



Adviescollege
toetsing regeldruk

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
De heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege
toetsing regeldruk**
Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

T 070 310 86 66
E info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Onze referentie MvH/RvZ/HC/IdB/bs/ATR3213/2023-U107

Uw referentie

Datum 6 december 2023

Betreft Wijziging van het Burgerlijk Wetboek en van het Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten

Geachte heer De Jonge,

Op 4 juli 2023 is het voorstel 'wijziging van boek 7 van het Burgerlijk wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten' ter toetsing aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). Het voorstel regelt een herziening van de regelgeving rond servicekosten voor huurwoningen. Het voorstel is opengesteld voor internetconsultatie van 30 oktober 2023 tot 11 december 2023:

[Overheid.nl | Consultatie wijziging Burgerlijk Wetboek en wijziging Besluit servicekosten in verband met de herziening van servicekosten \(internetconsultatie.nl\)](#)

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

Jaarlijks doen zich circa 3000 geschillen voor bij de Huurcommissie, waarbij huurders en verhuurders het niet eens zijn over de servicekosten. Als onderdeel van een bredere aanpak om huurders te beschermen, wordt voorgesteld de regels voor servicekosten te herzien. Dit voorstel omvat het vaststellen van een (grotendeels) limitatieve lijst van categorieën in het Besluit servicekosten. Het beoogt daarmee helderheid te verschaffen omtrent servicekosten, met als uiteindelijk doel het terugdringen van onterecht doorberekende of onredelijke hoge kosten.

Het college constateert echter dat de geschillen bij de Huurcommissie niet zijn geanalyseerd naar specifieke categorieën. Daardoor is niet duidelijk bij welke categorieën servicekosten de meeste problemen optreden. Daarbij behouden sommige categorieën servicekosten nog steeds een (deels) open karakter. Hierdoor blijft onduidelijk in hoeverre en welke mate het wetsvoorstel bijdraagt aan onder andere het terugdringen van het risico op onterecht doorberekende of onredelijk hoge servicekosten. Aanvulling op deze onderdelen is van belang om de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen te bepalen. Ambtelijk is daarbij aangegeven dat bij de evaluatie van de wet specifiek aandacht zal worden besteed aan de categorieën die nu nog deels open gelaten zijn om te bezien of deze alsnog limitatief kunnen worden gemaakt. Dit blijkt echter niet uit het voorstel zelf.

1.1 Het college adviseert om de effectiviteit van het wetsvoorstel nader te onderbouwen door a) een specificatie te geven van de bij de Huurcommissie behandelde geschillen inzake servicekosten en b) toe te lichten in hoeverre het voorstel effectief bijdraagt aan het terugdringen van onterecht doorberekende of onredelijk hoge servicekosten gezien sommige categorieën een niet-limitatief karakter behouden.

2. Minder belastende alternatieven

Door het presenteren van een (grotendeels) limitatieve lijst van categorieën, wordt beoogd meer duidelijkheid te verschaffen over de servicekosten met als doel het aantal geschillen bij de Huurcommissie te verminderen. Het opheffen van het onderscheid tussen nutsvoorzieningen en overige servicekosten heeft tot doel de geschillenprocedure te vereenvoudigen. Het voorstel maakt daarbij gebruik van bestaande instrumenten om geschillen te beslechten, wat wijst op een doelmatige inzet van reeds beschikbare middelen. Hierdoor draagt het voorstel niet alleen bij aan lastenvermindering voor verhuurders en huurders, maar maakt het ook gebruik van bestaande structuren en procedures. Het college heeft geen aanvullingen op dit punt.

3. Werkbaarheid

Hoewel het wetsvoorstel over het algemeen als werkbaar wordt beschouwd, is het van belang om specifieke aandacht te besteden aan de implementatie ervan. Het college constateert dat de toelichting niet duidelijk maakt hoe lopende zaken worden afgehandeld en of de huidige systematiek van het toetsen door de Huurcommissie blijft bestaan naast de nieuwe mogelijkheid om voorschotten te laten toetsen. Het is daarbij aan te raden heldere communicatie over de nieuwe regels te waarborgen voor zowel huurders als verhuurders. Daarnaast is het essentieel om een soepele overgangperiode te faciliteren, waarin betrokken partijen zich kunnen aanpassen aan de nieuwe wetgeving.

3.1 Het college adviseert specifieke aandacht te besteden aan de implementatie van het voorstel en daarbij in te gaan op bovengenoemde onderdelen.

4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel benoemt dat met een systeem van een limitatieve lijst aan servicekosten minder onduidelijkheid zal bestaan over hetgeen onder servicekosten moeten worden verstaan. Daarmee is de verwachting dat de administratieve lastendruk voor verhuurders afneemt. Het voorstel bevat geen kwantitatieve duiding hiervan. Ook bevat het voorstel geen kwantificering van de regeldrukvermindering voor huurders. Onder andere moet een kwantificering worden gegeven van de regeldrukvermindering die optreedt door een verwachte afname van zaken bij de Huurcommissie. Het expliciet benoemen van deze

aspecten in de toelichting draagt bij aan een meer gedetailleerde en kwantitatieve onderbouwing van de te verwachten lastenvermindering, waardoor de impact van het voorstel beter kan worden beoordeeld. Het advies is om de toelichting op dit punt nader te onderbouwen.

4.1 Het college adviseert om een kwantitatieve duiding van de lastenvermindering als gevolg van de beoogde wijzigingen voor zowel huurders als verhuurders in het voorstel op te nemen.

Dictum

Gelet op de toetsing is het eindoordeel van ATR bij het voorstel:

Het besluit indienen, nadat met de adviespunten rekening is gehouden.

Het dictum brengt tot uitdrukking dat de toelichting bij het voorstel aanvulling behoeft, alvorens besluitvorming op onderbouwde wijze kan plaatsvinden. In het bijzonder gaat het daarbij om nadere onderbouwing van de effectiviteit door een aanvulling van de probleemanalyse, de onderbouwing van de werkbaarheid en de kwantificering van de (positieve) regeldrukgevolgen.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Het college verneemt graag van u op welke wijze u met onze adviespunten rekening houdt. Verder verzoekt het u om een eventuele wijziging van het voorstel voor te leggen aan het college, opdat wij kunnen beoordelen of een aanvullende zienswijze noodzakelijk is.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris