe aan een veel lagere meldingsbereidheid onder huurders dan verwacht. Gemeenten verwachten dat het aantal meldingen mogelijk nog gaat stijgen indien de bekendheid met het bestaan van de meldpunten onder huurders toeneemt. Gemeenten zijn voornemens promotieactiviteiten in te zetten om het meldpunt onder de aandacht te brengen.

Veel maatwerk en uiteenlopende complexiteit

Onderzoeken naar aanleiding van meldingen vergen veelal maatwerk. Daarbij is er een groot verschil tussen eenvoudige en complexe zaken. Met name onderzoeken naar intimidatie en discriminatie blijken complex en tijdsintensief terwijl andere zaken een stuk minder tijd blijken te kosten, zoals onderzoek naar waarborgsom.

Terughoudend gebruik van handhavinginstrumenten

Gemeenten hanteren vaak de strategie om meldingen in eerste instantie via hoor en wederhoor op te lossen en zien dat dit in veel gevallen ook werkt. Zij zijn terughoudend met het direct inzetten van handhavinginstrumenten.

Moeilijkheid bij het inschatten van tijdsbesteding

Gemeenten kunnen geen betrouwbare inschatting geven van de gemiddelde tijdsbesteding per melding. Het benodigde werk verschilt sterk per geval en wordt bovendien vaak niet systematisch bijgehouden.

7.2 Wet betaalbare huur en Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

De betrokken gemeenten hebben tot nu toe beperkte ervaring met meldingen op grond van de Wbh en de Wmhgh. Zij ontvingen respectievelijk 10 en 153 meldingen die onder de reikwijdte van deze wetten vallen. Op basis hiervan konden zij geen uitspraken doen over de structurele werkzaamheden en de gemiddelde tijdsbesteding per melding. Daarom konden in dit onderzoek nog geen *nieuwe* conclusies worden getrokken over het aantal meldingen en de bijbehorende tijdsbesteding binnen deze specifieke wetten.

Bijlage I Het SKM

In dit onderzoek sluiten we bij het bepalen van de effecten voor gemeenten aan bij de methodiek voor de regeldruk. De financiële effecten van regelgeving voor bedrijven, kortweg regeldruk, worden berekend met behulp van een landelijke methodiek die is vastgelegd in het Handboek meting regeldruk²² van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). De voor dit onderzoek relevante onderdelen zijn hieronder uitgewerkt.

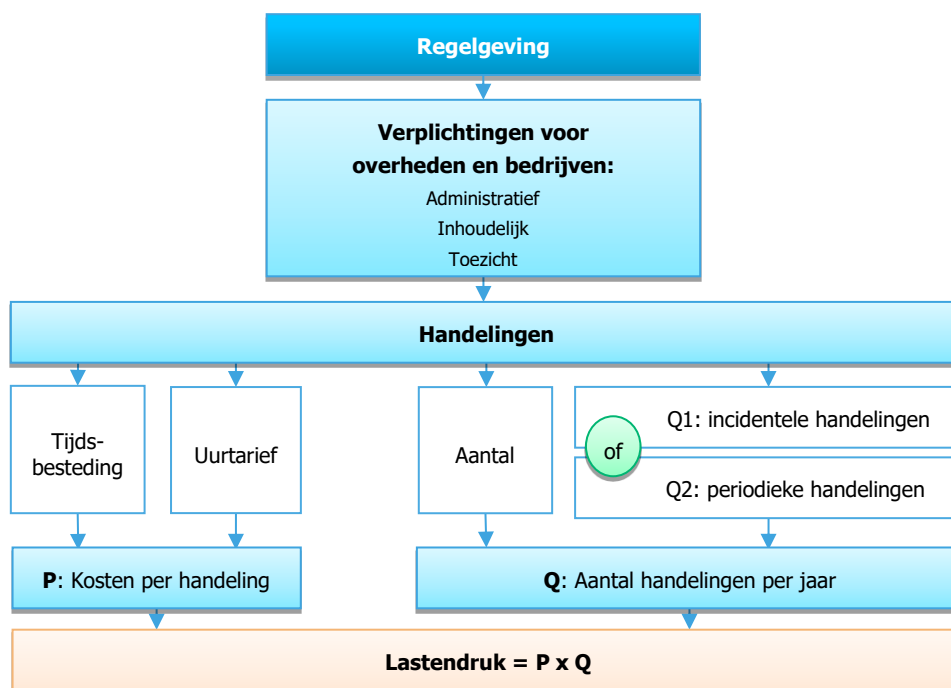
Het standaard kostenmodel (SKM)

Voor het berekenen van regeldruk wordt gebruik gemaakt van het standaard kostenmodel (SKM) dat op de volgende pagina is toegelicht. Het SKM berekent de regeldruk door de kosten van het één keer uitvoeren van een handeling (P) te vermenigvuldigen met het aantal handelingen (Q). Het SKM maakt hierbij onderscheid tussen de typen lasten in het bovenstaande kader.

Uurtarieven

De methodiek schrijft voor om in het SKM te rekenen met standaard uurtarieven. Hiervoor is gebruik gemaakt van bijlage 5 van het handboek. In deze bijlage zijn voor specifieke functies standaarduurtarieven beschreven. In de tekst van het rapport en het SKM is steeds aangegeven welke uurtarieven zijn gebruikt. Voor burgers geldt dat regeldruk is gerapporteerd in uren en externe kosten. Burgers kennen in principe geen uurtarief²³.

Voor overheden kent het Handboek geen overzicht van uurtarieven. Zie bijlage III voor de onderbouwing van de uurtarieven die in dit onderzoek zijn gebruikt.



Figuur 4. Het berekenen van regeldruk en bestuurlijke lasten met het SKM.

²² https://www.kcwj.nl/sites/default/files/handboek_meting_regeldrukkosten_v_1-1-2018.pdf

²³ In de voortgangsrapportages over het regeldrukprogramma hanteert het ministerie van EZK voor burgers het uurtarief van € 15.

Statistische representativiteit

Metingen van regeldruk op basis van het handboek zijn geen statistische onderzoeken. Zij dienen een beeld te geven van de orde van grootte van de kosten die door regelgeving worden veroorzaakt en met name duidelijk te maken welke handelingen en verplichtingen de voornaamste oorzaak zijn van deze regeldruk. In de conclusies worden de resultaten dan ook gepresenteerd met een afronding op tienduizendtallen om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen. Resultaten kunnen met een kleinere afronding worden weergegeven afhankelijk van de omvang van het resultaat.

Initiële en structurele regeldruk

Bij het berekenen van de regeldruk wordt in het handboek onderscheid gemaakt tussen:

- Eenmalige regeldruk. Dit zijn lasten die voortkomen uit verplichtingen die eenmalig moeten worden uitgevoerd bij introductie van nieuwe regels of wijziging van bestaande regels.
- Structurele regeldruk. Deze lasten komen voort uit verplichtingen die regulier worden uitgevoerd om te kunnen voldoen aan de in de regelgeving opgelegde informatieverplichtingen. Het betreft bijvoorbeeld verplichtingen die gekoppeld zijn aan inschrijvingen, verantwoording en toezicht (bijvoorbeeld bij iedere aanvraag of jaarlijks terugkerend).

Rapporteren over regeldruk

Het SKM is zodanig ingericht dat op alle gewenste niveaus kan worden gerapporteerd. Voor elke verplichting wordt naast de kosten ook bijgehouden welke bedrijven ermee te maken hebben en wat de oorsprong is van de verplichting. In fase 1 van het onderzoek wordt afgestemd op welke niveaus er kan worden gerapporteerd. Wij stellen voor om in ieder geval te rapporteren over:

- De regeldruk naar type doelgroep. Het betreft hier de verschillen tussen typen bedrijven en typen (decentrale) overheden.
- De regeldruk naar type lasten. De regeldruk wordt hierbij opgesplitst in administratieve lasten, nalevingskosten, toezichtlasten en bestuurlijke lasten.

Transparantie en herleidbaarheid

Transparantie en herleidbaarheid van onderzoeksgegevens zijn van groot belang om de kwaliteit van de onderzoeksresultaten te borgen. In het SKM wordt daarom de herkomst van alle gebruikte gegevens zorgvuldig en transparant gedocumenteerd. Alle berekeningen zijn daarmee te allen tijde herleidbaar tot de individuele gegevensbronnen.

Bijlage II Het interviewprotocol

De werkwijze bij het voorbereiden, uitvoeren en terugkoppelen van de interviews is vastgelegd in een interviewprotocol. De onderstaande tabel geeft inzicht in de onderdelen waaruit onze standaard werkwijze bestaat.

Nr.	Werkwijze
1.	Een gesprekspartner wordt telefonisch benaderd om een afspraak in te plannen. Mocht de gesprekspartner dit verlangen, dan wordt een schriftelijke toelichting op het onderzoek toegestuurd voordat de afspraak wordt gepland.
2.	Een gesprekspartner ontvangt tenminste vijf werkdagen van tevoren een schriftelijke bevestiging van het interview. Als de gesprekspartner hiermee instemt, kan de periode tussen de uitnodiging en het interview korter zijn.
3.	Met of vlak na de schriftelijke bevestiging wordt een toelichting op het onderzoek toegestuurd aan de gesprekspartner. Deze toelichting bevat een overzicht van de onderwerpen die aan de orde komen en een vragenlijst.
4.	In de uitnodiging wordt een indicatie gegeven van de verwachte duur van het interview. Van deze indicatie kan, als dat nodig is, tijdens het interview worden afgeweken.
5.	In de uitnodiging worden de namen en functies genoemd van de personen die bij het interview aanwezig zijn. Als van deze samenstelling wordt afgeweken, wordt dit aan het begin van het interview gemeld.
6.	Voorafgaand aan het interview wordt het vertrouwelijkheidsbeginsel toegelicht. Er wordt aangegeven wie toegang krijgt tot de verkregen informatie en op welke wijze de informatie wordt gebruikt.
7.	Voorafgaand aan het interview wordt aangegeven dat men altijd, ook op een later moment, vragen kan stellen. Hiertoe wordt een visitekaartje overhandigd met contactgegevens
8.	Interviews vinden in beslotenheid plaats. De interviews zijn semigestructureerd: de toelichting en de vragenlijst vormen de leidraad voor het interview. Er is tijdens het gesprek ruimte om van de onderwerpen af te wijken.
9.	Van elk interview wordt een verslag opgesteld, met daarin: ■ Het tijdstip en de locatie van het interview. ■ De namen van de aanwezigen en hun hoedanigheid, voor zover van belang. ■ Een beknopte weergave van wat is gezegd en wat verder is voorgevallen. ■ Een verwijzing naar overgelegde documenten, die aan het verslag worden gehecht. ■ Een expliciete vermelding of, en zo ja wanneer, sprake is van een citaat.
10.	Het verslag van een interview wordt binnen vijf werkdagen na het interview ter accordering voorgelegd aan de gesprekspartner. De gesprekspartner kan binnen tien werkdagen nadat hij het verslag heeft ontvangen wijzigingen doorgeven aan Sira Consulting.
11.	Als alle gesprekspartners daarmee instemmen, worden wijzigingen verwerkt in het definitieve gespreksverslag. Als er geen overeenstemming is over een wijziging, dan worden de verschillende standpunten toegelicht in het verslag.
12.	Sira Consulting gaat vertrouwelijk om met informatie die niet nadrukkelijk openbaar is. De anonimiteit van de geïnterviewden wordt beschermd, tenzij uitdrukkelijk toestemming is gegeven om de gegevens openbaar te maken.

Bijlage III Toelichting gehanteerde tarieven voor gemeenten

Cao-salaristabel, overhead en toeslagen

Voor de uurtarieven van gemeenten is gebruik gemaakt van de salaristabel uit de CAO Gemeenten 2025-2027.

De salaristabel kent 18 schalen en 11 periodieken. Voor dit onderzoek zijn wij voor iedere schaal uitgegaan van het gemiddelde salaris op basis van alle periodieken. Dit gemiddelde betreft het salaris, gebaseerd op een 36-urige werkweek dat een organisatie daadwerkelijk heeft uitgekeerd aan een medewerker. Om inzicht te krijgen in de feitelijke kosten voor de organisatie, moet dit salaris met de volgende posten vermeerderd worden:

- **Overhead.** In dit onderzoek is rekening gehouden met een overhead²⁴ van gemiddeld 31,4%.
- **Toeslagen.** In het onderzoek is gerekend met een toeslagpercentage van 50,4%, bestaande uit werkgeverspremies, pensioen, vakantiegeld en de eindejaarsuitkering.

De onderstaande tabel toont de berekening van de totale maandelijkse en jaarlijkse kosten van één fte voor de schalen 7 tot en met 14.

Tabel III-1. Overzicht opbouw salarissen overhead

Schaal	Gemiddeld bruto maandsalaris in €	Overhead (31,9%) in €	Toeslagen (50,4%) in €	Totale bruto maandelijkse kosten ex btw in 2027	Totale jaarlijkse kosten in € in 2027
7	€ 3.526	€ 1.614	€ 1.777	€ 6.917	€ 83.005
8	€ 3.963	€ 1.814	€ 1.997	€ 7.774	€ 93.292
9	€ 4.402	€ 2.015	€ 2.219	€ 8.636	€ 103.626
10	€ 4.800	€ 2.197	€ 2.419	€ 9.416	€ 112.995
10A	€ 5.187	€ 2.374	€ 2.614	€ 10.175	€ 122.106
11	€ 5.563	€ 2.546	€ 2.804	€ 10.913	€ 130.957
11A	€ 5.988	€ 2.741	€ 3.018	€ 11.747	€ 140.962
12	€ 6.414	€ 2.936	€ 3.233	€ 12.583	€ 150.990
13	€ 7.008	€ 3.208	€ 3.532	€ 13.748	€ 164.973
14	€ 7.564	€ 3.462	€ 3.812	€ 14.838	€ 178.062

Direct productieve uren (DPU)

Het uurtarief kan op basis van de totale maandelijkse kosten worden bepaald door het uurtarief te delen door het aantal uren dat een medewerker daadwerkelijk inzetbaar is.

Op basis van de 'Berenschot benchmark Gemeenten formatie en kosten' gaan we ervan uit dat het aantal direct productieve uren gemiddeld 1.400 uren (DPU's) bedraagt. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de kosten per schaal tarief, per uur.

²⁴ Op basis van de Berenschot benchmark Gemeenten formatie en kosten.

Tabel III-2. Overzicht opbouw salarissen overheid.

Schaal	Totale jaarlijkse kosten in € in 2021	Uurtarief ex btw in €
7	83.005	59,29
8	93.292	66,64
9	103.626	74,02
10	112.995	80,71
10A	122.106	87,22
11	130.957	93,54
11A	140.962	100,69
12	150.990	107,85
13	164.973	117,84
14	178.062	127,19

Bijlage IV. Landelijke regels Wgv, Wbh, Wmhgh

In deze bijlage worden de algemene, landelijke regels, binnen het kader van de Wgv, Wbh en Wmhgh toegelicht.

Woondiscriminatie

In artikel 2 lid 2 onderdeel a van de Wgv staat dat verhuurders en verhuurbemiddelaars geen ongerechtvaardigd onderscheid mogen maken. Hiertoe dienen verhuurders en verhuurbemiddelaars in elk geval:

- Een heldere en transparante selectieprocedure te hanteren;
- Objectieve selectiecriteria te gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van woon- of verblijfsruimten; en
- De keuze voor een gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders te motiveren.

Deze verplichting geldt sinds 1 juli 2023. Houden verhuurders en verhuurbemiddelaars zich hier niet aan, dan dienen gemeenten hierop te handhaven.

Middels een amendement is hieraan toegevoegd dat verhuurders en verhuurbemiddelaars op grond van artikel 3 van de Wgv ten behoeve van de uitvoering van het verbod op het maken van ongerechtvaardigd onderscheid uit artikel 2 van de Wgv bovendien:

- In ieder geval over **een werkwijze** beschikken die gericht is op het voorkomen van woondiscriminatie, en in het kader van die werkwijze doeltreffende maatregelen nemen en uitvoeren. Verhuurders en huurbemiddelaars moeten ook hun werknemers die huurovereenkomsten sluiten of die voorbereiden, informeren en instrueren zodat zij woondiscriminatie kunnen herkennen en voorkomen;
- Hun werkwijze en maatregelen aanpassen als de daarmee opgedane ervaring daartoe aanleiding geeft;
- De werkwijze en de daarbij behorende maatregelen schriftelijk vastleggen; en
- Ervoor zorgen dat iedereen kennis kan nemen van de actuele werkwijze.

Deze verplichtingen gelden sinds 1 januari 2024. De gemeente dient ook deze regels te handhaven. Omdat artikel 3 met een amendement later aan de Wgv is toegevoegd, maakte deze algemene regel geen onderdeel uit van het eerste artikel 2-onderzoek met betrekking tot de Wgv.

Intimidatie

De verhuurder en verhuurbemiddelaar moeten zich onthouden van iedere vorm van intimidatie, zoals het toepassen van of dreigen met verbaal, psychisch of seksueel geweld. Of binnen de verhuurrelatie dreigen of daadwerkelijk achterwege laten van noodzakelijk onderhoud, niet-verstrekken van voorzieningen waarop huurder recht heeft, of niet-terugbetalen van borgsommen. Er moet hierbij sprake zijn van kwade wil en het toepassen van dwang om iets te bewerkstellingen wat juridisch gezien niet mag.

Begrenzing waarborgsom

- De verhuurder brengt geen waarborgsom in rekening die hoger is dan tweemaal de huurprijs. Hiervoor is een nieuw artikel opgenomen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 261b). Dit geldt voor contracten die afgesloten zijn vanaf 1 juli 2023;

- Indien een waarborgsom in rekening wordt gebracht, verstrekt de verhuurder de huurder informatie over de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld.

Binnen de Wgv kan gehandhaafd worden op de hoogte van de waarborgsom en de informatieplicht over de betreffende waarborgsom. Deze verplichting is later aan de Wgv toegevoegd middels een amendement en maakte daarom geen onderdeel uit van het eerste artikel 2-onderzoek. Het is niet mogelijk voor de gemeenten om te handhaven op het niet terugbetalen van de waarborgsom aan de voormalige huurder. Daarvoor zal de voormalige huurder een gerechtelijke procedure bij de kantonrechter moeten starten.

Schriftelijkheidsvereiste

De verhuurder of de verhuurbemiddelaar is verplicht om de (al dan niet mondeling overeengekomen) huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen. Deze verplichting is van toepassing op huurovereenkomsten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2023.

Informatieverstrekkingsplicht

Verhuurders en verhuurbemiddelaars zijn verplicht om huurders schriftelijk te informeren over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover dit nog niet is opgenomen in de huurovereenkomst. Voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2023 geldt deze verplichting direct. Voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor 1 juli 2023 dient deze informatie voor 1 juli 2024 te zijn verstrekt. Op grond van de informatieverstrekkingsplicht dient in ieder geval de volgende informatie te worden verstrekt:

- Informatie over de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen.
- Wanneer een waarborgsom in rekening wordt gebracht; de hoogte van de waarborgsom de wijze waarop en de termijnen waarbinnen de vordering van de huurder op de verhuurder wordt vastgesteld;
- De contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken over het gehuurde;
- De contactgegevens van het meldpunt van de gemeenten waarin het gehuurde is gelegen
- Wanneer servicekosten in rekening worden gebracht; de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder moet worden verstrekt; Deze regel is later met een amendement aan de Wgv toegevoegd en maakte daarom geen onderdeel uit van het eerste artikel 2-onderzoek.
- Een puntentelling conform het WWS(O) met de daarbij behorende huurprijs. Deze verplichting geldt sinds 1 januari 2025.

Begrenzing servicekosten

Indien servicekosten in rekening worden gebracht, dient de verhuurder de huurder te informeren over de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt.

Daarnaast geldt dat de verhuurder geen andere servicekosten in rekening mag brengen dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Wanneer onredelijke servicekosten worden gevraagd, of de verhuurder niet voldoet aan de hiervoor genoemde informatieverstrekkingsplicht, dient de gemeente hierop te handhaven. Deze regel is later met een amendement aan de Wgv toegevoegd en maakte daarom geen onderdeel uit van het eerste artikel 2-onderzoek.

Er volgt middels de Wet modernisering servicekosten (Wms) een herziening van de wet- en regelgeving rond servicekosten waarbij een limitatieve lijst van toegestane categorieën van servicekosten moet leiden tot meer duidelijkheid en minder interpretatieruimte. Daarnaast is via een amendement in de Wbh geregeld dat alle huurders, ook in het vrije segment, geschillen over servicekosten in huurcontracten met een ingangsdatum vanaf 1 juli 2024 kunnen voorleggen aan de Huurcommissie.

Verbod dubbele bemiddelingskosten

Verhuurbemiddelaars mogen geen dubbele bemiddelingskosten rekenen. Dit betekent dat de verhuurbemiddelaar niet zowel bij de verhuurder als bij de huurder bemiddelingskosten in rekening mag brengen. Wanneer een verhuurbemiddelaar voor een verhuurder werkt, brengt de verhuurbemiddelaar alleen bij de verhuurder bemiddelingskosten in rekening.

Verbod op te duur verhuren (Huurprijsmaximering)

Het is verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen met de ingang van de Wbh verboden om zelfstandige woningen tot en met 186 WWS-punten te verhuren voor een bedrag dat hoger is dan op basis van het WWS gerekend mag worden. Daarnaast geldt een uitbreiding van de huurprijsbescherming naar het middensegment van zelfstandige woningen.

Huurders in het middensegment kunnen hierdoor ook bij de Huurcommissie en gemeenten hun huurprijs laten toetsen aan het WWS. Als gevolg van de uitbreiding van de huurprijsbescherming kunnen middenhuurders met meer typen geschillen bij de Huurcommissie terecht, bijvoorbeeld voor onderhoud/gebreken. De huurprijsmaximering geldt ook voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van het WWS-onzelfstandig (WWSO). Met de Wbh is het WWS(O) dwingend geworden, door het respecteren van het WWS(O) op te nemen in de landelijke algemene regels van de Wgv.

Beperking huurprijsverhoging

Met de inwerkingtreding van de Wbh is het verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden in de gereguleerde segmenten (laag- en middensegment) een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage of -bedrag overschrijdt.

Daarnaast geldt tot en met 2029 ook voor geliberaliseerde huurovereenkomsten een beperking van de huurverhoging vanwege de Wmhgh.

Per huurprijsbeschermingssegment (laag-, midden- en hoogsegment) geldt een ander maximum waarmee de huurprijs verhoogd mag worden.

Verhuur aan arbeidsmigranten

Twee algemene regels uit de Wgv gelden specifiek voor verhuur aan arbeidsmigranten, in aanvulling op de andere algemene regels:

- De huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst zijn niet in hetzelfde document vastgelegd. Dit geldt alleen voor huurovereenkomsten afgesloten op of na 1 juli 2023.
- De verhuurder of verhuurbemiddelaar moet de informatie verstrekken in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft of een andere taal die hij begrijpt. De huurovereenkomst zelf is van de verplichting uitgezonderd.

De informatie moet op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst verstrekt worden. Voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor de inwerkingtreding van de Wgv (1 juli 2023) geldt dat de informatie uiterlijk 31 oktober 2023 moet zijn verstrekt.