

Regeldruk 33% WOZ in WWS

Versie 1

Datum	8 mei 2020
Status	Definitief

Inhoud

Inhoud	2
1 Definities en werkwijze	3
1.1 <i>Definities</i>	3
1.2 <i>Werkwijze</i>	3
2 Uitgangspunten	5
2.1 <i>Wijzigingen in regeldruk</i>	5
2.2 <i>Scenario's</i>	5
2.3 <i>Gehanteerde aantallen</i>	6
3 Resultaten	9
3.1 <i>Omvang verandering regeldruk bedrijven</i>	9
3.2 <i>Omvang verandering regeldruk burgers</i>	10

1 Definities en werkwijze

1.1 Definities

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.

De maximering van de WOZ-punten

De WOZ-punten worden toegepast bij het opstellen van een puntenberekening van een zelfstandige woning. Uitgegaan is van de regeling zoals bepaald in de concept-AMVB versie PM.

Deze AMVB gaat uit van een maximering van 33% indien die punten tot een te liberaliseren huurprijs zouden kunnen leiden.

1.2 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 hoeveelheid 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 de handelingen (P) is uitgegaan van die gehanteerd in de Nulmeting Administratieve Lasten, Ministerie van VROM 2002.
- Ter actualisatie van de kosten, tijd en tarieven die deze handelingen met zich meebrengen (P) is uitgegaan van de kosten opgenomen in het handboek meting regeldruk, versie 1.0 1 januari 2018, EZK.
- Ter bepaling van de tijd en tarieven voor verhuurders gerelateerd aan kennisname en implementatie van de maximering van het WOZ-aandeel (P) is uitgegaan van de rapportage Lastenmeting wijziging energieprestatiemethode en inrijking energielabels, Sira, oktober 2019
- Ter bepaling van het aantal verhuurders (Q) dat met de wijziging van het WWS rekening moet houden is uitgegaan van de gegevens over het aantal verhuurders opgenomen in de evaluatie van de verhuurderheffing.

- Ter bepaling van het aantal betrokken huurders (Q) is uitgegaan van CBS-data over het aantal huurwoningen.
- Ter bepaling van het aantal huurprijsgevolgen (Q) zoals huurverlagingen en daaraan gerelateerde regeldruk is uitgegaan van de gegevens bepaald met de ABF-rapportage van 16 december 2019, r2019-0052KG, 19161-WON.

2 Uitgangspunten

2.1 Wijzigingen in regeldruk

Uitgegaan is van de maximering van de WOZ-punten zoals bepaald in de concept-AMVB versie PM.

Deze AMVB gaat uit van een maximum aandeel van 33% voor de WOZ-waarde per woning.

Kort weergegeven leidt dit tot de volgende wijzigingen in lastendruk:

Was	Wordt	
		Regeldrukeffect
WOZ-puntentelling telt ongecorrigeerd mee.	WOZ-puntentelling moet worden gecorrigeerd met een maximum tot 33%-aandeel in het totaal puntenaantal indien de 33% wordt overschreven	1. Huurder kan onder omstandigheden bezwaar aantekenen tegen huurverhoging
		2. Huurder kan onder omstandigheden huurverlaging voorstellen, óf
		3. huurder kan huurprijs laten terugvallen naar gereguleerd regime
WOZ-puntentelling moet jaarlijks met nieuwe WOZ-waarde worden gecontroleerd met nieuwe parameters	WOZ-puntentelling moet jaarlijks met nieuwe WOZ-waarde worden gecontroleerd met nieuwe parameters	4. Verhuurder en huurder moeten jaarlijks een extra controle toepassen bij jaarlijkse huurverhoging

2.2 Scenario's

Bij de regeldruk is uitgegaan van 2 scenario's:

1. Invoering per 1 juli 2020 of per 1 juli 2021: het effect is dat er een samenloop gaat ontstaan met het proces van de jaarlijkse huurverhoging.
2. Invoering later dan 1 juli 2020: er ontstaat geen samenloop met het proces van de jaarlijkse huurverhoging. In dit scenario kan worden gedacht aan het eerstvolgende vaste verandermoment; 1 januari 2021. Ook zou gedacht kunnen worden aan een tussentijds verandermoment, bijvoorbeeld 1 oktober 2020.

De samenloop in scenario 1 met de jaarlijkse huurverhoging zal waarschijnlijk plaatsvinden terwijl de regelgeving nog niet definitief is vastgesteld. Corporaties richten zich weliswaar op uitvoering van regelgeving, maar zullen daarin waarschijnlijk slechts beperkt slagen. Zo leidt de jaarlijkse huurverhoging al in de maand april tot voorstellen tot huurverhoging. Verwachting in scenario 1 is dat verhuurders hierdoor te maken zullen krijgen met bezwaren tegen de huurverhoging en voorstellen tot huurverlaging waarop zij in eerste instantie niet inhoudelijk zullen kunnen reageren.

2.3 Gehanteerde aantallen

Aantal betrokken verhuurders

De aanpassing heeft gevolgen voor alle verhuurders; alle verhuurders moeten structureel rekening houden met de aanpassing van het WWS. Zij hebben om die reden eenmalige kosten die verband houden met het kennisnemen en het implementeren van de regeling. Het gaat hierbij om 394 corporaties en naar schatting om 2899 particuliere verhuurders.¹

Aantal betrokken huurders in verband met de kennisname van de regelgeving

In beginsel zouden alle huurders in het gereguleerde segment rekening kunnen houden met de wijziging. Gelet op de analyse van ABF heeft de regelgeving echter alleen effect in de G4. Buiten de G4, in een ontspannen woningmarktgebied zoals in Zeeland is het onwaarschijnlijk dat de wijziging effect kan hebben. Reëler is dus dat het uitsluitend zinvol is voor huurders in de G4 om kennis te nemen van de regelgeving.

De huidige regelgeving houdt echter al in dat huurders rekening moeten houden met jaarlijks wijzigende parameters om het puntenaantal voor de WOZ-waarde te bepalen. In essentie weten huurders dus al dat zij jaarlijks steeds regels omtrent de exacte puntenberekening moeten vaststellen. Daarbij is het zo, dat de berekeningsmethodieken op websites zoals die van iWoon en de huurcommissie geen kennis vergen van de achterliggende rekenmethodiek. Het feitelijk extra tijdsbeslag is daardoor nihil. Het aantal betrokken huurders is dus niet relevant voor de regeldruk voor huurders voortvloeiende uit kennisname van de regelgeving.

Aantal woningen met huurverlagingen

In de berekeningen is uitgegaan van de aantallen opgenomen in de ABF-rapportage van 16 december 2019, r2019-0052KG, 19161-WON

<u>Categorie</u>	<u>corporaties</u>	<u>particuliere verhuurders</u>	<u>totaal</u>
1. nu geliberaliseerd, niet meer bij cap 33%	<u>900</u>	<u>13900</u>	<u>14800</u>
2. nu gereguleerd maar te liberaliseren	<u>6800</u>	<u>16300</u>	<u>23100</u>
<u>TOTAAL</u>	<u>7700</u>	<u>30200</u>	<u>37900</u>

De aanpassing heeft in beginsel geen gevolgen voor de huurders in de woningen met nu geliberaliseerde huurprijzen. Dit betreft de 14.800 woningen uit categorie 1 in de hiervoor opgenomen tabel. Deze huurprijzen blijven namelijk geliberaliseerd bij deze huurders en zij kunnen ook geen huurverlaging realiseren op grond van het woningwaarderingstelsel. De nieuwe huurders voor deze 14.800 woningen zullen wel regeldruk kunnen ervaren. Zij kunnen namelijk de nodige handelingen verrichten om de redelijkheid van de huurprijs bepalen aan de hand van het woningwaarderingstelsel. Die handelingen verschillen echter niet met de handelingen onder de huidige regelgeving.

¹ Zie rapportage evaluatie verhuurderheffing BZK, juni 2016: bijlage bij TK 32 847, nr. 248

De aanpassing heeft mogelijk wel eenmalige gevolgen voor de 23.100 huurders uit categorie 2 in de hiervoor aangegeven tabel. Uit de analyse van ABF volgt dat het effect grosso modo praktisch nihil is. Dit betekent wel dat een effect op individueel niveau niet kan worden uitgesloten. Alle betrokken 23.100 huurders zullen om die reden hun punten moeten herberekenen met de aanpassing van het WWS om het exacte effect te kunnen bepalen van de maatregel.

Voor de structurele lasten gaat het om het aantal mogelijke huurverlagingen dat kan optreden door een WOZ-waarde die onevenredig hard stijgt. Dat is het geval indien de WOZ-punten sterk stijgen door een onevenredig sterk stijgende WOZ-waarde van de woning die niet wordt gecorrigeerd door de jaarlijkse indexering van de WOZ-punten. Het bijvoorbeeld om een WOZ-waarde die nu leidt tot een 32% puntenaandeel in het totaal. Op het moment van invoering zal dat niet tot huurprijseffecten leiden, maar de daarop volgende jaren wel.

Hoe vaak dit effect zal optreden, is moeilijk te kwantificeren. Gelet op de rapportage van ABF is het uitgangspunt dat het hier structureel 23.100 huurders betreft. Daarnaast is het de vraag of hieraan extra regeldruk is te verbinden. Paragraaf 3.2 gaat hierop nader in. Voor verhuurders zal hier geen structureel effect optreden. Door de implementatie van de regeling in hun bedrijfsvoering zullen er namelijk jaarlijks geen extra lasten optreden.

Aantal geschillen

Voor de lasten voortvloeiende uit het aantal geschillen is uitgegaan van het hiervoor aangegeven aantal woningen met huurprijsverlagingen.

Bij de geschillen is de aanname dat corporaties waar mogelijk vrijwillig zullen overgaan tot huurverlaging.

In scenario 1 hebben zij hiervoor echter beperkte mogelijkheden door de interferentie met de jaarlijkse huurverhoging. Aanname is dat de gewijzigde regelgeving bij verhuurders hierdoor in 50% van de gevallen leidt tot een huurcommissieprocedure. Voor het aantal geschillen van particuliere verhuurders is ervan uitgegaan dat 50% van het aantal mogelijke huurverlagingen leidt tot een procedure bij de huurcommissie.

In scenario 2 hebben verhuurders wel de mogelijkheid om huurprijsgeschillen te voorkomen. Verwachting is dat corporaties hier de handelswijze zullen toepassen die zij hanteerden bij invoering van de WOZ-punten in het WWS per 1 oktober 2015.² Dit betekent dat zij in dit scenario geen tot minder regeldruk zullen hebben door procedures bij de huurcommissie.

Uitgangspunt bij de particuliere verhuurders is dat zij slechts gedeeltelijk de nieuwe regelgeving vrijwillig zullen uitvoeren. Dit betekent dat de huurder in voorkomende gevallen naar de huurcommissie zal kunnen stappen. Hierbij is de aanname dat dit zich in scenario 2 in 2% van de gevallen zal voordoen.

Na een geschil bij de huurcommissie is het mogelijk dat de huurder of de verhuurder naar de kantonrechter stapt. Bij het aantal geschillen bij de kantonrechter is uitgegaan van 1,9% van het aantal geschillen bij de huurcommissie. Dit percentage is gebaseerd op het hoogste percentage kantonrechteruitspraken blijkend uit de jaarverslagen van de huurcommissie over de jaren 2002- 2018.

² Zie Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2016, Companen 27 oktober 2016, Bijlage bij TK 32847, nr. 282 en evaluatie ABF van februari 2019, r2018-0057SZ, 18212-WON, Bijlage bij TK 32 847, nr. 470

Bovenstaande leidt tot de volgende aantallen:

Scenario 1: wijziging WWS per 1 juli 2020 of per 1 juli 2021

	Corporaties			Particuliere verhuurder			TOTAAL		
	Mogelijk lagere huur	Vervolg bij HC	Vervolg bij Ktr	Mogelijk lagere huur	Vervolg bij HC	Vervolg bij Ktr	Mogelijk lagere huur	Vervolg bij HC	Vervolg bij Ktr
Huurder kan bezwaar aantekenen tegen huurverhoging	6800	3400	0	16300	8150	157	23100	11550	157
Huurder kan huurverlaging voorstellen	6800	3400	0	16300	8150	157	23100	8150	157
huurder kan huurprijs laten terugvallen naar gereguleerd regime	900	450	0	13900	6950	134	14800	6950	134

Scenario 2: wijziging WWS per 1 oktober 2020 of 1 januari 2021

	Corporaties			Particuliere verhuurder			TOTAAL		
	Mogelijk lagere huur	Vervolg bij HC	Vervolg bij Ktr	Mogelijk lagere huur	Vervolg bij HC	Vervolg bij Ktr	Mogelijk lagere huur	Vervolg bij HC	Vervolg bij Ktr
Huurder kan bezwaar aantekenen tegen huurverhoging	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurder kan huurverlaging voorstellen	6800	0	0	16300	163	3	23100	163	3
huurder kan huurprijs laten terugvallen naar gereguleerd regime	900	0	0	13900	139	3	14800	139	3

3 Resultaten

3.1 Omvang verandering regeldruk bedrijven

De regeldruk voor bedrijven hangt samen met twee aspecten:

- De eenmalige regeldruk verband houdende met kennisname en implementatie van de nieuwe regelgeving.
- De eenmalige regeldruk verband houdende met de huurprijsgevolgen door de nieuwe regelgeving.

Kennisname en implementatie

De regeldruk verband houden met de kennisname en implementatie is geraamd op circa € 16 miljoen. Aangenomen is dat kennisname van de nieuwe eisen een verhuurder gemiddeld 10 uur kost. Daarnaast zal het per verhuurder gemiddeld 80 uur kosten om de gevolgen voor de organisatie in kaart te brengen en deze te implementeren. Het aantal verhuurders bedraagt 3293 ³.

Huurprijsgevolgen

Bij de regeldruk verband houdende met de huurprijsgevolgen door de nieuwe regelgeving, gaat het om eenmalig optredende huurprijsgevolgen. Het gaat om eenmalige gevolgen in de vorm van gelijkblijvende huren en huurverlagingen. Voor de berekening is er vanuit gegaan, dat alle huurverlagingen in 1 jaar optreden. Dit zal afwijken van de praktijk omdat huurverlagingen in meerdere jaren kunnen plaatsvinden. Zo is een huurverlaging bij een woning met een geliberaliseerde huurprijs pas mogelijk bij een nieuwe verhuring. De regeldrukeffecten zullen dus in de praktijk over meerdere jaren worden gespreid, maar wel met een eenmalig karakter.

Deze regeldruk is onderverdeeld in twee onderdelen:

- Nalevingskosten: de regeldruk verbonden aan de communicatie met de huurder in verband met huurprijsgevolgen
- Administratieve lasten: de regeldruk verbonden aan huurprijsprocedures bij de huurcommissie en de kantonrechter op het moment dat de communicatie niet leidt tot overeenstemming over de huur.

In essentie leidt scenario 1 tot een samenloop met de gebruikelijke jaarlijkse huurverhoging en daardoor tot meer regeldruk. In de berekening daarvan is geen rekening gehouden met ervaren druk doordat nieuwe regelgeving door verhuurders moet worden verwerkt in een kort tijdbestek (periode maart – juli) in interferentie met de jaarlijkse huurverhoging.

Bij scenario 2 doet de samenloop met de jaarlijkse huurverhoging zich niet voor en is de regeldruk daardoor lager.

Tabel: regeldruk huurprijsgevolgen alle bedrijven (miljoen)

Regeldruk	Scenario 1	Scenario 2
Nalevingskosten	€ 1,05	€ 1,16
administratieve lasten	€ 1,18	€ 0,01
Totaal	€ 2,23	€ 1,17

³ Voor het tijdbeslag is uitgegaan van de SIRA-rapportage Lastenmeting wijziging energie-prestatie methode en inrijking energielabels, oktober 2019 (10+80) uur * € 54 / uur (tarief hoogopgeleide kenniswerker). Die rapportage gaat in op de invoering van een ander energielabel en de regeldrukeffecten daarvan door de doorwerking in het puntenaantal van woningen. Het tijdbeslag per handeling daarvan is gelijk aan het tijdbeslag voor de invoering van een maximaal aandeel WOZ-punten in het WWS. Deze invoering van een maximaal aandeel WOZ-punten in het WWS zal ook moeten worden verwerkt door particuliere verhuurders. Om die reden is uitgegaan van totaal 3293 verhuurders die over moeten gaan tot kennisname en implementatie.

3.2 Omvang verandering regeldruk burgers

Kennisname en implementatie

Zoals aangegeven in 2.3 is de regeldruk verbonden aan kennisname en implementatie voor huurders nihil.

Eenmalige huurprijsgevolgen

De regeling leidt tot eenmalige huurprijsgevolgen doordat bij invoering sprake kan zijn van een huurverlaging of het achterwege blijven van een huurverhoging.

In essentie leidt scenario 1 tot een samenloop met de gebruikelijke jaarlijkse huurverhoging en daardoor ook voor burgers tot meer regeldruk. In de berekening daarvan is geen rekening gehouden met ervaren druk doordat nieuwe regelgeving beschikbaar komt in hetzelfde tijdbestek periode maart – juli) als die van de jaarlijkse huurverhoging.

Bij scenario 2 doet de samenloop met de jaarlijkse huurverhoging zich niet voor en is de regeldruk daardoor lager.

Tabel: totale regeldruk burgers huurprijsgevolgen

Scenario 1			Scenario 2		
Out of pocket	uren	Totaal 1)	Out of pocket	Uren	Totaal 1)
€ 69.916	124.128	€ 1.931.836	€ 27.564	40.151	€ 629.825

1) de totale regeldruk voor burgers is berekend door uit te gaan van een uurtarief voor burgers ad € 15 conform het handboek meting regeldruk.

Structurele huurprijsgevolgen

Na invoering is het in beginsel mogelijk dat er structurele lasten ontstaan voor huurders door een onevenredig harde stijging van de WOZ-waarde van hun woning.

Momenteel is het al zo, dat huurders rekening moeten houden met een jaarlijkse wijziging van de WOZ-waarde. Zij kunnen dit doen met de huurprijscheck van de huurcommissie.

Daarmee kan een huurder zonder kennis van de achterliggende methodiek een puntenaantal verkrijgen voor de WOZ-waarde van de woning. Hierdoor zijn er feitelijk geen structurele extra handelingen en daardoor geen structurele regeldruk.

Versiebeheer:

01. 1^e conceptversie ontwerpregeling
02. Bijstelling op basis van actuele CBS-cijfers + herijking structurele lasten
03. Op basis van ontwerpbesluit ten behoeve van internetconsultatie
04. Met herijking aantal geschillen huurcommissie