



Regeldrukeffecten aanpassing instemmingsrecht en initiatiefrecht

Versie 1

Datum 7 juni 2024
Status Obv ontwerp internetconsultatie

Inhoud

1	Samenvatting—4
1.1	Voorgenomen wijzigingen in regelgeving—4
1.2	Regeldrukeffecten—4
2	Definities en werkwijze—7
2.1	Definities—7
2.2	Werkwijze—7
3	Beschrijving wijzigingen—9
3.1	Wijzigingen instemmingsrecht—9
3.1.1	Huidige regelgeving inzake het instemmingsrecht—9
3.1.2	Voorgestelde regelgeving—9
3.2	Wijzigingen initiatiefrecht—10
3.2.1	Huidige regelgeving inzake het initiatiefrecht—10
3.2.2	Voorgestelde wijzigingen in het initiatiefrecht—10
4	Woningaanpassing ter verduurzaming met vermoeden van redelijkheid na overeenstemming met huurdersvertegenwoordiging.—11
4.1	Wijzigingen handelingen—11
4.2	Kwantificering regeldruk aanpassing—14
4.2.1	Gehanteerde regeldruk per handeling (P)—14
4.2.2	Gehanteerde aantallen (Q)—15
4.3	Resultaten regeldrukeffecten—16
4.4	Conclusie—16
5	Aanpassing van de 70%-regel bij renovatie van een complex: van 70% van alle huurders naar 70% van de reagerende huurders—18
5.1	Wijzigingen handelingen—18
5.2	Kwantificering regeldruk aanpassing 70%—19
5.2.1	Gehanteerde regeldruk per handeling (P)—19
5.2.2	Gehanteerde aantallen (Q)—19
5.3	Resultaten regeldrukeffecten aanpassing 70%—20
5.3.1	Eenmalige regeldrukeffecten—20
5.3.2	Structurele regeldrukeffecten—20
5.4	Conclusie—21
6	Aanpassing initiatiefrecht: verruiming van het initiatiefrecht—22
6.1	Wijzigingen handelingen—22
6.2	Kwantificering regeldruk verruiming initiatiefrecht—22
6.2.1	Gehanteerde regeldruk per handeling (P)—22
6.2.2	Gehanteerde aantallen (Q)—22
6.3	Resultaat regeldrukeffecten—23
6.3.1	Eenmalige regeldrukeffecten—23
6.3.2	Structurele regeldrukeffecten—23
6.4	Conclusie—24
7	Een collectief initiatiefrecht voor de huurders van een complex—25
7.1	Wijzigingen handelingen—25
7.2	Kwantificering regeldruk—26
7.2.1	Gehanteerde regeldruk per handeling (P)—26
7.2.2	Gehanteerde aantallen (Q)—26

7.3	Resultaten regeldrukeffecten—27
7.3.1	Eenmalige regeldrukeffecten—27
7.3.2	Structurele regeldrukeffecten—27
7.3.3	Gepercipieerde structurele regeldrukeffecten—28
7.4	Conclusie—28

Bijlage 1: aantal verhuurders, complexen en de 70%-regel—29

Bijlage 2: aantal te verbeteren woningen—31

**Bijlage 3: voorbeeld tabel woonlastenneutrale huurverhoging
(woonlastentabel Woonbond/Aedes)—32**

1 Samenvatting

1.1 Voorgenomen wijzigingen in regelgeving

Deze rapportage gaat in op voorgenomen wijzigingen ten aanzien van het instemmingsrecht (7: 220 BW) en het initiatiefrecht (7: 243 BW).

Deze wijzigingen hebben een effect op de regeldruk van verhuurder en huurders. De wijzigingen zijn gericht op het navolgende:

- Instemmingsrecht: nieuw artikel 7: 220 a BW
 - o een woningaanpassing ter verduurzaming aanmerken als redelijk indien de nodige instemming is bereikt met de huurdersvertegenwoordiging.
 - o Aanpassing van de 70%-regel bij renovatie van een complex: van 70% van alle huurders naar 70% van de reagerende huurders. Wel dient er minimaal 50% van de huurders te hebben gereageerd;
- Initiatiefrecht: aanpassing 7: 243 BW
 - o Verruiming van het initiatiefrecht: naar alle mogelijke verduurzamingsmaatregelen.
 - o Collectief initiatiefrecht: De mogelijkheid voor huurders om collectief voor een complex een initiatief te nemen.

1.2 Regeldrukeffecten

Regeldrukeffecten

Er zijn vier voorgestelde wijzigingen: twee wijzigingen inzake het instemmingsrecht, en twee wijzigingen inzake het initiatiefrecht.

De eenmalige regeldruk verbonden aan implementatie van de wijzigingen is bepaald per wijziging.

Er is vanuit gegaan, dat individuele huurders kennisnemen van de regeling op het moment dat er sprake is van een concrete verduurzaming van hun woning, met gebruikmaking van de specifieke wijziging. Voor het gebruik van de specifieke wijziging is uitgegaan van scenario's.

1.2.1 Regeldrukeffecten instemmingsrecht

Eenmalige effecten kennisname wijzigingen instemmingsrecht

Wijziging	Verhuurder €	Huurders organisatie		Huurder			
		uur	€	Scenario 50%		Scenario 100%	
				uur	€	uur	€
1. Woningaanpassing ter verduurzaming aanmerken als redelijk indien de nodige instemming is bereikt met de huurdersorganisatie.	€ 15.137.280	560	€ 9.520	45.500	€ 773.500	91.000	€ 1.5471.000
2. aanpassing van de 70%-regel bij renovatie van een complex	€ 4.320	107	€ 1813	nvt	Nvt	nvt	nvt

Regeldrukeffecten toepassing wijziging instemmingsrecht: instemming huurdersvertegenwoordiging

scenario	verhuurder	huurders- vertegenwoordiging		huurder	
		uren	Kosten	uren	kosten
50%	-€ 20.184.937	176.441	€ 2.999.500	-332.150	-€ 5.646.550
100%	-€ 42.144.375	352.882	€ 5.999.001	-664.300	- € 11.293.100

De regeldrukeffecten zijn afhankelijk van de mate van toepassing.

Hiervoor zijn twee scenario's doorgerekend: de nieuwe regeling wordt toegepast in 50% van de gevallen of in 100% van de gevallen.

Deze regeldrukeffecten treden op bij het verduurzamen van de woning: voor de verhuurder het doen van een voorstel tot verduurzaming, en voor de huurdersvertegenwoordiging en de individuele huurder het beoordelen van dat voorstel. Als de woning op enig moment is verduurzaamd treedt het regeldrukeffect niet meer op; de regeldrukeffecten zijn daarom aangemerkt als eenmalig.

Regeldrukeffecten toepassing wijziging instemmingsrecht: aangepaste 70%-regel

De regeldrukeffecten zijn ook hier afhankelijk van de mate van toepassing.

Ook hier zijn twee scenario's doorgerekend: de nieuwe regeling wordt toegepast in 50% van de gevallen of in 100% van de gevallen.

scenario	Verhuurders	Huurders- vertegenwoordiging		Huurders betrokken complex	
		In uur	Na omrekening	In uur	Na omrekening
50%	-€ 21.131.564	12.701	€ 190.552	-23.369	- € 350.541
100%	-€ 42.263.128	25.595	€ 383.924	-46.739	-€ 701.082

1.2.2 *Regeldrukeffecten initiatiefrecht*Enmalige effecten kennisname wijzigingen initiatiefrecht

Uitgangspunt is dat individuele huurders kennisnemen op het moment dat zij van het initiatiefrecht gebruik willen maken.

Wijziging	Verhuurder	Huurders organisatie		Huurder			
				Scenario 1 initiatief		Scenario 100 initiatieven	
		uur	€	Uur	€	uur	€
Verruiming van het initiatiefrecht	€ 4.320	80	€ 1.360	0,25	€ 4,25	25	€ 425

Wijziging	Verhuurder	Huurders organisatie		Huurder			
				Scenario 1 complexen		Scenario 100 complexen	
		uur	€	uur	€	uur	€
Collectief initiatiefrecht	€ 1.440	80	€ 1.360	4,55	€ 77,35	455	€ 7.735

Regeldrukeffecten bij toepassing uitgebreid initiatiefrecht

Wel kan het gebruik van het initiatiefrecht toenemen en daardoor de structurele regeldruk. Bij 100 extra initiatieven gaat het voor huurders om (€ 2.465), en voor verhuurders om € 1.800.

Regeldrukeffecten bij toepassing collectief initiatiefrecht

De regeldrukvermindering per complex voor de gezamenlijke individuele huurders bedraagt 4,55 uur (omgerekend ruim € 77). Een deel van de huurders zal immers voor zichzelf geen actie meer hoeven te ondernemen. Voor verhuurders is er geen structureel regeldrukeffect. Wel is er structurele regeldrukvermindering die als gepercipieerde regeldruk is geduid. Hoewel dat wettelijk niet is verplicht zal hij zonder collectief initiatiefrecht naar elke individuele betrokken huurder reageren. Door het voorgestelde collectief initiatiefrecht kan hij zich beperken tot één reactie naar de gezamenlijke individuele huurders. Daarnaast hoeft hij geen eigen handelingen te ondernemen gericht op het aanpassen van de woningen in het complex van huurders die zich niet hadden aangesloten bij de groep individuele huurders. Die regeldrukvermindering bedraagt

	1 complex		100 complexen	
Reactie verhuurder	€ 1.068		€ 15.101	
Verhuurder aanpassing overige woningen	€ 732		€ 73.188	
Huurders overige woningen	13 uur	€ 214	1260 uur	€ 21.420

2 Definities en werkwijze

2.1 Definities

Regeldruk

Regeldruk bevat twee onderdelen: administratieve lasten en nalevingskosten.

Administratieve lasten

Administratieve lasten zijn de kosten om te voldoen aan informatieverplichtingen die voortvloeien uit regelgeving van de overheid. Het gaat hierbij zowel om het nakomen van verplichtingen als het uitoefenen van rechten.

Nalevingskosten

Inhoudelijke nalevingskosten zijn de directe kosten van naleving van inhoudelijke verplichtingen als gevolg van wet- en regelgeving. Dit zijn dus de te kwantificeren kosten, waarbij het gaat om de kosten van in wet- en regelgeving vastgelegde specifieke eisen (normen, voorschriften, procedures en dergelijke) met betrekking tot het gedrag van personen en toestanden van gebouwen, productiemiddelen c.q. het proces van productie of dienstverlening, inrichting van de administratie anders dan om direct te voldoen aan informatieverplichtingen aan de overheid, producten en/of diensten.

Gepercipieerde regeldruk

Deze rapportage geeft in principe geen berekening van andere regeldruk dan hiervoor aangegeven.

Het gaat hier met name om gepercipieerde regeldruk:

- Regeldruk die niet wordt ervaren omdat regelgeving in de huidige situatie niet of beperkt wordt uitgevoerd
- Regeldruk die wordt ervaren terwijl de nieuwe regelgeving aansluit op een bestaande en bestendige praktijk.

Wel wordt onder gepercipieerde regeldruk ingegaan bij het in te voeren collectief initiatiefrecht voor huurders voor uit te voeren werkzaamheden. Dit collectief initiatiefrecht kan namelijk een effect hebben op andere door de verhuurder uit te voeren werkzaamheden en daaraan verbonden handelingen.

Het instemmingsrecht en initiatiefrecht

De in deze rapportage opgestelde berekening gaat uit van de verplichtingen vormgegeven in het ontwerp-wetsvoorstel voor internetconsultatie.

2.2 Werkwijze

Ter berekening van de regeldruk is gebruik gemaakt van het Standaardkostenmodel (SKM).

Met dit model zijn de volgende aspecten in beeld gebracht:

- De inhoudelijke en informatieverplichtingen voortvloeiende uit de wet- en regelgeving;
- De handelingen die een ondernemer, burger of professional moet verrichten om aan een verplichting te voldoen;
- De hoeveel tijd en kosten die deze handelingen met zich meebrengen voor de ondernemer, burger of professional.

Met het SKM-model is de regeldruk als volgt in beeld gebracht op basis van deskresearch:

- Voor het aantal handelingen is uitgegaan van een analyse verzorgd door ABF.¹
- De handelingen die hiermee gepaard zijn gebaseerd op het rapport "Inventarisatie belemmeringen in de uitvoering van energiebesparing in de sociale huursector", Companen 27 november 2014.
- Voor de kosten die deze handelingen met zich meebrengen is uitgegaan van de kosten en uuropgaven opgenomen in het Handboek Meting Regeldrukkosten, versie 2.1, 29 november 2023.

¹ ABF regulering middenhuur op basis van WWS 22 februari 2023

3 Beschrijving wijzigingen

3.1 Wijzigingen instemmingsrecht

3.1.1 *Huidige regelgeving inzake het instemmingsrecht*

De huidige regelgeving (7: 220 BW) houdt in, dat een verhuurder in beginsel (gezien artikel 7: 203 BW) geen wijzigingen mag aanbrengen aan een door hem verhuurde woonruimte.

- Indien de verhuurder toch wijzigingen wil aanbrengen, dient hij dat voor te stellen aan zijn huurder. Wijziging van de woonruimte kan pas als de huurder met dat voorstel instemt.
- Voor complexen geldt een specifieke regel: als minimaal 70% van de huurders hebben ingestemd, wordt het voorstel redelijk geacht voor het complex. Het voorstel wordt dan redelijk geacht, ook de huurders die niet hebben ingestemd.

Het gevolg van deze instemmingsregel is, dat verduurzaming in de praktijk moeizaam kan verlopen.

De huurder kan bijvoorbeeld op basis van een eigen afweging zijn instemming onthouden. Bijvoorbeeld omdat hij niet het voordeel ziet van de door de verhuurder geplande wijziging, of omdat hij niet bereid is een huurprijsverhoging te verbinden aan de wijziging.

Bij een complex is mogelijk, dat 60 van de 100 huurders in een complex instemmen. De overige 40 reageren in het geheel niet. Van de reagerende huurders hebben dan 100% positief gereageerd, maar dit is onvoldoende om aan de huidige 70%-regel te voldoen. Om alsnog de 70% te realiseren dient de verhuurder de huurders die niet hebben gereageerd opnieuw te benaderen.

3.1.2 *Voorgestelde regelgeving*

Het ontwerp van het wetsvoorstel is erop gericht om het bestaande instemmingsrecht op twee onderdelen te wijzigen door extra mogelijkheden:

1. een woningaanpassing ter verduurzaming wordt redelijk geacht indien daarover overeenstemming is bereikt met de huurdersvertegenwoordiging.
2. aanpassing van de 70%-regel bij renovatie van een complex: van 70% van alle huurders naar 70% van de reagerende huurders. Wel dient de huurdersvertegenwoordiging te hebben ingestemd met hetgeen is opgenomen in het voorstel dat de verhuurder voorlegt aan zijn huurders. Ook dient minimaal 50% van de huurders te hebben gereageerd.

Deze twee wijzigingen hebben een regeldrukeffect voor verhuurders en huurders, maar vervangen niet de huidige mogelijkheden om een woningaanpassing te realiseren. Het worden extra mogelijkheden voor de verhuurder. De verhuurder wordt hierdoor in staat gesteld om zelf te bepalen welke mogelijkheid voor hem het beste resultaat oplevert. Daarbij kunnen afwegingen een rol spelen zoals de snelheid van besluitvorming en de hoogte van de aan de huurder door te rekenen kosten.

3.2 Wijzigingen initiatiefrecht

3.2.1 Huidige regelgeving inzake het initiatiefrecht

De huidige regelgeving (7: 243 BW) houdt in, dat de huurder een initiatief kan nemen voor een aantal voorzieningen. De verhuurder moet die voorzieningen dan aanbrenge(n), mits de huurder met een hogere huur een vergoeding betaalt voor die voorzieningen.

- De voorzieningen waartoe de huurder het initiatief kan nemen zijn specifiek in de wet benoemd. Het gaat daarbij om isolerende voorzieningen en vervanging van de c.v.-ketel door een VR-c.v.-ketel of beter. Het gaat dus niet om de plaatsing van een hybride-ketel of van een warmtepomp.
- Het initiatief van de huurder heeft uitsluitend betrekking op zijn eigen woning. In een gebouw met meerdere woningen kan dat betekenen, dat slechts een gedeelte van dat gebouw voorzien wordt van dubbel glas. Een andere mogelijkheid is, dat de verhuurder ook de overige woningen in het gehele gebouw voorziet van dubbel glas. Dat vergt van hem dat hij daarover overeenstemming bereikt met de huurders van die overige woningen.

3.2.2 Voorgestelde wijzigingen in het initiatiefrecht

De voorgestelde wijzigingen in het initiatiefrecht houden in:

- Een verruiming van het initiatiefrecht waar het de voorzieningen betreft. Deze verruiming zal betrekking hebben op alle mogelijke verduurzamingsmaatregelen, bijvoorbeeld de plaatsing van een hybride-ketel of een warmtepomp. Om deze maatregelen snel te kunnen actualiseren zullen deze nader worden geduid in een algemene maatregel van bestuur.
- De mogelijkheid voor huurders om collectief voor een complex een initiatief te nemen. Dit houdt in dat wijzigingen aan de overige woningen in een complex ook mogen worden doorgevoerd bij woningen van huurders die niet deelnamen aan het initiatief. Het initiatief moet dan wel zijn genomen door minimaal 70% van de huurders in dat complex.

4 Woningaanpassing ter verduurzaming met vermoeden van redelijkheid na overeenstemming met huurdersvertegenwoordiging.

4.1 Wijzigingen handelingen

De wijzigingen leiden ertoe, dat een verhuurder over zijn voorstel tot verduurzaming van de woning een systematiek voor de huurverhoging kan overeenkomen met de huurdersvertegenwoordiging; de bewonerscommissie of huurdersvertegenwoordiging.

Ook kan een verhuurder overeenstemming bereiken over de diverse aspecten die bij de verduurzamingswerkzaamheden van belang zijn voor de huurder en daarom in het voorstel moeten worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld de duur van de werkzaamheden betreffen en door de verhuurder te treffen voorzieningen voor de huurder gedurende die werkzaamheden.

Het voorstel wordt vervolgens als redelijk beschouwd indien het voorstel voldoet hetgeen de verhuurder met de huurdersvertegenwoordiging is overeengekomen. Deze huurdersvertegenwoordiging zal in de praktijk de bewonerscommissie zijn of de huurdersvereniging ².

Schematisch weergegeven betekent dit:

Regeldruk voor		Nu	Wordt
Verhuurder	1	Voert overleg met huurdersvertegenwoordiging	Voert overleg met huurdersvertegenwoordiging
Verhuurder	2		Doet voorstel aan huurdersvertegenwoordiging over woningverduurzaming, bijbehorende huurverhoging en over de relevante aspecten zoals te treffen voorzieningen voor de huurder gedurende de werkzaamheden
Huurdersvertegenwoordiging	3		Stemt in met voorstel van verhuurder
Verhuurder	4	Voorstel tot renovatie aan huurder met huurverhoging	Voorstel tot renovatie aan huurder zoals overeengekomen met de huurdersvertegenwoordiging
Huurder	5	Beoordeelt voorstel met eigen energierekeningen, wint advies in en reageert naar verhuurder	Beoordeelt voorstel met normen zoals overeengekomen met de huurdersvertegenwoordiging, wint advies in reageert naar verhuurder

² Hierbij wordt verwezen naar de Wet op het overleg huurders verhuurder. In formele zin betekent dit dat hetgeen hier wordt aangeduid als "huurdersvereniging" tevens de vorm van een stichting kan hebben.

Regeldruk voor		Nu	Wordt
Verhuurder	6	Stelt vast of huurder heeft ingestemd met voorstel	Stelt vast of huurder heeft ingestemd met voorstel
	7	Verhuurder gaat in gesprek met huurder / doet 2 ^e voorstel	Verhuurder gaat in gesprek met huurder / doet 2 ^e voorstel
Huurder	8	Huurder reageert op voorstel	Huurder reageert op voorstel
Verhuurder	9	Stelt vast of huurder heeft ingestemd met voorstel	Stelt vast of huurder heeft ingestemd met voorstel

De wijzigingen in regeldruk worden met name veroorzaakt door de geel gemarkeerde handelingen:

Handeling 1: Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Nu al zijn verhuurders verplicht op grond van de Wet op het Overleg Huurders verhuurder om overleg te voeren met de huurdersvertegenwoordiging over ondermeer het renoveren van de woningen en het huurprijsbeleid. Dit overleg verandert in essentie niet; wel kan dit vervolgens leiden tot een concretisering van een voorstel tot verduurzaming van de woning.

Handeling 2: voorstel aan huurdersvertegenwoordiging over

woningverduurzaming, huurverhoging en over de relevante aspecten
De verhuurder kan tot een meer generieke norm kunnen komen voor de huurverhoging die vergelijkbaar is met die van de vergoedingentabel van Aedes/Woonbond (bijlage 3). Deze tabel legt een relatie tussen het energielabel vóór en na de verduurzaming. Hierbij wordt opgemerkt, dat de Nationale prestatieafspraken inhouden, dat isolatie gratis wordt aangebracht; een corporatie zal dus geen huurverhoging verbinden aan een renovatie die uitsluitend bestaat uit aanbrengen van isolatie. Daarnaast moet een corporatie reeds op grond van artikel 55b van de Woningwet beschikken over een reglement dat ook van toepassing is inzake verduurzaming en in overleg met de huurdersvertegenwoordigings en bewonerscommissies is totstandgekomen.

De Wet op het overleg huurders verhuurder leidt tot verplichtingen voor een corporatie of voor een verhuurder die minimaal 25 wooneenheden heeft in Nederland. Dit betekent dat het aantal maal waarop een dergelijk voorstel alleen gedaan zal worden door verhuurders met een groter woningbezit: corporaties en institutionele beleggers.

Handeling 3: Huurdersvertegenwoordiging stemt in met voorstel verhuurder

De huurdersvertegenwoordiging zal in elk geval moet twee onderdelen van het voorstel beoordelen:

- De methodiek waarmee de verhuurder de huurverhoging wil berekenen, en/of het bedrag dat de verhuurder wil toepassen.
- De aard van de werkzaamheden, de daaraan verbonden gevolgen voor de huurder en mogelijke voorzieningen die de verhuurder daaraan wenst te verbinden.

Handeling 4: Voorstel aan huurder.

De voorgestelde wijziging zal ertoe kunnen leiden dat de verhuurder een verduurzaming overeenkomt met de huurdersvertegenwoordiging en ook overeenkomt welke gevolgen daaraan worden verbonden, gedurende de werkzaamheden en een eventueel hogere huur na de werkzaamheden. Nu kan de verhuurder zijn eigen vorm hanteren voor het voorstel. Zo adviseert Aedes om het voorstel schriftelijk te doen, dat het voorstel redelijk concreet en gespecificeerd moet zijn. Ook geeft Aedes aan dat duidelijk moet worden gemaakt welke impact de werkzaamheden hebben en op welk wijze rekening is gehouden met de belangen van de huurder. Op dit aspect zal de voorgestelde wijziging dan ook niet leiden tot wijzigingen in regeldruk.

Handeling 5: Huurder beoordeelt voorstel.

De huurder kan het voorstel tot verduurzaming op zijn eigen gronden beoordelen. Het ligt in de rede, dat huurders bij verduurzaming een voorstel nu beoordelen aan de hand van hun eigen energierekeningen. Corporaties gaven aan, dat energiebewustzijn bij een klein deel van de huurders aanwezig is. Zij geven aan, dat men er zeer "aan moet trekken". Ook geven corporaties aan, dat er veel scepsis bestaat ten aanzien van de rekenplaatjes rond huurverhogingen en woonlastenverdelingen. Huurdersvertegenwoordigings gaven in een eerdere evaluatie aan, dat zij vooral bezorgd zijn om de huurverhoging na woningverbetering. Daarnaast kan de huurder een voorgestelde verduurzaming beoordelen op aspecten die het voorstel niet vermeldt. De voorgestelde regeling houdt in, dat er een voorbeoordeling door de huurdersvertegenwoordiging heeft plaatsgevonden op het voorstel. De individuele huurder zal zich vaker beperken tot een globalere beoordeling. Als het voorstel past binnen de afspraken die met zijn huurdersvertegenwoordiging zijn gemaakt zal hij makkelijker tot de conclusie kunnen komen wat het voorstel exact inhoudt en of het voorstel voldoende met zijn belangen rekening houdt. Daar waar de huurder nu zelf op zoek zal moeten gaan naar een deskundig advies, zal hij zich tot zijn huurdersvertegenwoordiging kunnen wenden. Voor de regeldruk betekent dit dat het wetsvoorstel leidt tot een verlichting van de regeldruk van de individuele huurder, en een extra regeldruk bij de huurdersvertegenwoordiging.

Handeling 6 en 7: Vaststellen of huurder heeft ingestemd met het voorstel en met de huurder daarover in gesprek gaan.

Deze handelingen als zodanig zullen ook met de voorgestelde regeling worden verricht. Zoals aangegeven bij handeling 5 zal het voorstel eenvoudiger te beoordelen zijn door de huurder. De huurder zal daardoor minder vragen hebben over het voorstel en eerder instemmen. De voorgestelde wettelijke regeling betekent hierdoor dat handeling 6 en 7 van aard zullen veranderen en minder vaak zullen voorkomen.

4.2 Kwantificering regeldruk aanpassing

4.2.1 Gehanteerde regeldruk per handeling (P)

Handeling 1: overleg met de huurdersvertegenwoordiging

De verhuurder is nu al verplicht overleg te voeren met zijn huurdersvertegenwoordiging. Dit overleg is ondermeer verplicht voor het onderhouds- en renovatiebeleid. Deze regeldruk wijzigt niet.

Dit overleg zal met het wetsvoorstel wel kunnen leiden tot een geconcretiseerd voorstel voor één of meerdere complexen gericht op verduurzaming. De daaraan verbonden regeldruk per handeling is verwerkt bij handeling 2 (zie hierna).

Handeling 2: voorstel van verhuurder aan huurdersvertegenwoordiging over huurverhoging en over de relevante aspecten

Onder de huidige wettelijke regeling zal de verhuurder bij renovaties al komen tot een uitgewerkt plan. Hij zal dat plan onder anderen baseren op de te verwachte investerings- en projectkosten, eventueel te treffen voorzieningen voor de huurder, en de mogelijke gevolgen voor een hogere huur. Op dit onderdeel zal het wetsvoorstel niet leiden tot extra handelingen. Wel zal het wetsvoorstel ertoe leiden dat hij de concretisering van dat plan moet bespreken met de huurdersvertegenwoordiging en dat hij daarmee tot overeenstemming moet zien te komen.

Gegeven het feit dat dit voorstel in het verlengde ligt van reeds plaatsgevonden overleg, wordt de regeldruk hiervoor ingeschat op die van matig verbonden aan een extern overleg.

Handeling 3: Huurdersvertegenwoordiging stemt in met voorstel verhuurder.

Elk complex kent in beginsel één huurdersvertegenwoordiging in de vorm van bewonerscommissie. Daarnaast is er een huurdersvereniging per verhuurder. Elke huurdersvereniging zal direct of indirect betrokken zijn bij meerdere complexen. Te verwachten is dat dit ertoe leidt, dat de huurdersvereniging gaandeweg een vaste methodiek zal ontwikkelen om een voorstel te beoordelen die door de bewonerscommissies kan worden overgenomen. Hierdoor neemt de regeldruk per nieuw voorstel af. Er is echter gerekend alsof de bewonerscommissie of huurdersvereniging bij elk complex tot een geheel nieuwe afweging leidt. Dit leidt waarschijnlijk tot een overschatting van de regeldruk.

Handeling 5: Huurder beoordeelt voorstel.

De huurder kan het voorstel tot verduurzaming op zijn eigen gronden beoordelen. Het ligt in de rede, dat huurders bij verduurzaming het voorstel nu zal beoordelen aan de hand van hun eigen energierekeningen. Dit vergt in elk geval het opzoeken van jaarafrekeningen en kan leiden tot het inwinnen van advies.

De voorgestelde regeling houdt in, dat er een voorbeoordeling door de huurdersvertegenwoordiging heeft plaatsgevonden op het voorstel. De individuele huurder kan zich vaker beperken tot een globalere beoordeling. Dit houdt in dat de huurder toetst of het voorstel voldoet aan hetgeen met de huurdersvertegenwoordiging is overeengekomen. Zonodig wendt hij zich tot zijn huurdersvertegenwoordiging voor advies.

Handeling 6 en 7: Vaststellen of huurder heeft ingestemd met het voorstel en met de huurder daarover in gesprek gaan.

Deze handelingen als zodanig zullen ook met de voorgestelde regeling worden verricht. Zoals aangegeven bij handeling 5 zal het voorstel eenvoudiger te beoordelen zijn door de huurder. De huurder zal daardoor minder vragen hebben over het voorstel en eerder instemmen. De voorgestelde wettelijke regeling betekent hierdoor dat handeling 6 en 7 per handeling tot minder regeldruk zullen leiden.

4.2.2 *Gehanteerde aantallen (Q)*

Met Aedes zijn de afspraken erop gericht dat woningen van woningcorporaties met de energielabels E, F en G eind 2028 nagenoeg zijn verdwenen.³

Bij de gehanteerde aantallen is uitgegaan van een rapport verzorgd door ABF⁴. Dat rapport geeft aan dat het gegeven de huidige voorraad tot 2030 gaat om de volgende woningen met label E, F en G:

- corporaties: 225.000 woningen
- private verhuurders: 321.000 woningen.

De aanname is dat het verbeteren van deze woningen in één keer plaatsvindt; dus niet dat een woning met energielabel G eerst wordt verbeterd naar energielabel F, daarna weer naar energielabel E, en vervolgens naar energielabel D.

De verhuurder houdt de mogelijkheid om met een eigen methodiek voor de huurverhoging een woningverbetering te realiseren. Zo kan een verhuurder niet tot overeenstemming kunnen komen met zijn huurdersvertegenwoordiging en van mening zijn, dat in een specifieke situatie een hogere huurverhoging ook in verhouding zal staan tot de besparing op de energierekening van de huurder. Om die reden is er gewerkt met een aantal scenario's:

- in 50% van de gevallen toegepast en de reeds bestaande wettelijke regeling in de resterende 50% van de gevallen
- in 100% van de gevallen toegepast.

Inzake handeling 6 en 7 (Verhuurder gaat in gesprek met huurder) geldt voorts, dat duidelijke afspraken met de huurdersvertegenwoordiging zullen bijdragen tot een geringer aantal initiële bezwaren tegen de voorgestelde verduurzaming van de woning; gerekend is met een halvering van het aantal bezwaren van huurders.

Er zijn ruim 280.000 verhuurders⁵. Toepassing van de wetswijziging zal met name effect hebben voor verhuurders die over grote aantallen woningen beschikken en daardoor overleg voeren met de huurdersvertegenwoordiging. Het gaat daarbij om woningcorporaties en institutionele beleggers: 320 verhuurders (zie bijlage 1).

³ Zie TK 29 453, nr. 547

⁴ ABF Regulering midden huur op basis van WWS

<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2023/03/01/rapport-regulering-middenhuur-op-basis-van-wws/rapport-regulering-middenhuur-op-basis-van-wws.pdf>

⁵ *Bijna half miljoen woningen in particuliere verhuur* (cbs.nl)

Daarnaast zal de wijziging gevolgen kunnen hebben voor de bij deze 320 verhuurders betrokken huurdersvertegenwoordiging. Gerekend is dat er per complex overleg wordt gevoerd met de huurdersvertegenwoordiging.

Er is geen informatie beschikbaar over het aantal complexen, waarvoor een verhuurder de 70%-instemmingsregel kan hanteren, en om de omvang van de complexen. Een analyse heeft plaatsgevonden op basis van de methodiek opgenomen in bijlage 1. Dit heeft geleid tot de conclusie dat er 42.978 complexen zijn waarvoor er overleg wordt gevoerd met de huurdersvertegenwoordiging.

4.3 Resultaten regeldrukeffecten

4.3.1 Eenmalige regeldrukeffecten

De eenmalige regeldrukeffecten voor verhuurders houden verband met de noodzaak om van de aangepaste regelgeving kennis te nemen. Deze eenmalige regeldruk, bepaald voor alle verhuurders (ruim 280.000), bedraagt € 15.137.280.

Voor de huurdersvertegenwoordigingen bedraagt deze 560 uur (€ 9.520). De eenmalige regeldruk voor de individuele huurders verband houdende met kennisname van de regelgeving is bepaald met het aantal huurders betrokken bij de woningverduurzaming. Dit aantal is afhankelijk van het toegepaste scenario. Deze regeldruk bedraagt:

- Toepassing in 50% van de gevallen: 45.500 uur = € 773.500
- Toepassing in 100% van de gevallen: 91.000 uur = € 1.547.000.

Daarnaast zijn er regeldrukeffecten verbonden aan het verduurzamen van de woning: voor de verhuurder het doen van een voorstel tot verduurzaming, en voor de huurdersvertegenwoordiging en de individuele huurder het beoordelen van dat voorstel. Als de woning op enig moment is verduurzaamd treedt het regeldrukeffect niet meer op; de regeldrukeffecten zijn daarom als eenmalig te beschouwen. Het betreft hier vermindering van regeldruk voor verhuurders en huurder. Toename bij huurdersvertegenwoordigingen:

scenario	verhuurder	huurders- vertegenwoordiging		huurder	
		uren	kosten	uren	kosten
50%	-€ 20.184.937	176.441	€ 2.999.500	-332.150	-€ 5.646.550
100%	-€ 42.144.375	352.882	€ 5.999.001	-664.300	- € 11.293.100

4.4 Conclusie

Wettelijk vastleggen dat een verduurzaming als redelijk wordt beschouwd indien het voorstel voldoet aan hetgeen dit door de verhuurder is overeengekomen met zijn huurdersvertegenwoordiging leidt tot verlaging van regeldruk voor de verhuurder en de individuele huurder. Het leidt wel tot een hogere regeldruk voor de huurdersvertegenwoordiging. Het totaal aan regeldruk aan de zijde van de huurder – die van huurdersvertegenwoordigings en individuele huurders – neemt af.

Het gaat daarbij om een eenmalig effect verbonden aan de verbetering van woningen met een slecht energielabel. De omvang van de vermindering is afhankelijk van de mate waarin gebruik wordt gemaakt van deze regeling. Bij volledig gebruik kan de regeldrukvermindering aan de oplopen naar ruim € 42 miljoen voor verhuurders en ruim € 11 miljoen voor de individuele huurders.

5 Aanpassing van de 70%-regel bij renovatie van een complex: van 70% van alle huurders naar 70% van de reagerende huurders

5.1 Wijzigingen handelingen

De wijziging heeft betrekking op de regel inzake de aanpassing van woningen die deel uitmaken van complexen.

Bij een complex hoeven niet alle huurders in te stemmen met de aanpassing; het volstaat dat minimaal 70% van de huurders in dat complex hebben ingestemd.

Voorbeeld: Bij een complex met 100 woningen en 60 huurders die reageren en die instemming geven, is er met de huidige regelgeving onvoldoende instemming. Met de huidige regelgeving moet de verhuurder zich opnieuw tot de huurders wenden om toch de benodigde 70% te realiseren.

De wijziging betekent dat het zal volstaan als 70% van de reagerende huurders positief hebben gereageerd. In het aangegeven voorbeeld is er dan wel voldoende instemming; die 60 huurders komen namelijk wel overeen met 100% van de huurders die hebben gereageerd.

Schematische weergegeven leidt dit tot de volgende wijzigingen in regeldruk:

Regeldruk voor		Nu	Wordt
Verhuurder / huurdersvertegenwoordiging	1	Vorbereiding: Verhuurder voert overleg met huurdersvertegenwoordiging	Vorbereiding: Verhuurder voert overleg met huurdersvertegenwoordiging
Verhuurder	2	Doet schriftelijk voorstel aan huurder	Doet schriftelijk voorstel aan huurder
Verhuurder	3	Overlegt met de huurdersvertegenwoordiging over verduurzaming in het kader van onderhoudsrenovatieplannen en huurbeleid	Komt tot overeenstemming met huurdersvertegenwoordiging over hetgeen op het voorstel wordt vermeld
Huurder	4	Neemt kennis van voorstel	Neemt kennis van voorstel
	5	Reageert op voorstel	Reageert op voorstel
Verhuurder	6	Telt aantal instemmende huurders	Telt aantal instemmende huurders
	7	Rappelleert huurders die niet hebben gereageerd	Rappelleert huurders die niet hebben gereageerd
	8	Bepaalt of voorstel voldoende instemming heeft	Bepaalt of voorstel voldoende instemming heeft

De wijzigingen in regeldruk worden veroorzaakt door de geel gemarkeerde handelingen:

Handeling 1/3: De verhuurder stelt de huurdersvertegenwoordiging op de hoogte van voorstel: dit voorstel is nu niet aan wettelijke normen verbonden. Wel wordt hier in de praktijk altijd een schriftelijk voorstel toegepast.⁶ Ook heeft een verhuurder nu al de wettelijke verplichting om met zijn huurdersvertegenwoordiging in overleg te gaan over zijn onderhouds- en renovatiebeleid. De extra handeling bouwt dus voort op de reeds bestaande wettelijke verplichting. Hierdoor zijn hieraan feitelijk verwaarloosbare tot beperkte regeldrukeffecten verbonden.⁷ Voor zover er regeldrukeffecten zouden zijn, zijn deze dan ook niet meegenomen in de regeldrukberekening.

Handeling 7: De verhuurder rappelleert huurders die niet hebben gereageerd op zijn voorstel en mogelijk ook huurders die ongemotiveerd hebben aangegeven niet in te willen gaan op het voorstel. In de praktijk kan het zo zijn, dat er daarna zelfs een 2^e rappel nodig is.

Ook met de voorgestelde wijziging kan het zo zijn dat de verhuurders onvoldoende instemmende reacties heeft van zijn huurders. Bijvoorbeeld als er uit een complex met 100 woningen slechts 20 hebben gereageerd, waarvan 10 positief. Het aantal maal (Q) dat de verhuurder moet rappelleren zal echter beduidend lager zijn. Paragraaf 4.2.2 gaat hier nader op in.

5.2 Kwantificering regeldruk aanpassing 70%

5.2.1 *Gehanteerde regeldruk per handeling (P)*

Bij de te kwantificeren handeling voor de verhuurder en huurdersvertegenwoordiging gaat het om het informeren van de huurdersvertegenwoordiging over het per complex gedane voorstel (handeling 3). Enerzijds is de regeldruk verbonden aan deze handeling beperkt. Zoals aangegeven sluit de handeling namelijk aan bij de reeds wettelijk verplicht betrekken van de huurderorganisatie. Anderzijds neemt het belang van deze handeling toe. Verwachting is dan ook dat dit element per saldo leidt tot een geringe toename van de regeldruk bij de verhuurder verbonden aan deze specifieke handeling: totaal 22 minuten, voor een hoog opgeleid medewerker.

5.2.2 *Gehanteerde aantallen (Q)*

De wijziging van de regels inzake complexen zal met name effect hebben voor verhuurders die over grote aantallen woningen beschikken. Het gaat daarbij om woningcorporaties en institutionele beleggers: 320 verhuurders (zie bijlage 1).

⁶ De voorschriften voor het voorstel kunnen wettelijk worden vastgelegd om te borgen dat er een duidelijk voorstel wordt gedaan. Nu is die noodzaak niet aanwezig; een onduidelijk voorstel zal dan immers leiden tot onvoldoende reacties van de huurders.

⁷ Deze handeling is erop gericht om wettelijk te borgen dat de verhuurder daadwerkelijk een duidelijk voorstel aan de huurders heeft verstrekt. Een alternatieve manier zou zijn om de verhuurder te verplichten zijn voorstel aangetekend te versturen aan de betrokken huurders. De regeldruk zou dan echter beduidend toenemen, terwijl de beoogde borging ook afdoende kan worden bereikt met de berichtgeving aan de huurdersvertegenwoordiging.

Daarnaast zal de wijziging gevolgen kunnen hebben voor de bij de verhuurder betrokken huurdersvertegenwoordiging.

Er is geen informatie beschikbaar over het aantal complexen, waarvoor een verhuurder de 70%-instemmingsregel kan hanteren, en over de omvang van de complexen. Een analyse heeft plaatsgevonden op basis van de methodiek opgenomen in bijlage 1. Dit heeft geleid tot de conclusie dat er 42.978 complexen zijn waarvoor de 70%-instemmingsregel geldt. Voor de 320 verhuurders is dan ook gerekend met 42.978 huurdersvertegenwoordigingen.

Er is bepleit om de 70%-instemmingsregel af te schaffen vanwege de beoogde versnelling van verduurzaming.⁸ Deze versnelling wordt met het wetsvoorstel mogelijk doordat de verhuurder niet meer of in elk geval minder vaak huurders moet rappelleren om op een voorstel te reageren (handeling 7). Over de gevallen waar dat nu aan de orde is, is beperkt informatie beschikbaar. De berekening gaat ervan uit dat dit rappel nu in 30% van de gevallen nodig is.

5.3 Resultaten regeldrukeffecten aanpassing 70%

5.3.1 Eenmalige regeldrukeffecten

De aanpassing leidt tot een werkwijze bij verhuurders die in hoge mate aansluit bij de bestaande. Er zijn geen wijzigingen noodzakelijk in organisatie en/of systemen.

De eenmalige regeldrukeffecten houden hierdoor uitsluitend verband met kennisname van de regeling. Deze regeling zal met name van belang zijn voor verhuurders met complexen: corporaties en de institutionele beleggers. De eenmalige regeldruk voor deze groep bedraagt € 4.320. Voor de huurdersvertegenwoordiging betrokken bij deze groep verhuurders bedraagt de eenmalige regeldruk 107 uur = € 1.813.

5.3.2 Structurele regeldrukeffecten

Voor verhuurders houden de huidige structurele regeldrukeffecten vooral verband met de effecten op de noodzaak om huurders te rappelleren. Die noodzaak wordt met het voorstel verminderd.

Enerzijds leidt dit tot minder regeldruk: bij verhuurders en huurders. Anderzijds zullen verhuurders bij een voorstel voor renovatie van een complex een afschrift van hun voorstel zenden aan de betrokken huurdersvertegenwoordiging. Dit afschrift leidt bij de verhuurder en huurdersvertegenwoordiging tot verwaarloosbare en in elk geval beperkte extra regeldruk. Deze regeldrukeffecten zijn om die reden niet bepaald.

De structurele regeldrukeffecten zijn afhankelijk van de mate waarin gebruik zal worden gemaakt van de aangepaste regeling. Dat gebruik is op voorhand niet aan te geven. De bestaande 70%-regeling blijft gehandhaafd. Het kan zijn dat een verhuurder besluit deze regeling toe te passen. Bij de regeldruk is verder van belang, dat er aan de zijde van de huurders twee tegengestelde effecten optreden bij gebruik van de aangepaste regeling: enerzijds minder regeldruk bij individuele huurders, anderzijds meer regeldruk bij de huurdersvertegenwoordiging. Bij dit

⁸ <https://www.nporadio1.nl/fragmenten/nos-radio-1-journaal/d417d3eb-cc3d-4688-828d-62569adca48b/2018-01-03-in-2050-moeten-alle-gebouwen-energieneutraal-zijn>

laatste geldt, dat deze regeldruk ook toeneemt indien elk verhuurder de aangepaste regeling slechts toepast voor 1 complex in zijn bezit.

Om die reden is de regeldruk van een aantal scenario's doorgerekend voor de aangepaste 70%-regeling:

- in 50% van de gevallen toegepast (50% van 42.978) door alle verhuurders en de reeds bestaande regeling in de resterende 50% van de gevallen
- in 100% van de gevallen toegepast (42.978).

De bijbehorende structurele regeldrukeffecten zijn als volgt:

scenario	Verhuurders	Huurders- vertegenwoordiging		Huurders betrokken complex	
		In uur	Na omrekening	In uur	Na omrekening
50%	-€ 21.131.564	12.701	€ 190.552	-23.369	- € 350.541
100%	-€ 42.263.128	25.595	€ 383.924	-46.739	-€ 701.082

5.4 Conclusie

De aanpassing van de 70%-regel leidt tot eenmalige regeldruk voor de verhuurders: € 4.320. Voor de huurdersvertegenwoordiging betrokken bij deze groep verhuurders bedraagt de eenmalige regeldruk 107 uur = € 1.813.

De structurele regeldruk vermindert. De omvang van de vermindering is afhankelijk van de mate waarin gebruik wordt gemaakt van de aanpassing. Bij volledig gebruik kan de structurele regeldrukvermindering oplopen tot ruim € 42 miljoen bij verhuurders en tot ruim € 317.000 voor huurders.

6 Aanpassing initiatiefrecht: verruiming van het initiatiefrecht

6.1 Wijzigingen handelingen

De wijzigingen leiden tot de volgende wijziging ten opzichte van het huidige initiatiefrecht:

- Uitbreiding van het initiatiefrecht naar alle type verduurzamingsmaatregelen: op dit moment gaat het om isolatie en om vervanging van een oude en verouderde c.v.-ketel.

Schematisch weergegeven betekent de uitbreiding van het initiatiefrecht

Regeldruk voor		Nu	Wordt
Huurder	1	Huurder doet voorstel tot woningaanpassing	Huurder doet voorstel tot woningaanpassing
Verhuurder	2	Reageert op voorstel	Reageert op voorstel

Waar er regeldrukeffecten ontstaan, is dat in de tabel geel gemarkeerd. In principe kan elke individuele huurder, net als nu, gebruikmaken van dit initiatiefrecht.

6.2 Kwantificering regeldruk verruiming initiatiefrecht

6.2.1 Gehanteerde regeldruk per handeling (P)

Het voorstel van de huurder vergt dat hij zich bewust is van de kosten van de voorziening en de hoogte van de huurverhoging die hem in rekening kan worden gebracht. Dit vergt van hem het verzamelen van de kosten van een specifieke voorziening, bijvoorbeeld door het opvragen van offertes, en het doorrekenen daarvan voor de gevolgen voor zijn huurprijs. Die gegevens verwerkt hij uiteindelijk in zijn voorstel.

De verhuurder ontvangt dat voorstel waarna hij dat voorstel beoordeelt. Daarvoor zijn geen wettelijke normen. Het ligt voor de hand, dat ook hij beoordeelt of de financiële gevolgen aanvaardbaar zijn, en of het initiatief past bij zijn eigen onderhouds- en renovatiebeleid.

Op handelingsniveau verandert het initiatiefrecht in principe niet door de uitbreiding van het initiatiefrecht naar meer verduurzamingsmaatregelen. Wel kan de uitbreiding aanleiding geven om een initiatief te nemen waar dat nu niet kan, bijvoorbeeld voor de plaatsing van zonnepanelen.

6.2.2 Gehanteerde aantallen (Q)

Alle huurders⁹ kunnen in principe individueel gebruik maken van het initiatiefrecht. Het initiatiefrecht is echter alleen interessant voor huurders die niet in goed overleg met hun verhuurder tot verduurzamingsmaatregelen kunnen komen. Er zijn geen landelijke cijfers bekend van het aantal maal dat gebruik wordt gemaakt van het huidige initiatiefrecht. Wel blijkt er in Amsterdam succesvol gebruik gemaakt te zijn gemaakt van het initiatiefrecht bij een aantal complexen.¹⁰

⁹ Landelijk zijn er 3.401.779 huurders ([Datawonen - Huursector](#))

¹⁰ [Steds meer succes bij energie en woningverbetering | IWoon \(wooninfo.nl\)](#)

Voor de gevolgen inzake de kennisname van de verruiming wordt daarom uitgegaan van het aantal huurdersvertegenwoordigings per verhuurder ¹¹ met veel woningbezit: 320. Ook wordt ervan uitgegaan, dat verhuurders pas kennisnemen van de regeling op het moment dat zij te maken krijgen met een initiatief van een huurder. Net als bij de huurdersvertegenwoordigings wordt hier uitgegaan van verhuurders met veel woningbezit: 320 verhuurders.

De mate waarin gebruik wordt gemaakt van het initiatiefrecht lijkt beperkt. In de beschreven gevallen betrof het enkele gevallen ¹², waaronder een aantal complexen, waarin het daadwerkelijk kwam tot het gebruik van het wettelijk initiatiefrecht.

De uitbreiding van het initiatiefrecht kan leiden tot een toename van het gebruik. Deze uitbreiding zal immers leiden tot meer voor de huurder aantrekkelijke voorzieningen. Om de regeldrukeffecten te berekenen zijn de regeldrukeffecten berekend van het gebruik door 100 huurders.

6.3 Resultaat regeldrukeffecten

6.3.1 Eenmalige regeldrukeffecten

De eenmalige regeldrukeffecten houden verband met de noodzaak om van de aangepaste regelgeving kennis te nemen.

Deze eenmalige regeldruk geldt in essentie voor individuele huurders. Uitgangspunt is dat zij kennisnemen op het moment dat zij van het initiatiefrecht gebruik willen maken. Voor de huurders betekent dit de volgende eenmalige regeldruk:

scenario			
1 initiatief		100 initiatieven	
Uur	€	uur	€
0,25	€ 4,25	25	€ 425

De wijziging is met name interessant is voor huurdersvertegenwoordigings. De eenmalige regeldruk voor deze huurdersvertegenwoordigings bedraagt 80 uur (€ 1.360).

De eenmalige regeldruk voor verhuurders bedraagt € 4.320.

NB: het betreft hier de uitbreiding van het initiatiefrecht die uiteindelijk vorm krijgt in een separate algemene maatregel van bestuur (amvb) en ook de regeldruk van die amvb omvat. Er zijn nu geen concrete voornemens om die amvb periodiek, bijvoorbeeld elk jaar, aan te passen. Op het moment dat de amvb wordt aangepast zullen dan ook opnieuw de regeldruk effecten moeten worden bepaald.

6.3.2 Structurele regeldrukeffecten

De structurele regeldrukeffecten houden verband met de toepassing van het initiatiefrecht.

In het geval van 100 initiatieven bedraagt de regeldruk 145 uur (€ 2.465) voor de huurders. Voor de verhuurders bedraagt de regeldruk dan € 1.800.

¹¹ Corporaties en leden IVBN

¹² [Steeds meer succes bij energie en woningverbetering | IWOON \(wooninfo.nl\)](#)

6.4 Conclusie

Op zichzelf heeft de aanpassing van het initiatiefrecht op dit onderdeel geen structurele regeldrukeffecten. Wel kan het gebruik van het initiatiefrecht toenemen en daardoor de structurele regeldruk. Bij 100 extra initiatieven gaat het voor huurders om 145 uur (€ 2.465), en voor verhuurders om € 1.800.

7 Een collectief initiatiefrecht voor de huurders van een complex

7.1 Wijzigingen handelingen

Het huidige initiatiefrecht is formeel van individuele aard. Het is voor huurders echter wel mogelijk om daarmee een initiatief te nemen voor een complex als geheel. Dat betekent echter, dat alle huurders aan dat initiatief moeten deelnemen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gaan om een warmte-koude-opslag voor het gehele complex.

Schematisch betekent dit dat het collectief initiatiefrecht effect op de volgende geel gemarkeerde handelingen:

Regeldruk voor		Nu	Wordt
Huurders	1	Aanschrijven overige huurders in het complex om hen mee te laten doen	Aanschrijven overige huurders in het complex om hen mee te laten doen
Huurders	2	Huurders doen voorstel tot woningaanpassing	Huurders doen voorstel tot woningaanpassing
Verhuurder	3	Reageert op voorstel	Reageert op voorstel
Huurder niet betrokken bij het initiatief	4		Wendt zich tot rechter omdat hij het oneens is met initiatief van overige huurders
Verhuurder	5	Huurder die niet betrokken is bij het initiatiefrecht een voorstel doen voor woningaanpassing	
Huurder niet betrokken bij het initiatief	6	Reageren op voorstel van verhuurder	
Verhuurder	7	Kennisnemen van reactie huurder	

Met het huidige initiatiefrecht kan de verhuurder het wenselijk achten om een voorziening toch bij alle woningen in het complex uit te voeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn om bij het plaatsen van dubbel glas met het oog op een uniforme gevel en uniform planmatig onderhoud. Het gaat hierbij om gepercipieerde regeldruk. Het is geen verplichting die voortvloeit uit de bestaande regelgeving om een bepaalde voorziening bij alle woningen in een complex uit te voeren. In het hiervoor aangegeven schema gaat het om de handelingen 5, 6 en 7.

Het collectief initiatiefrecht kan betekenen, dat voorzieningen in woningen van individuele huurders worden aangebracht terwijl zij zich niet hebben aangesloten bij het initiatief. Zij kunnen via de rechter verzoeken dat de voorzieningen niet bij hen worden aangebracht. Ook dit is geen

verplichting die direct voortvloeit uit de aanpassing en is dus geduid als gepercipieerde regeldruk

7.2 **Kwantificering regeldruk**

Er zijn geen landelijke cijfers bekend van het aantal maal dat gebruik wordt gemaakt van het huidige initiatiefrecht.

Enerzijds blijken het initiatiefrecht beperkt gebruik te worden. Zo is er informatie over het gebruik van het initiatiefrecht in Amsterdam.¹³ In de beschreven gevallen betrof het enkele gevallen, waaronder een aantal complexen, waarin het daadwerkelijk kwam tot het gebruik van het wettelijk initiatiefrecht.

Anderzijds kan de wijkgerichte aanpak leiden tot een toename van het aantal complexen waarin gebruik zal worden gemaakt. Deze wijkgerichte aanpak zal immers leiden tot het aardgasloos maken van woningen. De huurders in die wijken zullen daarin aanleiding kunnen zien om een verdergaande verduurzaming te bewerkstelligen. Gelet op deze twee aspecten is er gerekend met 2 scenario's voor het gebruik van het collectief initiatiefrecht:

- Bij 1 complex
- Bij 100 complexen

Voor de omvang van de complexen is gebruik gemaakt van de analyse opgenomen in bijlage 1.

7.2.1 *Gehanteerde regeldruk per handeling (P)*

Het voorstel van de huurders is niet verbonden aan wettelijke eisen. Wettelijk is wel van belang, dat de huurder bereid moet zijn een redelijke vergoeding te betalen voor de aan te brengen voorzieningen. Dit betekent, dat de huurder hierdoor wel een goed onderbouwd voorstel (handeling 2) moet doen aan zijn verhuurder, bijvoorbeeld ondersteund door offertes inzake de aan te brengen voorziening.¹⁴ Dit maakt dat het maken van het voorstel voor de huurders een complexe handeling betreft.

Zoals aangegeven in paragraaf 6.1 kan de verhuurder het wenselijk achten om een voorziening bij alle woningen in het complex uit te voeren. De hieraan verbonden regeldruk is berekend op basis van handelingen verbonden aan de huidige regelgeving.

7.2.2 *Gehanteerde aantallen (Q)*

De nieuwe regelgeving zal van belang zijn voor huur van complexen. Het gaat dus om de 320 verhuurders met grotere portefeuilles: corporaties en institutionele beleggers.

Daarnaast zal het gaan om de daarbij betrokken huurdersvertegenwoordigings die de mogelijkheid verkrijgen van een collectief initiatiefrecht. Hierbij is gerekend met 1 huurdersvertegenwoordiging per verhuurder met complexen (320).

¹³ [Steeds meer succes bij energie en woningverbetering | !WOON \(wooninfo.nl\)](#)

¹⁴ Zie bijvoorbeeld Rechtbank Amsterdam, 4 september 2014 [ECLI:NL:RBAMS:2014:7923, Rechtbank Amsterdam, EA VERZ 14-459 \(rechtspraak.nl\)](#) en Rechtbank Amsterdam 14 februari 2019, [ECLI:NL:RBAMS:2019:3237, Rechtbank Amsterdam, 7346058 EA 18-896 \(rechtspraak.nl\)](#)

De huidige regelgeving betekent dat een complexmatige aanpassing vergt dat de huurder zich tot alle andere huurders wendt in het complex. Een complex bevat gemiddeld 45 woningen. Als het initiatief bij 1 huurder start, zal deze dus vervolgens de 44 andere huurders moeten benaderen om deel te nemen aan het initiatief. Als stelregel is aangenomen dat slechts de helft (22) direct reageert. Na verloop van tijd zal dus vervolgens de niet-reagerende helft (opnieuw) moeten worden betrokken. Uitgaande van de stelregel reageert weer slechts de helft. Dit betekent het volgende in het complex:

Schema: handeling 1 = aanschrijven van de andere huurders

Aanschrijfonde		1	2	3	4	5	6
A	Aangeschreven huurders	44	22	11	6	3	1
B	Reagerende huurders	22	11	5	3	2	1
C	Mede deelnemende huurders	22	33	38	41	43	44
D	Totaal aantal aanschrijvingen	44	66	77	83	86	87
E	% deelnemende huurders	50%	75%	86%	93%	98%	100%

Toelichting:

- het cumulatief totaal van regel A leidt tot regel D.
- huurders die reageren (regel B) reageren positief.
- Regel C is het cumulatief van regel B

Met de huidige regelgeving zal de individuele huurder 6 aanschrijfondes nodig hebben en 87 maal contact hebben moeten maken met een medehuurder om een reactie te krijgen van alle huurders in het complex (handeling 1).

Met de nieuwe regelgeving zullen 2 rondes voldoen en totaal 66 maal contact. Hij beschikt dan immers over 75% van de huurders in het complex dat deelneemt en kan zo het initiatief nemen voor een complexmatig aan te brengen verduurzaming.

Inzake de handelingen 5,6 en 7 is gerekend met een initiatief van huurders met 2 aanschrijfondes. Dit betekent dat er 33 mededeelnemers zijn, en dus 12 niet.

7.3 Resultaten regeldrukeffecten

7.3.1 Eenmalige regeldrukeffecten

De eenmalige regeldrukeffecten houden verband met de noodzaak om van de aangepaste regelgeving kennis te nemen. Deze eenmalige regeldruk geldt met name voor de huurdersvertegenwoordiging die met de regeling de mogelijkheid krijgen van een collectief initiatiefrecht.

Deze regeldruk bedraagt 80 uur (€ 1.360).

De eenmalige regeldruk voor verhuurders bedraagt € 1.440.

7.3.2 Structurele regeldrukeffecten

De structurele regeldrukbesparing voor de huurdersvertegenwoordiging per complex bedraagt 4,55 uur; omgerekend € 77,35.

Voor de verhuurder is er geen structureel regeldrukeffect: net als bij de huidige regelgeving zal hij een initiatief verbetervoorstel ontvangen waarop hij volgens de regelgeving niet op hoeft te reageren.

	1 complex		100 complexen	
Gezamenlijke huurders	-4,55	- € 77,35	-455	- € 7.735
Verhuurder	nihil		nihil	

7.3.3 Gepercipieerde structurele regeldrukeffecten

Een verhuurder is nu wettelijk niet verplicht om te reageren op een initiatief van de huurder. Het ligt in de rede dat hij dat wel zal doen. Nu zal hij dat doen naar elke individuele huurder. Met de voorgestelde wetswijziging kan hij dat doen naar de groep huurders. De daaraan verbonden structurele regeldrukbesparing is:

	1 complex	100 complexen
Verhuurder	-€ 1.068	-€ 15.100

Daarnaast kan de verhuurder het met het huidige initiatiefrecht de verhuurder het wenselijk achten om een voorziening bij alle woningen in het complex uit te voeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het plaatsen van dubbel glas verzocht door 70% van de huurders. De verhuurder kan echter een uniforme gevel wensen en uniform planmatig onderhoud. Hij zal dan de overige 30% van de huurders moeten voorstellen om hun woning gelijk aan te passen. Met het complexmatige initiatiefrecht heeft de verhuurder hiervoor geen regeldruk meer. Deze regeldrukbesparing bedraagt € 732 per complex.

De huurders die niet bij het complexmatige initiatief waren betrokken, zouden bij een dergelijk handelen van de verhuurder een voorstel tot woningverbetering ontvangen. De daaraan verbonden regeldruk voor die huurders bedraagt 13 uur, omgerekend € 214.

	1 complex		100 complexen	
Verhuurder	-€ 732		-€ 73.181	
Niet betrokken huurders	13	€ 214	-1260	-€ 21.420

7.4 Conclusie

De structurele regeldrukeffecten zijn afhankelijk van de mate waarin nu gebruik wordt gemaakt van een initiatiefrecht voor een complex. Waar dat het geval is, zal de aanpassing leiden tot regeldrukvermindering voor de huurders. Als er voldoende huurders betrokken zijn hoeft namelijk niet meer elke huurder in dat complex te worden benaderd. De regeldrukvermindering per complex bedraagt 4,55 uur (omgerekend € 77,35).

Daarnaast is er structurele regeldrukvermindering die als gepercipieerd regeldruk is geduid: het collectief initiatief vergt minder handelingen. In de eerste plaats voor de verhuurder om te reageren op het voorstel; de regeldrukvermindering bedraagt € 1.540 per complex. In de tweede plaats voor aanpassing van andere woningen in het complex. Die vermindering bedraagt per complex voor de huurders van die woningen 13 uur (omgerekend € 214), en € 732 voor de verhuurder.

Bijlage 1: aantal verhuurders, complexen en de 70%-regel

1. Aantal verhuurders

Type verhuurder	aantal
Corporaties ¹⁵	289
Institutionele beleggers ¹⁶	31
Particuliere verhuurders ¹⁷	280.000
Totaal	280.320

2. complexen en woningen

Er is geen informatie beschikbaar over het aantal complexen, waarvoor een verhuurder de 70%-instemmingsregel kan hanteren. Doorrekening heeft plaatsgevonden met de volgende uitgangspunten:

- De wetgeving definieert complex als: *tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen.*
- Vooral de 289 corporaties beschikken over complexen. Totaal hebben zij 2.295.522 woningen ¹⁸
- Er zijn 1.106.257 woningen van particuliere verhuurders waarvan 122.000 bij de 31 institutionele beleggers aangesloten bij de IVBN ¹⁹
- De woningen in bezit bij corporaties en bij institutionele beleggers bestaan voor 80% uit complexen
- Een complex bestaat uit gemiddeld 45 woningen. Dit aantal is bepaald met de jaarverslagen van 38 woningcorporaties: de grootste en kleinste woningcorporaties per woningmarktgebied. Aan de hand daarvan is de gemiddeld omvang bepaald van 223 complexen.

Het voorgaande betekent dat de 70%-instemmingsregel nu kan worden gebruikt voor aanpassingen van de volgende aantallen:

Type verhuurder	aantal	Totaal aantal woningen	Totaal aantal woningen in complexen	Totaal aantal complexen
Corporaties	289	2.295.522	1.836.418	40.809
Institutionele beleggers	31	122.000	97.600	2.169
Totaal	320	2.417.522	1.934.018	42.978

¹⁵ aed-22-0421-aedes-infographiccorporatiesector-v2pdf

¹⁶ <https://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=1449>

¹⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur>

¹⁸ [Datawonen - Huursector](#)

¹⁹ <https://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=1449>

3. De mate waarin de 70%-instemmingsregel niet leidt tot de beoogde woningaanpassing.

De mate waarin de 70%-instemmingsregel wordt toegepast is indertijd onderzocht door Companen ²⁰. Daarbij bleken er corporaties te zijn die aangaven veel intensief overleg met huurder te voeren, vooral ook collectief. Het merendeel daarvan gaf aan dat het bereiken van de huurder veel moeite kost, als ook het daadwerkelijk meekrijgen van de huurder in de plannen. Ook zijn er corporaties die kiezen voor een individuele benadering, omdat men de ervaring heeft dat dat het beste resultaat oplevert.

Specifiek inzake de 70% instemmingsregel gaf het onderzoek het volgende beeld:

Type verhuurder	70% is belemmering	70% is geen belemmering
Corporatie	20%	80%: De helft daarvan geeft aan huurders 1:1 te gaan benaderen en/of door geen huurverhoging in te voeren na aanbrenge verbetering
Private verhuurder	merendeel	

Gelet op deze ervaringen is ervan uitgegaan, dat momenteel in 30% van de gevallen niet in eerste instantie voldoende huurders reageren. Door gerekend is vervolgens dat dit aantal wordt gehalveerd met de voorgestelde wijziging.

²⁰ Inventarisatie belemmeringen in de uitvoering van energiebesparing in de sociale huursector, Companen 27 november 2014.

Bijlage 2: aantal te verbeteren woningen

Label	Corporaties	Private sector	Totaal
E	146.000	204.000	350.000
F	51.000	76.000	127.000
G	28.000	41.000	69.000
TOTAAL	225.000	321.000	546.000

bron: ABF regulering middenhuur op basis van WWS 22 februari 2023

Bijlage 3: voorbeeld tabel woonlastenneutrale huurverhoging (woonlastentabel Woonbond/Aedes)

Woningen < 70 vierkante meter

Van _____		↑ Naar		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 4									
A	Redelijke vergoeding	€ 13	€ 9								
B	Redelijke vergoeding	€ 15	€ 11	€ 2							
C	Redelijke vergoeding	€ 22	€ 18	€ 9	€ 7						
D	Redelijke vergoeding	€ 28	€ 24	€ 15	€ 13	€ 6					
E	Redelijke vergoeding	€ 31	€ 27	€ 18	€ 16	€ 9	€ 3				
F	Redelijke vergoeding	€ 32	€ 28	€ 19	€ 17	€ 10	€ 4	€ 1			
G	Redelijke vergoeding	€ 34	€ 30	€ 21	€ 19	€ 12	€ 6	€ 3	€ 2		

Woningen van 70 – 90 vierkante meter¹

Van _____		↑ Naar		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 6									
A	Redelijke vergoeding	€ 13	€ 7								
B	Redelijke vergoeding	€ 20	€ 14	€ 7							
C	Redelijke vergoeding	€ 28	€ 22	€ 15	€ 8						
D	Redelijke vergoeding	€ 36	€ 30	€ 23	€ 16	€ 8					
E	Redelijke vergoeding	€ 40	€ 34	€ 27	€ 20	€ 12	€ 4				
F	Redelijke vergoeding	€ 42	€ 36	€ 29	€ 22	€ 14	€ 6	€ 2			
G	Redelijke vergoeding	€ 43	€ 37	€ 30	€ 23	€ 15	€ 7	€ 3	€ 1		

Woningen > 90 vierkante meter

Van _____		↑ Naar		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Redelijke vergoeding	€ 3									
A	Redelijke vergoeding	€ 12	€ 9								
B	Redelijke vergoeding	€ 21	€ 18	€ 9							
C	Redelijke vergoeding	€ 29	€ 26	€ 17	€ 8						
D	Redelijke vergoeding	€ 35	€ 32	€ 23	€ 14	€ 6					
E	Redelijke vergoeding	€ 41	€ 38	€ 29	€ 20	€ 12	€ 6				
F	Redelijke vergoeding	€ 44	€ 41	€ 32	€ 23	€ 15	€ 9	€ 3			
G	Redelijke vergoeding	€ 48	€ 45	€ 36	€ 27	€ 19	€ 13	€ 7	€ 4		

¹ Voor woningen van exact 70 en exact 90 vierkante meter, geldt deze tabel.