

Vergaderjaar 2015–2016

**34 374**

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (gegevensverstrekking Belastingdienst)**

**C**

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 23 maart 2016

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik in op de vragen die in dit voorlopig verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het voorlopig verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

De leden van de VVD-fractie vragen onder welke voorwaarden de inkomensgegevens door de Belastingdienst aan de verhuurders worden verstrekt en onder welke voorwaarden inkomensgegevens door verhuurders worden verkregen. Hoe lang mogen deze gegevens door de verhuurders worden bewaard, zo vragen die leden.

Eigenaren van woningen die ze niet zelf bewonen en deze verhuren, kunnen in de maand februari een inlogaccount aanvragen voor het webportaal van de Belastingdienst waarmee inkomenindicaties voor de huurverhoging op grond van artikel 7: 252a van het Burgerlijk Wetboek (BW) worden verstrekt. In de eerste weken van maart genereert de Belastingdienst een woningenbestand met alleen de woningen van de eigenaren-verhuurders die in februari een inlogaccount hebben aangevraagd en hebben verkregen. Daarna mogen de eigenaren-verhuurders met dat inlogaccount inkomensindicaties opvragen voor hun woningen, maar alleen ten aanzien van een huurverhoging op grond van artikel 7: 252a van het BW en voor woningen die zij met een niet-geliberaliseerd huurcontract verhuurd hebben. De inspecteur is verplicht deze te verstrekken. Voor geliberaliseerd verhuurd woningen gelden de regels inzake de huurverhoging niet, ook niet die inzake de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Op grond van artikel 19b, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) gebruikt de verhuurder de verkregen gegevens uitsluitend voor het doen van een huurverhogingsvoorstel als bedoeld in artikel 7: 252a, eerste lid, van het BW (de zogenoemde doelbinding). Vervolgens bepaalt artikel 19b, tweede lid, van

de Uhw hoe lang de verhuurder de betrokken gegevens mag bewaren. Verhuurders moeten de inkomensindicaties vernietigen zodra de voorgestelde huurverhoging definitief is overeengekomen. Dat is het geval als de huurder geen bezwaarschrift heeft ingediend tegen het huurverhogingsvoorstel en de voorgestelde huurverhoging vervolgens ook betaalt.

Als de voorgestelde huurverhoging niet is overeengekomen, moet de verhuurder de inkomensindicatie vernietigen zodra onherroepelijk over de huurverhoging is beslist door de huurcommissie of de rechter. Er is onherroepelijk beslist door de huurcommissie, als noch de huurder noch de verhuurder binnen acht weken na verzending van de huurcommissie-uitspraak een uitspraak van de rechter vordert. Dient een der partijen wel binnen acht weken een vordering bij de rechter in, dan vervalt de huurcommissie-uitspraak en is na de uitspraak van de rechter onherroepelijk over de huurverhoging beslist. Tegen de uitspraak van de rechter staat geen hoger beroep en cassatie open.

De leden van de VVD-fractie vragen op welke wijze er kwaliteitseisen worden gesteld en zo ja, welke. Mogen verhuurders deze gegevens op hun beurt verstrekken aan derden, en zo ja, gelden dan uitsluitend de voorwaarden van artikel 9 Wet bescherming persoonsgegevens of worden aanvullende voorwaarden gesteld, zo vragen die leden.

De wetswijziging is mede bedoeld om op te kunnen treden door de Belastingdienst tegen onrechtmatig opvragen door de verhuurders. De leden van de VVD-fractie vragen hoe de Belastingdienst op de hoogte raakt van onrechtmatig opvragen en of de rechtmatigheid van het opvragen door verhuurders op de een of andere wijze wordt gecontroleerd en zo ja, op welke wijze.

Verhuurders mogen alleen inkomensindicaties voor hun eigen woningen aanvragen. En dan alleen voor woningen waarop de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging op grond van artikel 7: 252a van het BW van toepassing is. Dat betreft voorts alleen woningen die met een niet-geliberaliseerd huurcontract zijn verhuurd en waarvoor de huurprijsbescherming geldt.

De Belastingdienst controleert aan de hand van de WOZ-bestanden die gemeenten aanleveren of de verhuurder eigenaar is van de woningen waarvoor hij een inkomensindicatie opvraagt. Als uit het WOZ-bestand van de betreffende gemeente niet blijkt dat de verhuurder eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensindicatie opvraagt, verstrekt de Belastingdienst geen inkomensindicatie voor die woning. De Belastingdienst is niet in staat om te checken of een huurcontract wel of niet geliberaliseerd is. Maar om de opvraag door verhuurders met geliberaliseerde huurcontracten te minimaliseren, zijn verschillende maatregelen genomen.

De Belastingdienst stuurt een kennisgeving aan de bewoners als hun verhuurder een inkomensindicatie voor hun woning heeft opgevraagd (de Belastingdienst weet ook niet wie van de bewoners de huurder is of huurders zijn). Huurders die een geliberaliseerd huurcontract hebben, kunnen dat vervolgens melden bij de Belastingdienst. Bij gebleken misbruik kan de Belastingdienst de betrokken verhuurder de verdere toegang tot het webportaal ontzeggen, waardoor de verhuurder ook voor zijn woningen met een niet-geliberaliseerd (gereguleerd) huurcontract geen inkomensindicaties meer kan opvragen. Voorts kan de toezichthouder, de Autoriteit persoonsgegevens, worden ingeschakeld. Tot slot kunnen gedupeerden bij ernstig misbruik op basis van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht aangifte doen bij het Openbaar Ministerie. In artikel 19b van de Uhw staat dat de verhuurder de inkomensindicatie alleen *gebruikt* voor huurverhogingsvoorstellen op grond van artikel 7:252a van het BW. Maar gebleken is dat verhuurders soms ook

inkomensindicaties aanvragen voor woningen ten aanzien waarvan zij geen huurverhogingsvoorstel als bedoeld in artikel 7:252a BW mogen doen, omdat de woning met een gereguleerd (niet-geliberaliseerd) huurcontract verhuurd is. Met voorliggend wetsvoorstel wordt toegevoegd dat de verhuurder inkomensindicaties ook alleen *aanvraagt* voor huurverhogingsvoorstellen op grond van artikel 7:252a van het BW. Dat geeft de Belastingdienst de bevoegdheid de sanctie uit artikel 19b van de Uhw ook in te zetten als een verhuurder stelselmatig onrechtmatig inkomensindicaties aanvraagt.

Verhuurders mogen de door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties alleen maar voor de huurverhoging op grond van artikel 7: 252a van het BW gebruiken (niet voor marketing, profiling, of anderszins). Zij mogen voorts de inkomensindicaties niet aan derden verstrekken (artikel 19b, eerste lid, van de Uhw). Daarbij worden medewerkers of beheerders die met het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen zijn belast, niet als derden gezien. Uiteraard dienen ook die medewerkers en beheerders uiterst zorgvuldig met de inkomensindicaties om te gaan en mogen zij die niet aan derden verstrekken.

De leden van de SP-fractie vragen of door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak de passage in de memorie van toelichting «teneinde eventuele misverstanden over de huidige (wet)tekst te voorkomen, wordt met de voorliggende redactionele wijziging (...) buiten twijfel gesteld dat de Belastingdienst op verzoek van een verhuurder een dergelijke inkomensverklaring moet verstrekken», achterhaald is.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de huidige wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging. Specifieker gezegd: over artikel 7:252a van het BW, zoals het nu luidt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geen uitspraak gedaan over het voorliggende wetsvoorstel. Advies over het wetsvoorstel is gegeven door de Afdeling advisering van de Raad van State. Het voorliggende wetsvoorstel is dus niet achterhaald door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is juist anticiperend op die uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geweest dat voorliggend wetsvoorstel is ingediend om explicieter in de wet op te nemen dat de Belastingdienst de verplichting heeft om op verzoek van verhuurders inkomensindicaties voor de huurverhoging op grond van dat artikel te verstrekken.

De leden van de SP-fractie vragen of het hier niet gaat om een redactionele aanpassing, maar om een wetsvoorstel met majeure gevolgen voor betrokkenen.

Met de huidige wetgeving is beoogd om buiten twijfel te stellen dat de Belastingdienst verplicht is om op verzoek van verhuurders inkomensindicaties voor de huurverhoging op grond van artikel 7: 252a van het BW te verstrekken. In de adviezen van de Afdeling advisering van de Raad van State en het College bescherming persoonsgegevens (nu: Autoriteit persoonsgegevens) bij de wetsvoorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2011 en 2012 is geen opmerking gemaakt over de wettelijke formulering van de (thans meer impliciete) verplichting voor de Belastingdienst om op verzoek van verhuurders inkomensindicaties te verstrekken. Ook in de parlementaire behandeling is algemeen aangenomen dat de Belastingdienst de verplichting heeft om op verzoek van verhuurders inkomensindicaties te verstrekken en dat er geen sprake is van een discretionaire bevoegdheid voor de Belastingdienst. Naar aanleiding van de procedure die heeft geleid tot de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is van een onvol-

doende expliciete formulering in de wetgeving gebleken. Dat wordt met dit wetsvoorstel rechtgezet. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt de redactie van artikel 7: 252a van het BW in die zin gewijzigd dat daarin expliciet wordt vastgelegd dat de Belastingdienst de verplichting heeft om op verzoek inkomensindicaties te verstrekken en dat hij daarin geen discretionaire bevoegdheid heeft. Met voorliggend wetsvoorstel wordt geen enkele inhoudelijke wijziging ten opzichte van de verstrekking van inkomensindicaties geregeld.

De leden van de SP-fractie vragen voorts of het verstrekken door de Belastingdienst van inkomensverklaringen aan verhuurders in 2013, 2014 en 2015 achteraf onrechtmatig is gebleken en of de daaruit voortvloeiende huurverhogingen ook onrechtmatig zijn.

De leden van de SP-fractie vragen hoe zal worden omgegaan met eventuele schadeclaims die door of namens getroffen huurders bij de rijksoverheid worden ingediend en hoe verhuurders tegemoet worden gekomen als deze geconfronteerd zouden worden met schadeclaims van hun huurders.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst. Deze uitspraak voert echter niet zover dat daaruit moet worden afgeleid dat de wettelijke grondslag voor het kunnen aanzeggen van inkomensafhankelijke huurverhogingen onverbindend zou zijn. Naar het oordeel van het kabinet leidt de geconstateerde strijdigheid met de fiscale geheimhoudingsplicht er dan ook niet toe dat doorgevoerde inkomensafhankelijke huurverhogingen niet geldig zouden zijn.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok