

# Artikel 2-onderzoek Wets- voorstel goed verhuurder- schap

Eindrapport



# Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel goed verhuurderschap

## **Auteurs**

Patrick van der Poll, Eva de Beet, Jeanine Oude Elferink

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

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Werkwijze en uitgangspunten</b>	<b>5</b>
2.1	Werkwijze en methodiek	5
2.2	Algemene uitgangspunten	6
<b>3</b>	<b>Wijzigingen wetsvoorstel goed verhuurderschap</b>	<b>8</b>
3.1	Landelijke algemene regels	8
3.2	Instellen verhuurvergunning	9
3.3	Vervallen en wijzigingen van andere wetten	10
<b>4</b>	<b>Gevolgen uitvoeringslasten</b>	<b>12</b>
4.1	Landelijke algemene regels	12
4.2	Verhuurvergunning	16
4.3	Juridische procedures	24
4.4	Inkomsten boetes	27
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>28</b>
<b>Bijlagen</b>		
I	Het SKM	34
II	Het interviewprotocol	37
III	Toelichting gehanteerde tarieven voor gemeenten	38

# 1 Inleiding

## **Achtergrond en aanleiding**

Er vinden diverse misstanden plaats bij het verhuren van woon- of verblijfsruimte, bijvoorbeeld discriminatie, intimidatie of het vragen van te hoge huren. Om dit beter te kunnen tegengaan werkt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) aan het wetsvoorstel goed verhuurderschap. In dit wetsvoorstel krijgen gemeenten meer mogelijkheden om misstanden tegen te gaan en door middel van algemene regels of een vergunningplicht actief te sturen op goed verhuurderschap.

Op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet moet een onderzoek worden uitgevoerd naar de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten.

## **Doelstelling**

Het ministerie van BZK heeft Sira Consulting gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de bestuurlijke lasten als gevolg van dit wetsvoorstel. De doelstelling van het project is om de financiële effecten van de Wet goed verhuurderschap voor gemeenten te kwantificeren. Deze doelstelling bestaat uit de volgende subdoelstellingen:

- De gemeenten realistisch categoriseren naar de implementatie van de regelgeving.
- In kaart brengen wat de kosten per categorie gemeenten zijn.

## **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de werkwijze, methodiek en de uitgangspunten toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen voor gemeenten beschreven als gevolg van de voorgenomen Wet goed verhuurderschap. In hoofdstuk 4 zijn de financiële effecten van de wijzigingen toegelicht en gekwantificeerd. Hoofdstuk 5 geeft de conclusie weer.

## 2 Werkwijze en uitgangspunten

### 2.1 Werkwijze en methodiek

#### 2.1.1 Werkwijze

Het artikel 2-onderzoek naar het Wetsvoorstel goed verhuurderschap is in vier fasen uitgevoerd: de voorbereiding van het project, het bureauonderzoek, de gegevensverzameling en analyse en het rapporteren en afstemmen van de onderzoeksresultaten.

Aan de hand van de door het ministerie van BZK beschikbaar gestelde informatie over het voorgenomen wetsvoorstel goed verhuurderschap, zijn de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten in kaart gebracht. Met behulp van het wetsvoorstel goed verhuurderschap en de interviews zijn de benodigde gegevens verzameld.

#### Klankbordgroep

Voor het onderzoek is een klankbordgroep samengesteld met vertegenwoordigers vanuit gemeenten.<sup>1</sup> De klankbordgroep heeft input geleverd op het plan van aanpak 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, betrokken (vertegenwoordigers van) gemeenten. Bij het uitvoeren van deze interviews hebben wij gebruik gemaakt van het interviewprotocol in bijlage II. Daarnaast hebben wij gebruik gemaakt van het netwerk van de opdrachtgever, het netwerk van de klankbordgroep en van ons eigen netwerk.

In het onderzoek hebben wij in totaal 5 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 ondernemingsperspectief. Ook zijn gemeenten betrokken waar veel verblijfsruimten worden verhuurd aan arbeidsmigranten. Het reserve interview is gewijd aan de gevolgen van het Wetsvoorstel goed verhuurderschap voor rechtszaken. In dit interview zijn vertegenwoordigers van gemeenten uitgenodigd die ervaring hadden met vergelijkbare rechtszaken en de gevolgen voor boetes en juridische kosten konden inschatten. In de interviews met de gemeenten hebben wij de benodigde informatie verzameld.

**Tabel 1.** Verdeling van de groepsinterviews

(type) respondent	Aantal groepsinterviews	Aantal vertegenwoordigde gemeenten
Kleine gemeenten buiten randstad	1	4
Kleine gemeenten binnen randstad	1	3

<sup>1</sup> De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers vanuit VNG, gemeente Amsterdam en gemeente Tilburg

Grote gemeenten buiten randstad	1	4
G5	1	5
Vertegenwoordigers gemeenten gericht op gevolgen voor rechtszaken	1	3
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>16<sup>2</sup></b>

### 2.1.2 Methodiek

Voor de methodiek die in dit onderzoek is gehanteerd is aangesloten bij de landelijke methodiek 'Handboek meting regeldruk' en het SKM. Voor de effecten voor (decentrale) overheden is geen officiële methodiek beschikbaar. Daarom is er in dit onderzoek aangesloten bij het Handboek meting regeldruk<sup>3</sup> van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). 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

Voor het uitvoeren van het onderzoek naar de effecten van regelgeving en nieuwe taken op bestuurlijke lasten zijn verschillende uitgangspunten gehanteerd. In deze paragraaf zijn de belangrijkste uitgangspunten toegelicht.

### Raad van state versie van het wetsvoorstel is het uitgangspunt

Voor de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de Raad van State versie van het wetsvoorstel en de beschikbaar gestelde toelichtingen hierop.

### Scenario's

Gemeenten kunnen heel verschillend omgaan met het wetsvoorstel. Om de kosten voor gemeenten te kwantificeren hebben wij gewerkt met drie scenario's waarin de gemeenten zijn verdeeld over de categorieën. Als uitgangspunt hebben we de categorieën genomen die ook zijn vermeld in paragraaf 8.2 van de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel aangaande de regeldruk. Het vermelde percentage is hierbij gebaseerd op een inschatting van de cijfers uit het kadaster van het aantal verhuurders in combinatie met de beperkte inzet van de vergunningplicht op het gebied van leefbaarheid. Hierbij is gekeken naar de inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), omdat in deze wet ook alleen leefbaarheid als grondslag genomen kan worden. De Wbmgp wordt zeer beperkt ingezet (veel minder dan 10%). Schaarste en beschermen van de huurder zijn bij het wetsvoorstel goed verhuurderschap niet genomen als grondslag, omdat het toepassingsgebied voor het invoeren van de vergunningsplicht dan te breed ingezet kan worden. De scenario's zijn als volgt:

- 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

<sup>2</sup> De vertegenwoordigers van gemeenten in het interview gericht op juridische procedures zijn niet meegeteld omdat deze gemeenten ook in de andere interviews vertegenwoordigd waren.

<sup>3</sup> [Handboek meting regeldrukkosten v 1-1-2018.pdf \(kcbn.nl\)](#)

- Hoog: Alle gemeenten in Nederland voeren voor 10% van de verhuurders een vergunningplicht in.

De scenario's hebben wij in de eerste klankbordgroep bijeenkomst besproken, waarbij is besloten dat de scenario's nader getoetst worden in de interviews om te bepalen of het voeren van een vergunningsplicht voor 10% van de verhuurders realistisch is.

#### **Onderscheid tussen directe in indirecte uitvoeringskosten**

In het onderzoek hebben wij onderscheid gemaakt tussen (directe) uitvoeringskosten die rechtstreeks volgen uit de verplichtingen uit het wetsvoorstel en (indirecte) uitvoeringskosten die afhankelijk zijn van keuzes die gemeenten maken (om gebruik te maken van decentrale ruimte die het wetsvoorstel biedt).

#### **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 Wijzigingen wetsvoorstel goed verhuurderschap

### 3.1 Landelijke algemene regels

Het wetsvoorstel introduceert landelijke algemene regels die zien op het gedrag dat een goed verhuurder betaamt. De regels gaan gelden voor drie groepen:

- Verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief toegelaten instellingen);
- Verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten;
- Verhuurbemiddelaars die namens of in de plaats van deze beide typen verhuurders optreden.

De reikwijdte van de regels ziet op alle fases die doorlopen worden bij de verhuur van een woon- of verblijfsruimte. Het gaat hier concreet om de wervingsfase, beoordelingsfase, bezichtigingsfase, selectiefase en de verhuurfase. De regels hebben betrekking op onder andere het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie en andere vormen van ongewenst verhuurgedrag.

Verhuurders en verhuurbemiddelaars krijgen de verplichting om alle doeltreffende maatregelen te nemen om de algemene regels tijdens al deze fases na te leven en te hanteren in hun werkwijze. Ook krijgen zij de verplichting om deze werkwijze vast te leggen en toegankelijk te maken voor huurders en woningzoekenden. Bijvoorbeeld in een schriftelijke modelwerkwijze. Daarnaast moet de huurovereenkomst schriftelijk worden vastgelegd.

#### **Handhaving en toezicht**

Gemeenten worden verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van de landelijke algemene regels. Hiertoe krijgen zij het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername tot hun beschikking, dat via een escalatieladder ingezet kan worden.

Om de handhaving van gemeenten te vergemakkelijken zijn gemeenten verplicht om een laagdrempelig meldpunt in te richten waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), maar ook woningzoekenden en anderen (anoniem en kosteloos) terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Deze meldingen kunnen helpen bij het vormgeven van bijvoorbeeld risicogericht toezichts- en handhavingsbeleid. De Wet goed verhuurderschap schrijft hiermee niet voor dat een gemeente op iedere verhuurder gaat handhaven, maar dat dit risicogericht en op basis van meldingen zal plaatsvinden.

Het meldpunt en handhaving kan hierbij belegd worden bij reeds bestaande organisatieonderdelen van gemeenten, aangezien gemeenten voor andere zaken het mogelijk moeten maken dat er een melding gedaan kan worden. Daarnaast zijn de gemeenten al voor andere woningmarkt gerelateerde zaken verantwoordelijk voor de handhaving.

Het toezicht en de handhaving van de algemene regels ten aanzien van toegelaten instellingen wordt belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Naast handhaving en toezicht kan het college besluiten tot het openbaar maken van de namen van verhuurders (of de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf) die ondanks eventuele bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen hun gedrag niet wensen aan te passen naar de norm voor goed verhuurderschap en aan wie als gevolg daarvan een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd.



## 3.2 Instellen verhuurvergunning

In aanvulling op de landelijke algemene regels zijn gemeenten in de voorgenomen situatie bevoegd om een vergunningplicht in te stellen voor de verhuur van "reguliere woonruimte" en "verblijfsruimte aan arbeidsmigranten". Voor de verhuur van reguliere woonruimte geldt dat de gemeente alleen gebruik mag maken van deze bevoegdheid indien dat noodzakelijk en geschikt is om de leefbaarheid in het gebied te behouden of de huurder te beschermen.

De gemeente kan de vergunning van een verhuurder weigeren als:

- er geen vergunning is afgegeven voor het in gebruik geven van de woon- of verblijfsruimte;
- de verhuurder in strijd met andere wetgeving heeft gehandeld;
- ten aanzien van de verhuurder een besluit is genomen tot inbeheername van de woon- of verblijfsruimte;
- de verhuurder niet voldoet aan de voorwaarden van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

De gemeente krijgt de bevoegdheid om landelijk geüniformeerde voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Deze voorwaarden zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

**Tabel 2.** Landelijk geüniformeerde voorwaarden vergunning

Landelijk geüniformeerde voorwaarden	Reguliere woonruimte	Verblijfsruimte aan arbeidsmigranten
De wijze waarop de verhuurder aantoont dat het de werkwijze en de maatregelen die voortvloeien uit de algemene regels toepast in de praktijk	V	V
De maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een zelfstandige woonruimte betreft die in de gereguleerde sector valt	V	X
Het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan	V	X
De eisen die zien op het maximaal aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden	X	V
De eisen die zien op de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van voedsel en hygiëne	X	V

De gemeenteraad moet bepalen of ze een vergunningplicht invoeren en zo ja, voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt. Om de administratieve lasten te beperken moet de vergunning elektronisch aan te vragen zijn. Ook moeten ze de gebieden in de gemeente aanwijzen waar deze vergunningplicht van toepassing is. Hierbij moet onderbouwd worden:

1. waarom een vergunningplicht noodzakelijk is naast de algemene regels;
2. welke categorieën van woon- en verblijfsruimte worden aangewezen en waarom een vergunningplicht hiervoor noodzakelijk is;
3. welke gebieden in de gemeente worden aangewezen voor een vergunningplicht voor verhuur van woonruimte en waarom het in die gebieden noodzakelijk is;
4. welke gegevens en bescheiden aangeleverd dienen te worden om aan te tonen dat iemand in aanmerking komt voor een vergunning.

Daarnaast moet de gemeente toetsen of de aanvrager van de vergunning voldoet aan de gestelde eisen en of deze de juiste gegevens en bescheiden hiervoor heeft aangeleverd. Indien dit het geval is, moet de gemeente de vergunning verlenen, indien dit niet het geval is kan de vergunning onder bepaalde voorwaarden geweigerd worden. Ook moet de gemeente handhaving organiseren op zowel de algemene regels als op de verhuurvergunning (zie paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

#### **Handhaving en toezicht**

Het college is tevens 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, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername.

#### **Beheerovername**

De gemeenten mogen het beheer bij de verhuurder uit handen nemen en een beheerder aanwijzen als een verhuurder zich niet houdt aan de algemene regels (en daar binnen een tijdvak van 4 jaar 2 keer een boete voor heeft gekregen) of als de vergunning is ingetrokken of geweigerd (terwijl de woon- of verblijfsruimte reeds in gebruik is gegeven). In het laatste geval is de gemeente verplicht om de woon-of verblijfsruimte in beheer te nemen.

De gemeente stelt de huurprijs van de woon- of verblijfsruimte vast die de beheerder in rekening mag brengen bij de gebruikers van de woon- of verblijfsruimte en stelt indien nodig een termijn voor het uitvoeren van noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen van de woon- of verblijfsruimte. In het geval de geïnde huur van de woonruimte of verblijfsruimte lager is dan de som van de beheervergoeding en de verschuldigde kosten kan de gemeente het resterende bedrag via een dwangbevel terugvorderen aan de verhuurder.

In de huidige situatie zijn gemeenten in bepaalde situaties reeds bevoegd om het beheer over te nemen van de verhuurder (Woningwet art. 13b). Als gevolg van het wetsvoorstel neemt het aantal situaties waarin gemeenten dit mogen doen, toe. Zowel de kosten van de beheervergoeding als de kosten voor de uitvoering van voorzieningen of aanpassingen komen voor rekening van de verhuurder en worden door hem aan de beheerder betaald.

## **3.3 Vervallen en wijzigingen van andere wetten**

Bij het in werking treden van de wet goed verhuurderschap is er een overgangperiode van één jaar waarna de gemeentelijke verordeningen over verhuurdervergunning, ex-

exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven en het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders die op grond van de Gemeentewet zijn opgesteld komen te vervallen. De gemeenten moeten binnen de gestelde termijn een keuze maken over het invoeren van de verhuurdersvergunning. Dit betekent eenmalige lasten voor het opstellen van nieuwe gemeentelijke regelgeving.

## 4 Gevolgen uitvoeringslasten

### 4.1 Landelijke algemene regels

#### 4.1.1 Eenmalige effecten

Op basis van de interviews schatten wij in dat gemeenten als gevolg van de invoering van de landelijke algemene regels eenmalig te maken krijgen met een kostenpost van in totaal € 9,2 miljoen.

Alle gemeenten besteden naar verwachting tijd aan:

- Kennisname van de algemene regels. Dit betreft tijdbesteding voor het doornemen van de wetgeving en communicatie van de regels naar verschillende afdelingen.
- Het vormgeven van toezicht en handhavingsbeleid van de algemene regels en het intern communiceren hiervan.
- Het implementeren van het wetsvoorstel in de lokale regels<sup>4</sup>.
- Communicatie over de algemene regels, het meldpunt richting verhuurders en huurders (bijvoorbeeld via sociale media en voorlichtingsavonden).
- Het beantwoorden van vragen van huurders en verhuurders.
- Het beleggen van het meldpunt onder een bestaand loket.

Naast de bovenstaande werkzaamheden zijn er een aantal kostenposten die door een deel van de gemeenten worden verwacht. Dit betreft bijvoorbeeld:

- Externe kosten voor aanpassingen ICT.
- Inrichten van een dashboard die signalen over verhuurders inzichtelijk maakt.
- Opleiding voor het detecteren van discriminatie (het geven en volgen).

De mate waarin problematiek op het gebied van goed verhuurderschap in een gemeente speelt en de hoeveelheid particuliere verhuurders in een gemeente, bepalen naar verwachting hoeveel tijd gemeenten steken in bovenstaande werkzaamheden. Hierdoor is er een groot verschil tussen de eenmalige kosten voor gemeenten die maximaal gebruik willen maken van de mogelijkheden die het wetsvoorstel biedt en de eenmalige kosten voor gemeenten waar de problematiek niet of beperkt speelt (en waar een beperkte hoeveelheid meldingen wordt verwacht).

Op basis van de interviews schatten we de volgende gemiddelde tijdbestedingen en kosten in voor gemeenten:

- 5.700 interne uren en € 100.000 externe kosten<sup>5</sup> voor een gemeente uit de G5.
- 2.000 interne uren voor een gemeente uit de G40.
- 100 interne uren voor een kleine gemeente

Grote en middelgrote gemeenten (G5 en G40) besteden naar verwachting significant meer tijd dan de kleinere gemeenten. Deze grotere gemeenten hebben te maken met meer verhuurders en verwachten meer meldingen. Daarnaast zijn de voorzieningen, overlegconstructies en de lokale regelgeving ten aanzien van verhuurders bij kleine gemeenten minder complex waardoor zij minder tijd nodig hebben voor implementatie van de landelijke algemene regels. Bij de grotere gemeenten zit het grootste deel van de tijdbesteding in het opstellen van het implementatievoorstel en de communicatie met

---

<sup>4</sup> Hieronder valt het opstellen van een implementatievoorstel voor de wet, het maken van beleidsafwegingen en het bestuurlijk traject en het organiseren van het verwerken van persoonsgegevens en de rechtmatige uitwisseling hiervan.

<sup>5</sup> Dit betreft met name kosten voor aanpassingen aan de ICT.

verhuurders. Ook kan de werkwijze tussen gemeenten met een vergelijkbare problematiek om aan de slag te gaan met de algemene regels verschillen. Zo ziet de ene gemeente een meer proactieve rol voor zich, waarbij intensief contact met verhuurders en huurders wordt gezocht terwijl een andere gemeente uitgaat van een reactieve rol.

Bij de inschatting van de eenmalige uitvoeringskosten is aangenomen dat vanuit het ministerie van BZK geïnvesteerd wordt in een landelijke communicatiecampagne richting verhuurders.

**Tabel 3.** Inschatting eenmalige uitvoeringslasten landelijke algemene regels

Type gemeente	Aantal	Tijdbesteding (uren)	Intern uurtarief (schaal 10)	Externe kosten	Totaal
G5	5	5.700	€ 62,78	€ 100.000 <sup>6</sup>	€ 2.289.000
(Middel)grote gemeenten (G40)	40	2.000	€ 62,78	-	€ 5.022.000
Kleine gemeenten	299	100	€ 62,78	-	€ 1.877.000
<b>Totaal</b>					<b>€ 9.189.000</b>

#### 4.1.2 Structurele effecten

Als gevolg van de landelijke algemene regels ontvangen gemeenten jaarlijks meldingen over het gedrag van verhuurders. Een deel van deze meldingen leidt naar verwachting tot inzet van het handhavingsinstrumentarium. Daarnaast verwachten sommige gemeenten structureel tijd te besteden aan beleidsmatige werkzaamheden.

In de onderstaande tabel zijn de structurele gevolgen voor de uitvoeringslasten van gemeenten samengevat als gevolg van de landelijke algemene regels.

**Tabel 4.** Samenvatting structurele effecten uitvoeringslasten landelijke algemene regels

Onderwerp	Uitvoeringslasten
Ontvangen meldingen	€ 719.000
Onderzoeken meldingen	€ 5.858.000
Inzet handhavingsinstrumentarium	Minimaal: € 2.408.000 Maximaal: € 5.614.000
Beleidsmatige werkzaamheden	€ 212.000
<b>Totaal</b>	<b>Minimaal: € 9.197.000</b> <b>Maximaal: € 12.404.000</b>

Hieronder is stapsgewijs toegelicht welke werkzaamheden gemeenten verwachten uit te voeren voor het verwerken van meldingen.

<sup>6</sup> Externe kosten per gemeente. De totale externe kosten voor de G5 is € 500.000.

### Stap 1. Ontvangen melding

We nemen aan dat het jaarlijkse aantal meldingen in Nederland ongeveer 10% is van het totale aantal verhuurders/makelaars. Factoren die naar verwachting invloed hebben op het aantal meldingen in een gemeente zijn:

- De krapte van de woningmarkt
- Type inwoners (kwetsbaarheid) aandeel kwetsbare woningen
- Het percentage huurhuizen en het aandeel particuliere verhuurders

De algemene regels gaan gelden voor 310.510 particuliere verhuurders en 9.500 makelaars. Daarmee schatten we in dat gemeenten jaarlijks ongeveer 32.000 meldingen ontvangen.

De melding komt via een meldingssysteem binnen. Op basis van de input vanuit de interviews schatten we in dat het een medewerker gemiddeld een half uur kost om de melding te lezen en te beoordelen naar welk team deze doorgezet dient te worden of deze zelf administratief af te handelen.

Tabel 5. Uitvoeringslasten ontvangen melding

Aantal meldingen	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (schaal 7)	Uitvoeringslasten gemeenten
32.000	0,5	€ 44,95	€ 719.000

### Stap 2. Onderzoeken melding

We nemen aan dat op 80% van de meldingen een nader onderzoek volgt. De overige 20% van de meldingen wordt administratief afgehandeld onder stap 1. Onderzocht wordt wat er plaatsvindt en wat de huurder zelf al heeft ondernomen. Hiervoor wordt contact opgenomen met de huurder en/of verhuurder. Vervolgens wordt beoordeeld of en welk handhavingsinstrument wordt ingezet. Op basis van de input vanuit de interviews schatten we in dat een onderzoek gemiddeld vier uur kost.

Tabel 6. Uitvoeringslasten onderzoeken meldingen

Aantal meldingen	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (schaal 9)	Uitvoeringslasten gemeenten
25.600	4	€ 57,21	€ 5.858.000

### Stap 3. Handhaven

We nemen aan dat vervolgens op 30% tot 70% van de onderzochte gevallen (7.680 tot 17.920 situaties), een handhavingbesluit volgt. In de onderstaande tabel is de gemiddelde tijdbesteding en frequentie per instrument opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de (standaard) tijdbestedingen en frequenties die in de interviews zijn benoemd.

De tijdbesteding in de onderstaande tabel betreft de extra tijdbesteding vergeleken met de tijd die al is besteed in stap 2. De tijdbesteding voor de waarschuwing is relatief beperkt, omdat een groot deel van het "voorwerk" al in stap 2 is uitgevoerd.

**Tabel 7.** Uitvoeringslasten inzet handhavingsinstrumentarium

Handhavingsinstrument	Aantal per jaar (afgerond)	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (schaal 9 & 10)	Uitvoeringslasten gemeenten
<b>Minimaal (Op 30% van onderzochte meldingen volgt een handhavingsbesluit)</b>				
Waarschuwing (80%)	6.144	1,5	€ 59.99	€ 553.000
Last onder bestuursdwang (8%)	614	23	€ 59.99	€ 847.000
Bestuurlijke Boete (12%)	922	18	€ 59.99	€ 996.000
Beheerovername (0,01%)	1	200	€ 59.99	€ 12.000
<b>Totaal</b>				<b>€ 2.408.000</b>
<b>Maximaal (Op 70% van onderzochte meldingen volgt een handhavingsbesluit)</b>				
Waarschuwing (80%)	14.336	1,5	€ 59.99	€ 1.290.000
Last onder bestuursdwang (8%)	1.434	23	€ 59.99	€ 1.979.000
Bestuurlijke Boete (12%)	2.150	18	€ 59.99	€ 2.322.000
Beheerovername (0,01%)	2	200	€ 59.99	€ 24.000
<b>Totaal</b>				<b>€ 5.614.000</b>

### Beleidsmatige werkzaamheden

Gemeenten die te maken hebben met problematiek op het gebied van goed verhuurderschap verwachten als gevolg van de algemene regels structureel extra tijd te besteden aan beleidsmatige werkzaamheden zoals voorbereidingen en overleggen van raadsbijeenkomsten, ambtelijke overleggen en deelname aan leerkringen. De ambtelijke overleggen vinden bijvoorbeeld plaats naar aanleiding van vragen van de raad. Voor de inschatting van de structurele kosten gaan we ervan uit dat dit relevant is voor 45 gemeenten.

**Tabel 8.** Beleidsmatige uitvoeringslasten gemeenten

Type gemeenten	Aantal	Gemiddelde tijdbesteding per jaar (uren)	Uurtarief (schaal 10)	Uitvoeringslasten gemeenten
G5 en (middel) grote gemeenten (G40)	45	75 <sup>7</sup>	€ 62,78	€ 212.000

## 4.2 Verhuurvergunning

### 4.2.1 Scenario's

De effecten als gevolg van de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen hangen af van de keuzes die gemeenten maken. Voor de inschatting van de effecten hanteren we de volgende scenario's:

- 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 buurtgemeenten 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 gesprekken die met gemeenten zijn gevoerd verwachten wij dat "Scenario Middel" het meest realistische scenario is voor wat betreft de aantallen.

**Tabel 9.** Aantal verhuurders en vergunningen per scenario

	Aantal verhuurders	Aantal vergunningen
<b>Scenario Laag</b>		
G5	66.620	6.662
<b>Scenario Middel</b>		
G5	66.620	6.662
Buurtgemeenten van G4	36.400	3.640
G40 <sup>8</sup>	77.390	7.739
<i>Totaal</i>	<i>180.410</i>	<i>18.041</i>
<b>Scenario Hoog</b>		
Alle gemeenten	310.510	31.051

<sup>7</sup> Op basis van de interviews nemen we aan dat door een beleidsmedewerker gemiddelde 1,5 uur per week besteedt aan beleidsmatige werkzaamheden als gevolg van de algemene regels. Hierbij gaan we uit van 50 weken per jaar wat neerkomt op  $1,5 * 50 = 75$  uur.

<sup>8</sup> excl. G5 en buurtgemeenten G4



#### 4.2.2 Eenmalige effecten

##### *Overweging instellen verhuurvergunning*

Een gevolg van de mogelijkheid om een verhuurvergunning in te stellen is dat gemeenten een overweging dienen te maken of er van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Hiervoor zal een analyse worden gemaakt en zal een deel van de gemeenten extern onderzoek laten uitvoeren. Het maken van een afweging zal complexer zijn voor een gemeente waar problematiek met goed verhuurderschap speelt dan voor een gemeente waar dit niet speelt.

De onderstaande tabellen bevatten onze inschattingen voor de verschillende scenario's. De verwachte tijdbesteding en kosten voor gemeenten die een verhuurvergunning willen instellen zijn gebaseerd op de uitkomsten van de groepsinterviews. Bij de inschatting voor gemeenten die uiteindelijk besluiten geen verhuurvergunning in te stellen is aangenomen<sup>9</sup> dat in scenario "Middel" in 90% van de situaties een eenvoudige afweging wordt gemaakt en in 10% van de situaties een complexe afweging moet worden gemaakt. Aangenomen wordt dat in scenario "Laag"<sup>10</sup> in 80% van de situaties een eenvoudige afweging wordt gemaakt en in 20% een complexe afweging moet worden gemaakt.

**Tabel 10.** Inschatting lasten gemeenten die verhuurvergunning instellen

Scenario	Aantal gemeenten	Gemiddelde tijdbesteding	Uurtarief (schaal 10)	Gemiddelde externe kosten	Totaal
Laag (G5)	5	280	€ 62,78	€ 45.000	<b>€ 313.000</b>
Middel (G5, buurtgemeenten G4, G40)	99	110	€ 62,78	€ 10.000	<b>€ 1.674.000</b>
Hoog (alle gemeenten)	344	60	€ 62,78	€ 4.000	<b>€ 2.672.000</b>

**Tabel 11.** Inschatting lasten gemeenten die geen verhuurvergunning instellen

Scenario	Aantal gemeenten	Gemiddelde tijdbesteding	Uurtarief (schaal 10)	Gemiddelde externe kosten	Totaal
Laag (G5)	339	30	€ 62,78	€ 1.800	<b>€ 1.249.000</b>
Middel (G5 en buurtgemeenten G4, G40)	245	20	€ 62,78	€ 900	<b>€ 528.000</b>
Hoog (alle gemeenten)	0	0	€ 62,78	0	<b>€ 0</b>

<sup>9</sup> Uitgegaan is dat een eenvoudige afweging gemiddeld 10 uur kost (geen externe kosten) en een complexe afweging gemiddeld 110 uur (€ 9.000 externe kosten) kost.

<sup>10</sup> Uitgegaan is dat wanneer er sprake is van een eenvoudige afweging, dat dit gemiddeld 10 uur kost en wanneer er sprake is van een complexe afweging dat dit gemiddeld 110 uur kost.

### *Instellen verhuurvergunning*

Op basis van de interviews schatten wij in dat gemeenten als gevolg van het instellen van de verhuurvergunning eenmalig te maken krijgt met een kostenpost bij scenario laag van € 2,6 miljoen, scenario middel € 7,8 miljoen en scenario hoog € 11,7 miljoen.

Gemeenten die besluiten om een verhuurvergunning in te stellen besteden naar verwachting tijd aan:

- Het in gang zetten bestuurlijk proces en opstellen en vaststellen verhuurverordening.
- Het opstellen van het VTH-beleid.
- De verantwoording voor het aanwijzen van categorieën voor vergunningplicht en de onderbouwing van nut en noodzaak.
- Het opstellen van werkprocessen.

Daarnaast zal een deel van de gemeenten naar verwachting tijd besteden aan:

- Opbouwen systeem en proces voor verwerken vergunningen inclusief externe kosten voor aanpassingen ICT voor het verwerken van vergunningen.

Deze kostenpost is naar verwachting met name relevant voor grote gemeenten (uit de G5). Naarmate er minder vergunningaanvragen worden verwacht, kan het aanvraagstelsel op eenvoudiger wijze ingevuld worden. Bij een kleine gemeente zou dit bijvoorbeeld geïmplementeerd kunnen worden door (online) formulieren beschikbaar te stellen die digitaal of via e-mail naar de gemeente verstuurd kunnen worden.

- Regionale afstemming.

Sommige gemeenten (met name kleinere gemeenten) zullen de vergunning in regionaal samenwerkingsverband implementeren.

Het aantal particuliere verhuurders waarop de vergunning betrekking heeft en de omvang van de organisatie van de gemeente bepalen naar verwachting hoeveel gemeenten investeren in bovenstaande werkzaamheden. Op basis van de interviews schatten<sup>11</sup> we de volgende gemiddelde tijdbestedingen en kosten in voor gemeenten:

- 5.900 interne uren en € 150.000 externe kosten<sup>12</sup> voor een gemeente uit de G5.
- 1.000 interne uren en € 10.000 externe kosten voor een gemeente uit de G40/buurtgemeenten G4.
- 250 interne uren voor kleine gemeenten.

Grote gemeenten (G5) besteden naar verwachting significant meer tijd dan de middelgrote en kleine gemeenten. Bij de grote en middelgrote gemeenten zit het grootste deel van de tijdbesteding in het in gang zetten van het bestuurlijk proces en het opstellen en vaststellen van het beleid. Daarnaast is het opbouwen van het systeem en het proces voor het verwerken van de vergunningen voor de G5 een significante kostenpost. Andere gemeenten verwachten echter dat dit (relatief) beperkt is.

---

<sup>11</sup> De inschatting voor de tijdbesteding van de middelgrote gemeenten (G40) is ten opzichte van de interviewresultaten naar boven bijgesteld. Op basis van het interview met de G5 vermoeden wij dat de tijdbesteding voor het bestuurlijk traject in de interviews met de middelgrote en kleine gemeenten is onderschat.

<sup>12</sup> Dit betreft met name kosten voor aanpassingen aan de ICT.

**Tabel 12.** Inschatting eenmalige uitvoeringslasten instellen verhuurvergunning

Scenario	Aantal gemeenten	Gemiddelde tijdbesteding	Uurtarief (schaal 10)	Gemiddelde externe kosten	Totaal
Laag (G5)	5	5.900	€ 62,78	€ 150.000	<b>€ 2.602.000</b>
Middel (G5 en buurgemeenten G4, G40)	99	1.250	€ 62,78	€ 10.000	<b>€ 7.769.000</b>
Hoog (alle gemeenten)	344	540	€ 62,78	€ 0	<b>€ 11.662.000</b>

### 4.2.3 Structurele effecten

De structurele effecten voor gemeenten wanneer zij een verhuurvergunning instellen zijn onder te verdelen in de volgende drie categorieën: beoordelen en verlenen vergunning, handhaving en toezicht en beleidsmatige werkzaamheden. In de onderstaande tabel zijn de structurele gevolgen voor de uitvoeringslasten van gemeenten per scenario samengevat voor het instellen van de verhuurvergunning.

**Tabel 13.** Samenvatting structurele effecten uitvoeringslasten instellen verhuurvergunning

Scenario	Onderwerp	Uitvoeringslasten	
		Minimaal	Maximaal
Laag	Beoordelen en verlenen vergunning	€ 581.000	€ 705.000
	Toezicht	€ 204.000	€ 204.000
	Handhaving	€ 254.000	€ 763.000
	Beleidsmatige werkzaamheden	€ 25.000	€ 25.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 1.064.000</b>	<b>€ 1.696.000</b>
Middel	Beoordelen en verlenen vergunning	€ 1.573.000	€ 1.908.000
	Toezicht	€ 553.000	€ 553.000
	Handhaving	€ 688.000	€ 2.065.000
	Beleidsmatige werkzaamheden	€ 311.000	€ 311.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 3.125.000</b>	<b>€ 4.837.000</b>
Hoog	Beoordelen en verlenen vergunning	€ 2.708.000	€ 3.284.000
	Toezicht	€ 951.000	€ 951.000
	Handhaving	€ 1.185.000	€ 3.554.000
	Beleidsmatige werkzaamheden	€ 648.000	€ 648.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 5.492.000</b>	<b>€ 8.438.000</b>

#### Beoordelen en verlenen vergunning

De tijdbesteding voor het beoordelen van een vergunning wordt ingeschat op gemiddeld 12 uur. De werkzaamheden bestaan uit vooroverleg, het inboeken van een ontvangstbevestiging, ontvankelijkheidstoets, ontwerpbesluit, zienswijze, definitief besluit, publicatie en archivering. Gemeenten mogen voor het verlenen van de vergunning kostendekkende leges heffen. Verleende vergunningen hoeven niet na verloop van tijd verlengd of opnieuw aangevraagd te worden.

Als gemeenten vermoeden dat een vergunning wordt misbruikt voor criminaliteit kunnen zij een Bibob-toets uitvoeren voor het verlenen van een verhuurvergunning. De gemeente voert hierbij een lichte toets uit door een eerste screening uit te voeren op basis van de aanvraag van het Justid en politie-advies. Mocht er uit de eerste screening iets komen

dan volgt een intern onderzoek op basis van het Bibob-formulier. Voor deze werkzaamheden mogen gemeenten geen leges in rekening brengen. Indien er op basis van intern onderzoek nog vragen blijven bestaan wordt een advies gevraagd bij Landelijk Bureau Bibob (LBB). Dit kost € 500. De gemiddelde tijdbesteding van gemeenten voor een Bibob-toets is naar verwachting 8 uur, hierin is de tijdbesteding van zowel de lichte als de zwaardere Bibob-toets meegenomen.

Op basis van de interviews verwachten wij dat de Bibob-toets bij 40% tot 80% van de vergunningaanvragen wordt uitgevoerd. Daarnaast nemen we aan dat voor 0,5% tot 1%<sup>13</sup> van de aanvragen advies wordt aangevraagd bij LBB. Op basis van deze uitgangspunten schatten we in dat de bestuurlijke lasten per vergunning gemiddeld € 872 tot € 1.058 bedragen. De opbouw van deze lasten is in de onderstaande tabel opgenomen. Van deze kosten mag 65% tot 79% in rekening gebracht worden door leges te heffen.

**Tabel 14.** Lasten per te beoordelen vergunningaanvraag

Handeling	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (Schaal 9)	Externe kosten	Frequentie	Minimaal		Maximaal	
					Totaal	Frequentie	Totaal	Frequentie
Beoordelen vergunningaanvraag	12	€ 57,21	-	100%	€ 687	100%	€ 687	
Uitvoeren Bibob-toets	8	€ 57,21		40%	€ 183	80%	€ 366	
Advies Bibob-toets	-		500	0,5%	€ 2,5	1%	€ 5	
<b>Totaal</b>					<b>€ 872</b>		<b>€ 1.058</b>	

De totale bestuurlijke lasten hangen vervolgens af van het aantal vergunningen dat wordt aangevraagd. Omdat de vergunning niet verlengd/vernieuwd hoeft te worden en per bestaande verhuurder één keer wordt aangevraagd beschouwen we de bovenstaande lasten als eenmalig. We nemen aan dat het aantal jaarlijkse vergunningaanvragen (als gevolg van nieuwe toetreders door bijvoorbeeld eigendomswisselingen), vervolgens 10% betreft van het oorspronkelijk aantal aangevraagde vergunningen. In de onderstaande tabel is een inschatting van de bestuurlijke lasten per scenario opgenomen.

**Tabel 15.** Bestuurlijke lasten per scenario

	Minimaal			Maximaal		
	Aantal vergunningen	Eenmalige uitvoeringslasten	Structurele uitvoeringslasten	Eenmalige uitvoeringslasten	Structurele uitvoeringslasten	

<sup>13</sup> Uit het jaarrapport van het LBB blijkt dat gemeenten in 2019 in totaal 315 adviezen hebben aangevraagd (bijv. voor vergunningen voor de horeca). Het lijkt ons daarom niet aannemelijk dat in meer dan 1% van de vergunningaanvragen (14.892 aanvragen in scenario laag en 31.051 aanvragen in scenario hoog) een advies wordt aangevraagd bij LBB.

<b>Scenario Laag</b> G5	6.662	€ 5.810.000	€ 581.000	€ 7.046.000	€ 705.000
<b>Scenario Middel</b> G5, G40 en Buurtgemeenten van G4 <sup>17</sup>	18.041	€ 15.733.000	€ 1.573.000	€ 19.081.000	€ 1.908.000
<b>Scenario Hoog</b> Alle gemeenten	31.051	€ 27.079.000	€ 2.708.000	€ 32.842.000	€ 3.284.000

## Handhaving en toezicht

### a) Toezicht

Afhankelijk van de beleidskeuze die gemeenten maken, hanteren gemeenten voor handhaving en toezicht verschillende strategieën. Op basis van de input uit de groepsinterviews nemen wij aan dat dat per verleende vergunning gemiddeld 0,6 uur per jaar aan toezicht wordt besteed.

**Tabel 16.** Structurele lasten toezicht

Scenario	Gemiddelde tijdbesteding per vergunning per jaar (uren)	Uurtarief (schaal 8)	Aantal vergunningen	Structurele lasten per jaar
Laag	0,6	€ 51,07	6.662	<b>€ 204.000</b>
Middel	0,6	€ 51,07	18.041	<b>€ 553.000</b>
Hoog	0,6	€ 51,07	31.051	<b>€ 951.000</b>

### b) Handhaving

We nemen aan dat als gevolg van toezicht jaarlijks op minimaal 5% en maximaal 15% van de verleende vergunningen een handhavingsbesluit volgt.

Hoe het handhavinginstrumentarium wordt ingezet zal afhangen van het beleid van de gemeenten. Sommige gemeenten verwachten het instrumentarium stapsgewijs inzetten (starten met minst ingrijpende sanctie en als deze geen effect heeft, een volgend instrument inzetten). Er zijn ook gemeenten die verwachten met name gebruik te maken van de bestuurlijke boete (en de andere instrumenten over te slaan).

In de onderstaande tabel is de gemiddelde tijdbesteding en frequentie per instrument opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de (standaard) tijdbestedingen en frequenties die in de interviews zijn benoemd.

**Tabel 17.** Uitvoeringslasten inzet handhavingsinstrumentarium

Handhavingsinstrument	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (schaal 9 & 10)	Uitvoeringslasten gemeenten		
			Scenario laag 6.662 vergunningen	Scenario middel 18.041 vergunningen	Scenario hoog 31.051 vergunningen
<b>Minimaal (Bij 5% van de vergunningen volgt jaarlijks een handhavingsbesluit)</b>					
Waarschuwing (45%)	4	€ 59,99	€ 36.000	€ 97.000	€ 168.000
Last onder bestuursdwang (20%)	18	€ 59,99	€ 92.000	€ 249.000	€ 428.000
Bestuurlijke Boete (35%)	23	€ 59,99	€ 126.000	€ 341.000	€ 587.000
Beheerovername <sup>14</sup> (0,01%)	200	€ 59,99	€ 400	€ 1.000	€ 2.000
<b>Totaal</b>			<b>€ 254.000</b>	<b>€ 688.000</b>	<b>€ 1.185.000</b>
<b>Maximaal (Bij 15% van de vergunningen volgt jaarlijks een handhavingsbesluit)</b>					
Waarschuwing (45%)	4	€ 59,99	€ 108.000	€ 292.000	€ 503.000
Last onder bestuursdwang (20%)	18	€ 59,99	€ 276.000	€ 747.000	€ 1.285.000
Bestuurlijke Boete (35%)	23	€ 59,99	€ 378.000	€ 1.023.000	€ 1.760.000
Beheerovername <sup>15</sup> (0,01%)	200	€ 59,99	€ 1.000	€ 3.000	€ 6.000
<b>Totaal</b>			<b>€ 763.000</b>	<b>€ 2.065.000</b>	<b>€ 3.554.000</b>

### Beleidsmatige tijdbesteding

Naast handhaving en toezicht verwachten gemeenten structureel tijd kwijt te zijn aan het actueel houden van het beleid. Onder de beleidsmatige werkzaamheden vallen onder andere het voorbereiden en overleggen van raadbijeenkomsten, ambtelijke overleggen en deelname aan leerkringen. De ambtelijke overleggen vinden bijvoorbeeld plaats naar aanleiding van vragen van de raad. Daarnaast zal door sommige gemeenten structureel tijd worden besteed aan het verzamelen en verbinden van gegevens<sup>16</sup> voor het dashboard<sup>17</sup> en voor het monitoren van nieuwe verhuurders. In de onderstaande tabel zijn de uitvoeringslasten voor het actueel houden van het beleid en het bijhouden van informatie van vergunningen weergegeven.

<sup>14</sup> De kosten voor de beheerovername zijn hoger dan hier is opgenomen. De kosten voor de beheerovername kunnen namelijk grotendeels verhaald worden op de verhuurder.

<sup>15</sup> De kosten voor de beheerovername zijn hoger dan hier is opgenomen. De kosten kunnen namelijk grotendeels verhaald worden op de verhuurder.

<sup>16</sup> Het gaat bijvoorbeeld om basisregistraties, meldingen uit het meldpunt goed verhuurderschap, leegstand, informatie van toezicht en handhaving, kadaster

<sup>17</sup> De inrichting van de informatieverzameling is meegenomen onder de eenmalige kosten van de landelijke algemene regels.

**Tabel 18.** Structurele uitvoeringslasten beleid en informatie vergunningen

Scenario	Aantal gemeenten	Gemiddelde tijdbesteding per jaar (uren)	Uurtarief (schaal 10)	Uitvoeringslasten gemeenten
Laag (G5)	5	100 <sup>18</sup>	€ 62,78	€ 31.000,00
Middel (G5 en buurtgemeenten G4, G40)	99	50 <sup>19</sup>	€ 62,78	€ 311.000,00
Hoog (alle gemeenten)	344	30 <sup>20</sup>	€ 62,78	€ 648.000,00

## 4.3 Juridische procedures

Gemeenten verwachten dat verschillende aspecten uit de wet goed verhuurderschap leiden tot extra juridische procedures. Verwacht wordt dat juridische procedures volgen op:

- het besluit van een gemeente om een verhuurvergunning in te stellen (principeel),
- het besluit om een vergunning te weigeren of in te trekken,
- de voorschriften in de vergunning,
- het aanwijzingsbesluit,
- de inzet van het handhavingsinstrumentarium.

### 4.3.1 Eenmalige effecten

Verwacht wordt dat er na de inwerkingtreding van de wet, eenmalig ongeveer tien proefprocessen worden aangevoerd waarbij meerdere verhuurders gezamenlijk principeel procederen tot aan de Raad van State. In de onderstaande tabel is een inschatting opgenomen van de eenmalige bestuurlijke lasten als gevolg van juridische procedures.

<sup>18</sup> De verwachte beleidsmatige tijdbesteding 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.

<sup>19</sup> De verwachte beleidsmatige tijdbesteding voor middelgrote gemeenten is één uur per week. De gemiddelde tijdbesteding is  $(5(G5) * 100 \text{ uur} + 94 \text{ middelgrote gemeenten} * 50 \text{ uur})/99 \text{ gemeenten} = 50 \text{ uur}$ .

<sup>20</sup> De verwachte beleidsmatige tijdbesteding voor kleine gemeenten is 30 minuten per week. De gemiddelde tijdbesteding voor scenario hoog is  $(5(G5) * 100 \text{ uur} + 94 \text{ middelgrote gemeenten} * 50 \text{ uur} + 245 \text{ kleine gemeenten} * 25 \text{ uur})/344 \text{ gemeenten} = 30 \text{ uur}$ .



**Tabel 19.** Eenmalige bestuurlijke lasten juridische procedures (afgerond naar honderdtallen)

Type kosten	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (schaal 12 en 8)	Aantal procedures	Totale kosten
Juridisch medewerker (Bezwaar, (hoger) beroep), hoorzitting)	162	€ 85,37	10	€ 138.300
Ondersteuning	6	€ 57,21	10	€ 3.400
<b>Totaal</b>	<b>168</b>		<b>10</b>	<b>€ 141.700</b>

#### 4.3.2 Structurele effecten

##### *Aantal juridische procedures*

Het aantal juridische procedures als gevolg van het wetsvoorstel is lastig te voorspellen. Gemeenten ervaren dat dat des te hoger de draagkracht is van de doelgroep, des te hoger het aantal juridische procedures zal zijn. Daarom wordt verwacht dat tegen bijna alle handhavingsbesluiten die financiële consequenties hebben wordt geprocedeerd.

Het aantal juridische procedures hangt vervolgens af van a) de capaciteit en strategie die gemeenten inzetten om de wet te handhaven en b) de keuze om wel of geen vergunningplicht in te voeren. In de onderstaande tabel is een inschatting opgenomen van het aantal juridische procedures in de verschillende scenario's.

**Tabel 20.** Aantal juridische procedures

	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
<b>Algemene regels</b>						
Last onder bestuursdwang	461	1.434	461	1.434	461	1.434
Boetes	692	2.150	692	2.150	692	2.150
<b>Verhuurvergunning</b>						
Last onder bestuursdwang	50	200	135	541	233	932
Boetes	87	350	237	947	408	1.630
<b>Andere aanleiding</b>	143	459	169	564	199	683
<b>Totaal</b>	<b>1.433</b>	<b>4.593</b>	<b>1.693</b>	<b>5.636</b>	<b>1.992</b>	<b>6.829</b>

Het aantal juridische procedures is ingeschat op basis van de inzet van het handhavings-instrumentarium (zie 4.1.2 en 4.2.3). Daarbij is aangenomen dat op minimaal 75% en maximaal 100% van de boetes en lasten onder bestuursdwang een juridische procedure volgt. Daarnaast is aangenomen dat 90% van de juridische procedures het gevolg is van boetes en het opleggen van een last onder bestuursdwang. De overige 10% van de procedures heeft een andere aanleiding zoals het intrekken of weigeren van een vergunning.

#### Kosten juridische procedures

De kosten voor een juridische procedure worden door respondenten ingeschat op € 5.040 per procedure. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe deze kostenpost is opgebouwd.

**Tabel 21. Gemiddelde kosten per juridische procedure**

Type kosten	Tijdbesteding (uren)	Uurtarief (schaal 11 / 8 / 10A)	Totale kosten
Juridisch medewerker (Bezwaar, (hoger) beroep)	54	€ 73,45	€ 3.966
Ondersteuning	6	€ 51,07	€ 306
Hoorzitting	-		€ 500
Medewerker primaire afdeling (verweeren/besluit toelichten)	4	€ 66,80	€ 267
<b>Totaal</b>			<b>€ 5.040</b>

In de onderstaande tabel is een inschatting voor de totale structurele lasten voor juridische procedures opgenomen.

**Tabel 22. Structurele lasten juridische procedures**

Aanleiding	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
<b>Algemene regels</b>						
Last onder bestuursdwang	€ 2.321.000	€ 7.227.000	€ 2.321.000	€ 7.227.000	€ 2.321.000	€ 7.227.000
Boetes	€ 3.485.000	€10.836.000	€ 3.485.000	€ 10.836.000	€ 3.485.000	€ 10.836.000
<b>Verhuurvergunning</b>						

Last onder bestuursdwang	€ 252.000	€ 1.007.000	€ 682.000	€ 2.728.000	€ 1.174.000	€ 4.695.000
Boetes	€ 441.000	€ 1.763.000	€ 1.193.000	€ 4.774.000	€ 2.054.000	€ 8.216.000
<b>Andere aanleiding</b>	€ 722.000	€ 2.315.000	€ 853.000	€ 2.840.000	€ 1.004.000	€ 3.442.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 7.221.000</b>	<b>€ 23.148.000</b>	<b>€ 8.535.000</b>	<b>€ 28.405.000</b>	<b>€ 10.037.000</b>	<b>€ 34.415.000</b>

## 4.4 Inkomsten boetes

Gemeenten mogen zelf een afweging maken over de hoogte van de boete die zij opleggen voor een overtreding van de algemene regels of vergunningvoorschriften. Wel dienen zij zich te houden aan een maximumhoogte van € 22.500<sup>21</sup>. Wij nemen aan dat de hoogte van deze boete gemiddeld tussen € 5.000 en € 15.000 komt te liggen en dat 90%<sup>22</sup> van de boetes geïnd kan worden. In de onderstaande tabel is een inschatting van de inkomsten voor boetes in de verschillende scenario's opgenomen.

**Tabel 23.** Structurele inkomsten boetes

Aanleiding	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
<b>Algemene regels</b>						
Boetes	€ 4.149.000	€ 29.025.000	€ 4.149.000	€ 29.025.000	€ 4.149.000	€ 29.025.000
<b>Verhuurvergunning</b>						
Boetes	€ 525.000	€ 4.722.000	€ 1.421.000	€ 12.787.000	€ 2.445.000	€ 22.007.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.674.000</b>	<b>€ 33.747.000</b>	<b>€ 5.570.000</b>	<b>€ 41.812.000</b>	<b>€ 6.594.000</b>	<b>€ 51.032.000</b>

<sup>21</sup> Wetboek van Strafrecht art. 23, vierde categorie per 1 januari 2022 € 22.500.

<sup>22</sup> Dit is gebaseerd op het gegeven dat in Amsterdam bij 6% van de opgelegde financiële sancties voor woonfraude het beroep en bezwaar gegrond is verklaard. Bron: [Handhaving vakantieverhuurBestuurlijk rapport \(amsterdam.nl\)](#)

## 5 Conclusie

De kosten hangen gedeeltelijk af van de afweging die gemeenten gaan maken om een verhuurvergunning in te stellen. Deze kosten zijn in verschillende scenario's<sup>23</sup> in kaart gebracht. In de onderstaande tabel zijn de effecten per onderwerp samengevat.

**Tabel 24.** Eenmalige kosten per onderwerp

	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
3.1 Landelijke algemene regels	9.189.000 €	9.189.000 €	9.189.000 €	€ 9.189.000	€ 9.189.000	€ 9.189.000
3.2 Verhuurvergunning - lasten	9.974.000 €	11.210.000 €	25.704.000 €	€ 29.114.000	€ 41.413.000	€ 47.176.000
3.2 Verhuurvergunning - inkomsten	€ -4.574.000	€ -4.574.000	€ -12.386.000	€ -12.386.000	€ -21.317.000	€ -21.317.000
4.3 Juridische procedures	€ 142.000	€ 142.000	€ 142.000	€ 142.000	€ 142.000	€ 142.000
4.4 Inkomsten boetes	-	-	-	-	-	-

**Tabel 25.** Structurele effecten per onderwerp

	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
3.1 Landelijke algemene regels	€ 9.197.000	€ 12.403.000	€ 9.197.000	€ 12.403.000	€ 9.197.000	€ 12.403.000
3.2 Verhuurvergunning-lasten	€ 1.064.000	€ 1.697.000	€ 3.125.000	€ 4.837.000	€ 5.492.000	€ 8.437.000
3.2 Verhuurvergunning-inkomsten	€ -457.000	€ -457.000	€ -1.239.000	€ -1.239.000	€ -2.132.000	€ -2.132.000
4.3 Juridische procedures	€ 7.221.000	€ 23.148.000	€ 8.535.000	€ 28.405.000	€ 10.037.000	€ 34.415.000

<sup>23</sup> In scenario laag stelt alleen de G5 voor 10% van de verhuurders een vergunning in. In scenario middel stellen de G5 en buurtgemeenten G4 en G40 voor 10% van de verhuurders een vergunning in. In scenario hoog stellen alle gemeenten voor 10% van de verhuurders een vergunning in.

4.4 Inkomsten boetes	€ -4.674.000	€ -33.747.000	€ -5.570.000	€ -41.812.000	€ -6.594.000	€ -51.032.000
----------------------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------	---------------

In onderstaande tabellen zijn de eenmalige en structurele uitvoeringslasten per onderwerp nader uitgesplitst. Daarnaast zijn de inkomsten voor boetes en leges per scenario uitgesplitst. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de directe en indirecte gevolgen van het wetsvoorstel. De directe uitvoeringslasten volgen rechtstreeks uit de verplichtingen uit het wetsvoorstel. De indirecte uitvoeringskosten zijn afhankelijk van keuzes die gemeenten maken.

Het wetsvoorstel "Goed verhuurderschap" heeft naar verwachting tot gevolg dat gemeenten in scenario laag te maken krijgen met eenmalige directe kosten van € 10,8 miljoen en in scenario hoog van € 11,9 miljoen. De eenmalige indirecte kosten voor gemeenten in scenario laag is minimaal € 8,6 miljoen en in scenario hoog maximaal € 44,6 miljoen. Voor deze lasten kunnen gemeenten gedeeltelijk (65%) leges in rekening brengen. De verwachte indirecte inkomsten uit leges liggen in de range van € 4,6 miljoen tot en met € 21,3 miljoen.

De structurele directe uitvoeringslasten van gemeenten nemen in scenario laag toe met minimaal € 15 miljoen en in scenario hoog met maximaal € 30,5 miljoen. De structurele indirecte uitvoeringslasten van gemeenten nemen in scenario laag minimaal toe met € 2,5 miljoen en in scenario hoog maximaal met € 24,8 miljoen. Deze bandbreedte wordt met name veroorzaakt door het hoge aantal juridische procedures waar in het maximale scenario hoog van wordt uitgegaan. Naast een toename van de structurele lasten worden inkomsten vanuit boetes en leges verwacht. De verwachte directe structurele inkomsten vanuit boetes zijn in scenario laag minimaal € 4,1 miljoen en in scenario hoog maximaal € 29 miljoen. De verwachte indirecte inkomsten uit leges en boetes zijn in scenario laag minimaal € 9,8 miljoen en in scenario hoog maximaal 24,1 miljoen. Deze bandbreedte wordt veroorzaakt door het hogere aantal juridische procedures en het hogere gemiddelde boetebedrag waar in het maximale scenario hoog van wordt uitgegaan.

Na verloop van tijd nemen naar verwachting zowel de structurele lasten als de inkomsten af. Het doel van het wetsvoorstel is namelijk om goed verhuurderschap te bevorderen. Daarmee zouden de inzet voor toezicht- en handhaving, de juridische procedures en de boete-inkomsten op de langere termijn moeten afnemen.

**Tabel 26.** Eenmalige financiële lasten per scenario

	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
<b>Direct</b>						
Implementatie landelijke algemene regels	€ 9.189.000	€ 9.189.000	€ 9.189.000	€ 9.189.000	€ 9.189.000	€ 9.189.000
Overweging instellen verhuurvergunning	€ 1.562.000	€ 1.562.000	€ 2.202.000	€ 2.264.000	€ 2.672.000	€ 2.672.000
<b>Totaal direct</b>	<b>€ 10.750.000</b>	<b>€ 10.750.000</b>	<b>€ 11.391.000</b>	<b>€ 11.453.000</b>	<b>€ 11.861.000</b>	<b>€ 11.861.000</b>
<b>Indirect</b>						

Instellen verhuurvergunning	€ 2.602.000	€ 2.602.000	€ 7.769.000	€ 7.769.000	€ 11.662.000	€ 11.662.000
Beoordelen en verlenen vergunning	€ 5.810.000	€ 7.046.000	€ 15.733.000	€ 19.081.000	€ 27.079.000	€ 32.842.000
Juridische procedures	€ 142.000	€ 142.000	€ 142.000	€ 142.000	€ 142.000	€ 142.000
<b>Totaal indirect</b>	<b>€ 8.554.000</b>	<b>€ 9.790.000</b>	<b>€ 23.644.000</b>	<b>€ 26.992.000</b>	<b>€ 38.883.000</b>	<b>€ 44.645.000</b>

**Tabel 27.** Eenmalige inkomsten per scenario

	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
<b>Indirect</b>						
Legesinkomsten	€ -4.574.000	€ -4.574.000	€ -12.386.000	€ -12.386.000	€ -21.317.000	€ -21.317.000

**Tabel 28.** Structurele financiële lasten per scenario

	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
<b>Direct</b>						
Ontvangen meldingen	€ 719.000	€ 719.000	€ 719.000	€ 719.000	€ 719.000	€ 719.000
Onderzoeken meldingen	€ 5.858.000	€ 5.858.000	€ 5.858.000	€ 5.858.000	€ 5.858.000	€ 5.858.000
Inzet handhavingsinstrumenten	€ 2.408.000	€ 5.614.000	€ 2.408.000	€ 5.614.000	€ 2.408.000	€ 5.614.000
Beleidsmatige werkzaamheden (algemene regels)	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000
Juridische procedures (algemene regels)	€ 5.806.000	€ 18.063.000	€ 5.806.000	€ 18.063.000	€ 5.806.000	€ 18.063.000
<b>Totale directe lasten</b>	<b>€ 15.003.000</b>	<b>€ 30.467.000</b>	<b>€ 15.003.000</b>	<b>€ 30.467.000</b>	<b>€ 15.003.000</b>	<b>€ 30.467.000</b>
<b>Indirect</b>						
Beoordelen en verlenen vergunning	€ 581.000	€ 705.000	€ 1.573.000	€ 1.908.000	€ 2.708.000	€ 3.284.000
Toezicht	€ 204.000	€ 204.000	€ 553.000	€ 553.000	€ 951.000	€ 951.000
Handhaving	€ 254.000	€ 763.000	€ 688.000	€ 2.065.000	€ 1.185.000	€ 3.554.000
Beleidsmatige werkzaamheden	€ 25.000	€ 25.000	€ 311.000	€ 311.000	€ 648.000	€ 648.000
Juridische procedures (vergunning en overige)	€ 1.415.000	€ 5.085.000	€ 2.729.000	€ 10.342.000	€ 4.231.000	€ 16.352.000
<b>Totaal indirect</b>	<b>€ 2.479.000</b>	<b>€ 6.781.000</b>	<b>€ 5.854.000</b>	<b>€ 15.179.000</b>	<b>€ 9.723.000</b>	<b>€ 24.790.000</b>

**Tabel 29.** Structurele inkomsten uit leges en boetes per scenario

	Scenario Laag		Scenario Middel		Scenario hoog	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
<b>Direct</b>						
Inkomsten boetes (algemene regels)	€ -4.149.000	€ -29.025.000	€ -4.149.000	€ -29.025.000	€ -4.149.000	€ -29.025.000
<b>Indirect</b>						
Legesinkomsten	€ -457.000	€ -457.000	€ -1.239.000	€ -1.239.000	€ -2.132.000	€ -2.132.000
Inkomsten boetes (vergunning)	€ -525.000	€ -4.722.000	€ -1.421.000	€ -12.787.000	€ -2.445.000	€ -22.007.000
<b>Totaal indirect</b>	<b>€ -982.000</b>	<b>€ -5.179.000</b>	<b>€ -2.659.000</b>	<b>€ -14.025.000</b>	<b>€ -4.577.000</b>	<b>€ -24.139.000</b>



## Bijlagen bij rapportage:

Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel goed verhuurderschap

I	Het SKM	34
II	Het interviewprotocol	37
III	Toelichting gehanteerde tarieven voor gemeenten	38

# 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 regeldruk<sup>24</sup> 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**

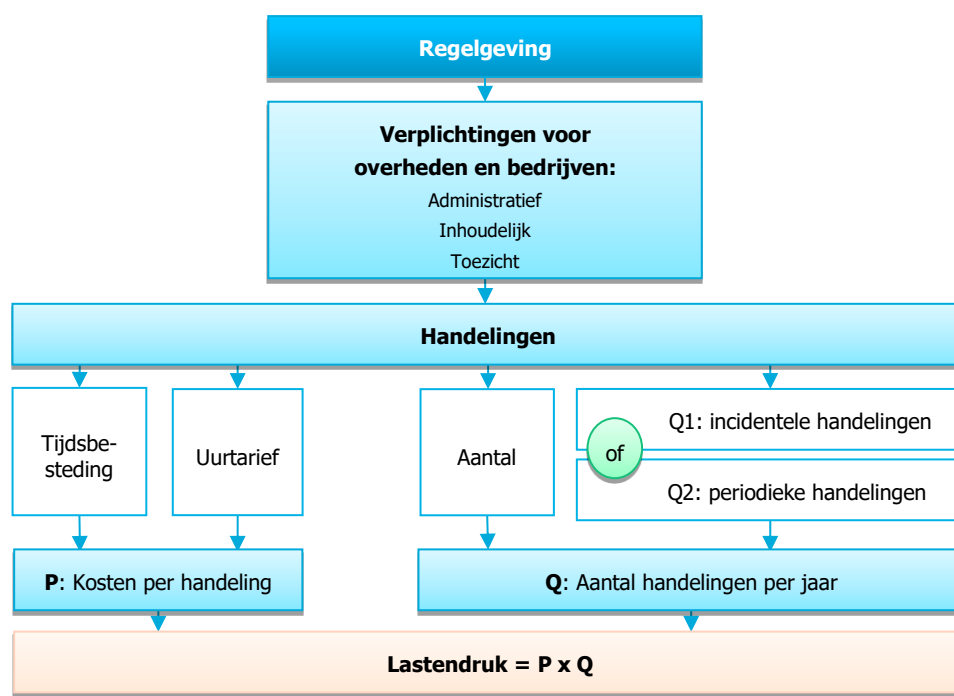
De methodiek schrijft voor om in het SKM te rekenen met standaard uurtarieven. Hiervoor is gebruik gemaakt van bijlage 5 van het handboek. In deze bijlage zijn voor specifieke functies standaarduurtarieven beschreven. In de tekst van het rapport en het SKM is steeds aangegeven welke uurtarieven zijn gebruikt. Voor burgers geldt dat regeldruk is gerapporteerd in uren en externe kosten. Burgers kennen in principe geen uurtarief<sup>25</sup>.

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

---

<sup>24</sup> [https://www.kcwj.nl/sites/default/files/handboek\\_meting\\_regeldrukkosten\\_v\\_1-1-2018.pdf](https://www.kcwj.nl/sites/default/files/handboek_meting_regeldrukkosten_v_1-1-2018.pdf)

<sup>25</sup> In de voortgangsrapportages over het regeldrukprogramma hanteert het ministerie van EZK voor burgers het uurtarief van € 15.



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

### 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.

## 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het tijdstip en de locatie van het interview.</li> <li>▪ De namen van de aanwezigen en hun hoedanigheid, voor zover van belang.</li> <li>▪ Een beknopte weergave van wat is gezegd en wat verder is voorgevallen.</li> <li>▪ Een verwijzing naar overgelegde documenten, die aan het verslag worden gehecht.</li> <li>▪ Een expliciete vermelding of, en zo ja wanneer, sprake is van een citaat.</li> </ul>
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.

### 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 2021-2022.

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 overhead<sup>26</sup> 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 IV-1. Overzicht opbouw salarissen overhead

Schaal	Gemiddeld bruto maand- salaris in €	Overhead (31,9%) in €	Toeslagen (50,4%) in €	Totale bruto maand- elijkse kosten ex btw in 2021	Totale jaarlijkse kosten in € in 2021
7	2.673	1.224	1.347	5.244	62.924
8	3.037	1.390	1.531	5.958	71.501
9	3.402	1.557	1.715	6.674	80.089
10	3.734	1.709	1.882	7.324	87.893
10A	3.973	1.818	2.002	7.793	93.519
11	4.368	2.000	2.202	8.570	102.836
11A	4.722	2.161	2.380	9.262	111.149
12	5.077	2.324	2.559	9.959	119.512
13	5.571	2.550	2.808	10.929	131.145
14	6.034	2.762	3.041	11.837	142.049

#### 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.

<sup>26</sup> 'Op basis van de Berenschot benchmark Gemeenten formatie en kosten.

**Tabel IV-2.** Overzicht opbouw salarissen overheid.

Schaal	Totale jaarlijkse kosten in € in 2021	Uurtarief ex btw in €
7	62.924	44,95
8	71.501	51,07
9	80.089	57,21
10	87.893	62,78
10A	93.519	66,80
11	102.836	73,45
11A	111.149	79,39
12	119.512	85,37
13	131.145	93,68
14	142.049	101,46