



# WOONBOND

Aan de leden van de  
Vaste Commissie Binnenlandse zaken  
In de Tweede Kamer

Ons kenmerk: V12.0193  
Afdeling: directie  
Datum: 13 februari 2012  
Onderwerp: huurverhoging € 43.000  
sluiting inbreng op 1 maart a.s.  
Bijlage(n): ja

Geachte woordvoerder,

De Woonbond geeft met deze brief zijn reactie op de voorgenomen wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen). Op 1 maart aanstaande sluit de inbreng over het wetsvoorstel om per 1 juli 2012 voor huurders met een (gezamenlijk) jaarinkomen van meer dan € 43.000 een maximale huurstijging van inflatie plus 5% mogelijk te maken (kamerstuk 33 129). Verder hebben wij een aantal vragen geformuleerd, waarvan u -indien u dat wenst- gebruik kunt maken bij uw schriftelijke inbreng.

In juni 2011 wees het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) er in zijn advies reeds op dat volgens jurisprudentie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens een beperking van de persoonlijke levenssfeer moet worden gerechtvaardigd door een 'pressing social need' en in overeenstemming moet zijn met de beginselen van proportionaliteit (de beperking mag niet onevenredig zijn in verhouding tot het nagestreefde doel) en de subsidiariteit (het nagestreefde doel moet niet op een voor de burger minder ingrijpende wijze kunnen worden bereikt). Het CBP heeft uiterst kritische opmerkingen gemaakt over de onderbouwing van het wetsvoorstel op het gebied van de adequate en effectieve waarborgen tegen ongeoorloofde inbreuken op de privacy en adviseerde het kabinet dan ook het wetsvoorstel niet in te dienen. Ook de Raad van State (RvS) plaatst in zijn advies bij het wetsvoorstel grote vraagtekens; "*bij het 'scheefwonen' als deelprobleem van een disfunctionerende woningmarkt; de eenzijdige aanpak; de inkomensgrens van € 43 000; het huishoudinkomen en de bescherming van persoonsgegevens.*"

De reactie van de Woonbond richt zich met name op de onderdelen:

1. Onzorgvuldig proces van wetgeving
2. Schending van de privacy
3. Proportionaliteit
4. Definitie van scheefwonen

## 1 Onzorgvuldig proces van wetgeving

Om de huur per 1 juli 2012 te verhogen tot maximaal inflatie plus 5 procentpunt (7,3% in 2012), is het noodzakelijk dat deze door de verhuurder wordt aangezegd vóór eind april. Het kabinet schept echter reeds vóór de inwerkingtreding van de wet de mogelijkheid dat de Belastingdienst

de huishoudinkomens van circa 3 miljoen hurende huishoudens in kaart brengt en aan verhuurders hierover gegevens verstrekt.

Het kabinet wil voorkomen dat 'een en ander niet rechtsgeldig zou hebben plaatsgevonden'. Een en ander blijkt uit: *Artikel III "Ingeval het doen van een voorstel als bedoeld in artikel 252a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en het doen van een verzoek en het afgeven van de verklaring, bedoeld in artikel 252a, derde en vierde lid, van dat boek, plaatsvindt **vóór de inwerkingtreding van deze wet**, wordt dat doen en die afgifte aangemerkt als te hebben plaatsgevonden op grond van de betrokken genoemde artikelleden van die wet, zoals die komt te luiden **na de inwerkingtreding van deze wet**, indien bij dat doen en die afgifte is voldaan aan de artikelen 252a en 253 van dat boek."*

Begin februari heeft de minister de MG 2012-01 doen verschijnen met daarbij voor verhuurders de: *'Handleiding Inkomensindicaties aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging'*. Hieruit blijkt dat de beoogde openstelling van de Belastingdienstservice voor het daadwerkelijk aanmelden en aanvragen van inkomensindicaties februari 2012 is (de test is reeds bereikbaar vanaf december 2011). *Vóór* invoering van de wet krijgen dus medewerkers van 400 corporaties, 32 institutionele beleggers en honderden particuliere verhuurders inzicht in wie van hun huurders een gezamenlijk huishoudinkomen heeft onder en boven de € 43.000, waarbij het aantal personen (inkomensontvangers) wordt aangegeven indien het inkomen boven de grens valt. Daarbij komen mogelijk ook de medewerkers van de vele duizenden beheerders, die op basis van een beheerovereenkomst met de eigenaar, de woningen van (meerdere) woningeigenaren beheren. Zij kunnen via de eigenaar toegang krijgen tot de bestanden. Het CBP acht het wetsvoorstel extra ingrijpend omdat de gegevens van de Belastingdienst voor andere doeleinden dan voor een juiste en doelmatige uitvoering van de belastingwet worden gebruikt. De fiscale geheimhoudingsplicht brengt immers met zich mee dat het niet gebruikelijk is dat de Belastingdienst gegevens verstrekt aan niet-bestuursorganen. Ook de RvS vraagt zich in zijn advies af wie toegang heeft tot de registratie van de inkomens.

De Woonbond vindt het dan ook ongehoord dat een ingrijpende maatregel als deze reeds wordt ingevoerd **vooruitlopend** op een wet die niet is goedgekeurd door de Tweede- en Eerste Kamer. Hiermee wordt tevens voorbijgegaan aan de inbreng van de volksvertegenwoordiging.

## 2 Schending van de privacy

### *Belastingdienst*

De Woonbond vindt het een grove inbreuk op de privacy van huurders dat -zonder hun uitdrukkelijke toestemming- door de Belastingdienst wordt bijgehouden of hun huishoudinkomen meer of minder dan € 43.000 is en dat dit doorgegeven wordt aan alle verhuurders in Nederland. Daarnaast wordt ook het aantal personen (inkomensontvangers) op het adres kenbaar gemaakt indien het inkomen boven de grens ligt. Verhuurders krijgen daarmee toegang tot zeer privacygevoelige informatie.

In hoofdstuk IIIA zijn wel de beperkingen opgenomen die aan deze toegang zijn verbonden, maar het is niet duidelijk of, en op welke wijze deze beperkingen kunnen worden gehandhaafd. Zonder handhaving kan er geen sprake zijn van adequate en effectieve waarborgen. Ook het CBP heeft zeer kritische opmerkingen gemaakt over de onderbouwing van het voorstel op het gebied van de adequate en effectieve waarborgen tegen ongeoorloofde inbreuken op de privacy. Daarbij komt nog dat de Belastingdienst volgens het kabinet een indicatie geeft en "de verklaring is slechts een momentopname en kan gedateerd zijn".

### *Verhuurder en huurcommissie*

In de Memorie van Toelichting schrijft het kabinet: "Zo komt de verhuurder niet te beschikken over gegevens over de personen die bijdragen aan dit huishoudinkomen en evenmin over gegevens ten aanzien van de hoogte van hun inkomen." Deze bewering niet juist, het wetsvoorstel is op dit onderdeel inconsistent en biedt onvoldoende adequate en effectieve waarborgen tegen ongeoorloofde inbreuken op de privacy. In artikel 253 BW wordt immers

vastgelegd dat indien de huurder bezwaar maakt omdat de verhuurder er ten onrechte van uit gaat dat het huishoudinkomen hoger is dan € 43.000, hij bij dit bezwaar de juiste en volledige gegevens omtrent het huishoudinkomen dient te over leggen aan de verhuurder. Waarop de verhuurder, indien hij met het bezwaar van de huurder instemt, zijn huurverhogingsvoorstel kan aanpassen. In artikel 7 van de Uhw wordt verder geregeld dat indien de verhuurder niet met het bezwaar van de huurder instemt het huurverhogingsvoorstel ter toetsing voorgelegd kan worden aan de huurcommissie, waarbij de huurder eveneens de volledige inkomensgegevens dient te verstrekken. Niet alleen van hemzelf, maar ook van alle medehuurders. Ook wanneer de huurder geen bezwaar maakt, maar de huurverhoging niet betaalt en vervolgens na rappel door de verhuurder het huurverhogingsvoorstel ter toetsing aan de huurcommissie wil voorleggen, dient hij bij dit verzoek de juiste en volledige gegevens omtrent het totale huishoudinkomen over te leggen.

De Woonbond is van mening dat de verplichting tot het overleggen van het huishoudinkomen door de huurder aan de verhuurder en de huurcommissie een grove inbreuk is op de privacy van de huurder.

#### *Huishoudinkomen*

Het hanteren van dat huishoudinkomen betekent ook volgens het CBP een aanslag op het privéleven. *“Nog los van de omstandigheid dat niet valt in te zien op welke grondslag iedere medebewoner zijn/haar inkomensgegevens aan de huurder dient te verstrekken indien de desbetreffende medebewoner daarvoor geen toestemming geeft, betekent dit een ernstige inmenging van het recht op respect voor privéleven van de huurder en de medebewoners”*, aldus het CBP.

De Woonbond voorziet bovendien -evenals de RvS- grote problemen met betrekking tot de gehanteerde peildatum (t-2). Het huishoudinkomen van de huurder kan sinds de peildatum van twee jaar geleden door tal van factoren wijzigen: pensionering, werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, scheiding, het uitverhuizen van medebewoners (kinderen), etc. In al die gevallen moet de huurder al zijn inkomensgegevens én die van de medebewoners aan de verhuurder of de Huurcommissie kenbaar maken om de huurverhoging van inflatie plus 5% te voorkomen wegens daling van inkomen.

Wisselende huishoudinkomens komen momenteel steeds vaker voor vanwege de huidige ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Te denken valt aan ZZP-ers, mensen met tijdelijke of flexibele arbeidscontracten, uitzendkrachten, oproepkrachten, mensen met een WW-uitkering na ontslag, of een inkomensval naar de bijstand.

Verschillen in de huishoudsamenstelling of het inkomen leiden er echter in het wetsvoorstel niet toe dat de extra huurverhoging van 5% wordt afgetrokken.

De gehanteerde definitie van huishoudinkomen (al het belastbaar inkomen van de inwoners van het adres) kan ongewenste gevolgen hebben. Een thuiswonende student die met een bijbaantje zijn studie financiert, kan door dit wetsvoorstel de huur van zijn ouders opdrijven. Een mantelzorger zal er twee keer over na denken voordat hij een van zijn ouders in huis neemt; de AOW en het pensioen tellen immers mee voor het bepalen van het huishoudinkomen en daarmee voor de huurverhoging.

#### *Gegevensbeheer*

Volgens het kabinet blijven de gegevens relevant totdat op een verzoek tot huurprijsverhoging op basis van een huurverhogingsvoorstel als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het BW onherroepelijk is beslist. Daarmee wordt voor de concrete toepassing invulling gegeven aan artikel 10, eerste lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens volgens het kabinet. Ook op dit punt acht de Woonbond het wetsvoorstel inconsistent. In de Memorie van Toelichting (MvT) wordt immers gesteld:

*“Nadat eenmaal inkomensgegevens van de huurder zijn opgevraagd zal de verhuurder, nu hij de inkomenssituatie van zijn huurders in kaart heeft gebracht, naar verwachting bovendien niet elk jaar opnieuw de inkomensgegevens van al zijn huurders opvragen.”* Dit houdt in dat de

verhuurder de gegevens dus langer bewaart dan de termijn waarbinnen over de huurprijsverhoging is beslist. En blijkbaar kan de verhuurder ook andere gegevens over het huishoudinkomen van de huurder gebruiken: *“De mogelijkheid bestaat dat de verhuurder reeds op een andere wijze beschikt over de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen van de huurder. In dat geval zal hij de verklaring van de Belastingdienst niet behoeven op te vragen. De verhuurder kan in dat geval de gegevens, die hij reeds in bezit heeft, bij het voorstel overleggen”*.

De Woonbond is dan ook van mening dat er volstrekt onvoldoende waarborgen zijn dat verhuurders op een adequate en effectieve wijze inbreuken op de privacy voorkomen en tevens vrezen wij dat lang niet alle verhuurders een administratie voeren die voldoet aan de vereisten. Ook het CBP acht het onduidelijk hoe huurders en de medebewoners in een juiste, volledige en tijdige vastlegging en de geheimhoudingsbepaling voor de verhuurder een waarborg tegen een ongeoorloofde inbreuk op hun privacy zouden moeten zien. De RvS vraagt zich in zijn advies eveneens af hoe lang de door de verstrekte gegevens worden bewaard.

### 3 Proportionaliteit

Het CBP vraagt zich in zijn advies af of voor het effectief aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met voor de privacy van de betrokkenen minder ingrijpende middelen. De RvS wijst er op dat de beperkte doorstroming onder meer wordt veroorzaakt door het ontbreken van reële mogelijkheden voor met name de middeninkomens in de vorm van alternatieve woningen in zowel de huur- als de koopsector. *“In de Woonvisie van het kabinet worden op onderdelen van de woningmarkt maatregelen aangekondigd - waaronder het onderhavige wetsvoorstel - zonder dat er een brede hervorming van het woonbeleid wordt voorgesteld”*, zo schrijft de RvS. De RvS vindt de voorgestelde maatregel in het wetsvoorstel eenzijdig, omdat alleen een negatieve prikkel wordt gegeven aan de doelgroep in de vorm van huurverhoging op grond van inkomen - zonder een positieve prikkel - namelijk het beschikbaar stellen van reële alternatieven voor de doelgroep. Daar komt volgens de RvS nog bij dat per 1 oktober 2011 aan de huurwoningen in drukteregio's extra punten (15 tot 25) zijn toegekend, waardoor de maximaal redelijke huur in die regio's zal worden verhoogd.

In de MvT krijgt de verhuurder de rol toegewezen om te bepalen of er in een regio sprake is van een gebrek aan doorstroming. In dat geval, zo schrijft het kabinet, kan deze gebruik maken van de mogelijkheid die de wetwijziging biedt om extra huurverhoging voor hogere inkomens in te zetten. Er is echter geen enkele controlemogelijkheid ingebouwd om ervoor te zorgen dat verhuurders dit instrument niet ook inzetten in gebieden waar geen gebrek aan doorstroming is. Verhuurders krijgen immers de vrije hand om de huurverhoging overal in te zetten, bij elk huishoudinkomen boven € 43.000. De verhuurders zullen zeker na de invoering van de heffing in 2014 meer geneigd zijn deze extra huurverhoging door te voeren.

Het realiseren van een evenwichtiger verdeling van de gereguleerde voorraad en een betere doorstroming op de huurwoningmarkt (van huur naar huur, van huur naar koop, van koop naar koop en van koop naar huur) behoeft volgens de Woonbond meer fundamentele maatregelen, dan de invoering van dwangmaatregelen voor scheefhuurders:

- In de allereerste plaats moeten er aantrekkelijke en betaalbare huisvestingsalternatieven worden gecreëerd, met name voor de middeninkomens;
- Een extra kwaliteitsslag in de bestaande voorraad is nodig via extra investeringen in kwaliteit, aansluitend op de woonwensen en besparingen in het energieverbruik.

De Woonbond bepleit een veel effectiever instrument voor de aanpak van het scheefwonen: via de zogeheten huursombenadering. Hiermee wordt binnen de marges van een gematigde algehele huurstijging, de mogelijkheid gegeven om de huur van relatief goedkope woningen (ten opzichte van de maximale huur volgens het puntenstelsel) jaarlijks wat extra te verhogen. Voor de lagere inkomens worden de effecten van die extra verhoging gecompenseerd door de huurtoeslag, hogere inkomens krijgen deze huurverhoging wel volledig voor eigen rekening.

#### 4 Definitie scheefwonen gaat mank

Een zittende huurder is een 'gevangen klant' en gebonden aan een bepaalde woning. Bij de extra huurstijgingen voor inkomens boven € 43.000 wordt geen relatie gelegd met huishoudengrootte en de kwaliteit van de woning (sociale en fysieke passendheid). Een gezin met kinderen heeft logischerwijs een ruimer huis nodig dan een alleenstaande. Bovendien maakt een gezin meer kosten voor het dagelijks levensonderhoud. Zeker zo belangrijk zijn invalshoeken als de keuzevrijheid en het vraagstuk van (inkomens)segregatie.

Huurders met een inkomen van meer dan € 43.000 wonen niet bij voorbaat scheef. Bij een netto-bestedbaar inkomen van circa € 2.000 en een huurprijs van € 600,-, hebben zij reeds een netto-huurquote van 30%, waar de overige woonlasten nog bij komen. Deze huishoudens kunnen in redelijkheid niet als scheefwoners worden aangemerkt.

Bovendien wonen de betreffende huurders verspreid over de corporatie- én de commerciële huursector. In totaal 21% van de huurders in de commerciële sector heeft een inkomen boven de € 43.000. In het betreffende segment betalen zij in veel gevallen reeds een hoge huurprijs, die een aanzienlijk deel van hun besteedbaar inkomen opsoupeert.

De Woonbond is van mening dat het wetsvoorstel willekeurigheden bevat. Niet alleen door de keuze voor deze specifieke grens op zich, maar ook door mogelijke tussentijdse wijzigingen in huishoudsamenstelling en huishoudinkomen. Bovendien kan het voorkomen dat een alleenstaande met een inkomen van € 41.000,- en een huur van € 300,- de extra huurverhoging niet krijgt, terwijl een gezin met twee kinderen met een gezamenlijk inkomen van €44.000 en een huur van € 640,-, wel te maken krijgt met een huurverhoging van 7,3% in 2012. Dit wetsvoorstel is daarom geen adequate oplossing voor het geschetste probleem van scheefwonen.

De Woonbond is dan ook van mening dat er voor de definitie van het begrip scheefwonen de relatie tussen de inkomensgrens en het huurniveau in relatie tot de kwaliteit onontbeerlijk is. Op dit moment ontbreken daarover -zoals blijkt uit de brief van het kabinet- de gegevens. Wij verzoeken u bij de minister aan te dringen op nader onderzoek.

Met vriendelijke groet,  
namens de Nederlandse Woonbond,



Ronald Paping  
algemeen directeur

## BIJLAGE 1 – V12.0193

### Vragen voor de sluiting van de inbreng op 1 maart 2012

- Het CBP wees erop dat het kabinet op geen enkele wijze onderbouwt dan wel doorberekent hoe groot de omvang van het probleem - het scheefwonen - is en in welke mate de koppeling van de huurverhoging aan het huishoudinkomen het probleem zou kunnen oplossen. Hoeveel huurders hebben anno 2012 daadwerkelijk een inkomen boven de € 43.000 -ook gezien de crisis-? Temeer omdat uit een brief van oud-minister van WWI Van der Laan (Kst. 27 926-136, 14 april 2009) blijkt dat in het Woning Behoeftte Onderzoek 2002 in totaal 428.000 huishoudens in de gereguleerde sector een inkomen hadden boven € 43.500 (anderhalf maal modaal in 2006). In het WoON 2006 was dat cijfer reeds gedaald naar 370.000 huishoudens. Ook uit 'Wonen overwogen' van het ministerie van BZK blijkt een daling van het scheefwonen: *"Volgens de genoemde definitie zijn er anno 2009 zo'n 180.000 minder goedkope scheefwoners dan in 2006. Dit betekent dat een groter deel van de betaalbare voorraad beschikbaar is gekomen voor de doelgroep."*
- Het kabinet introduceert het inkomen van het huishouden van de huurder als medebepalend criterium binnen de huurprijsregelgeving. De grondslag voor deze maatregel wordt opgenomen in het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw. Daarin is vastgelegd dat bij ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage wordt vastgesteld. Kan het huurverhogings-percentage bovenop inflatie via aanpassing van de ministeriele regeling jaarlijks wijzigen?
- Het bedrag van € 43.000 wordt met ingang van 1 januari van elk jaar, voor het eerst op 1 januari 2013, gewijzigd overeenkomstig de wijziging per gelijke datum van het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag. Betekent dat dat het huishoudinkomen geïndexeerd wordt met het inflatiepercentage, of anderszins (dat is niet erg duidelijk door de talloze verwijzingen naar andere artikelen in deze wet)? Waarom regelt het kabinet de jaarlijkse aanpassing van het huishoudinkomen in de Wet op de huurtoeslag; huurders met een inkomen boven € 43.000 hebben immers geen recht op huurtoeslag. Waarom niet in het voorliggende wetsvoorstel?
- Een effect van de introductie van de extra WWS-punten per 1 oktober 2011 is dat de maximaal toegestane huur door de puntenbijtelling is gestegen. Zittende huurders met een inkomen boven de € 43.000 in de schaarstegebieden krijgen door die stijging van de maximale huurprijs een langere periode een huurverhoging van inflatie plus 5% dan vóór 1 oktober. Het kabinet maakte herhaaldelijk kenbaar dat zittende huurders zouden worden ontzien. Is dit een bedoeld of onbedoeld effect van de 25-puntenmaatregel?
- In 2012 wordt onderzoek verricht voor een nieuwe editie van het WoON, waarbij de minister voornemens is een nadere analyse van scheefwonen te laten uitvoeren. In het WoON zijn tevens aanvullende achtergrondanalyses mogelijk over scheefwonen, bijvoorbeeld door uitsplitsingen naar huishoudenskenmerken, kenmerken van de woningvoorraad, **de huurprijs**, verhuisgedrag en woonvoorkeuren van consumenten. Om met het WoON ook betrouwbare uitspraken te kunnen doen op gemeentelijk niveau zou de steekproefomvang moeten worden verviervoudigd. De minister acht het daarom niet wenselijk om de steekproef van het WoON te vergroten, omdat dit gepaard gaat met onevenredig hoge kosten. (Kst. 32 847-9). De omvang van goedkope scheefheid wordt echter bepaald door de keuze die wordt gemaakt ten aanzien van de inkomensgrens én het huurniveau om dit begrip af te bakenen. Daarom is nadere analyse van het inkomensbegrip in relatie tot de huurprijs (waarvoor aanvullend onderzoek blijktens de brief van de minister mogelijk is -bijvoorbeeld via het WoON-) noodzakelijk. Is de minister hiertoe alsnog bereid?

- Bij regeling van Onze Minister van Financiën worden nadere regels gesteld voor de uitvoering van een onderdeel van het wetsvoorstel. Is die regeling van Financiën er al en wat behelst die?
- In de Memorie van Toelichting zegt het kabinet: “*Ervan uitgaande dat de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel baseert op de verklaring die hij van de Belastingdienst heeft verkregen zullen er weinig huurverhogingsvoorstellen zijn waartegen de huurder op grond van informatie over het inkomen bezwaar zal willen maken.*” Maar ook: “*Het feit dat het inkomen een rol gaat spelen bij de huurprijsverhoging en het feit dat de maximale huurverhoging, weliswaar voor een beperkte groep, aanmerkelijk hoger komt te liggen dan in voorgaande jaren, kan leiden tot een toename van huurverhogingsgeschillen bij de Huurcommissie. Ook dit kan leiden tot extra kosten voor het rijk.*” Het kabinet geeft hierbij aan dat met een aantal van 5000 extra huurverhogingsgeschillen een bedrag van € 5 miljoen per jaar is gemoeid. Uit de instroomcijfers van januari tot en met november van de Huurcommissie blijkt dat het totaal aantal reguliere huurprijsgeschillen 4.895 en huurverhogingsgeschillen 448 bedroeg in 2011. Vijfduizend huurprijsgeschillen alleen als gevolg van de 43.000-maatregel betekent dus maar liefst een verdubbeling van het huidige totaal aantal huurprijsgeschillen bij de Huurcommissie. In het volgende jaar zijn door het kabinet 2000 geschillen geraamd en in de jaren daarna op 1000, waarmee respectievelijk € 2 miljoen en € 1 miljoen is gemoeid. Kan de minister bovenstaande verklaren? Is de Huurcommissie toegerust voor deze extra taak gezien menskracht en middelen?
- Al met al bedragen de geraamde financiële effecten van het wetsvoorstel voor de rijksbegroting volgens het kabinet € 9 miljoen in het eerste jaar, € 5 miljoen in het tweede jaar en € 4 miljoen in de daaropvolgende jaren. Hoe kan worden verklaard dat voor een betrekkelijk kleine onvoldoende gedefinieerde groep huurders extra (in de privacy ingrijpende) regelgeving wordt geïntroduceerd en aanmerkelijke administratieve kosten worden gemaakt?
- Het hanteren van de definitie ‘verhuurder’ zou betekenen dat ook alle beheermaatschappijen toegang hebben tot de gegevens van de Belastingdienst en niet alleen de woningeigenaren. Er zijn in totaal 11.000 makelaars (niet allemaal beheerders) en verhuurbemiddelaars. De NVM en VastgoedPro zijn al geruime tijd bezig te zoeken naar mogelijkheden om malafide beheerders uit te sluiten. Enkele Kamerfracties hebben hierover reeds vragen gesteld aan de minister. Hoe wil de minister voorkomen dat er misbruik gemaakt wordt van de inkomensgegevens en hoe wordt gegarandeerd dat er een zorgvuldige administratie gevoerd wordt c.q. de gegevens niet langer dan noodzakelijk worden bewaard? Hoe wordt dit gehandhaafd? Welke sancties zijn hierop van toepassing?
- In het wetsvoorstel staat dat de verhuurder de inkomensgegevens, die hij reeds in bezit heeft, bij het huurverhogingsvoorstel kan overleggen. Betekent dat dat er in dat geval geen inkomensverklaring van de Belastingdienst hoeft te worden overlegd?

### **Vragen bij de Handleiding Belastingdienst, Inkomensafhankelijke huurverhoging, versie 1.1.**

- Waarom worden de huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de huursom? Het zijn toch extra huurinkomsten voor de verhuurder.
- De verkoop van huurwoningen en de daaruit voortkomende wijziging in het eigenaarschap levert een vertraging op voor de Belasting. Maar hoe wordt gewaarborgd dat een huurder niet twee maal (door de opeenvolgende eigenaren) een huurverhoging krijgt?

- Indien een verhuurder meerdere vestigingen heeft, krijgt hij één aansluiting op het internetportaal. Hoe wordt bewaakt dat de toegangcodes niet door alle vestigingen wordt gebruikt?
- In de Handleiding staat dat een beperkte doelgroep, namelijk eigenaren van meer dan één woning, de mogelijkheid heeft meerdere adresgegevens in één keer aan te leveren. Het bestand kan dan worden download, waarin een inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers voor elk adres is opgenomen. Hoe wordt misbruik van deze gegevens voorkomen? Dit geldt te meer omdat het maximum aantal pdf-bestanden dat in één keer kan worden aangemaakt ongeveer 15.000 bedraagt. Een verhuurder die meer woningen in zijn bezit heeft ontvangt dus meerdere bestanden.
- Onder 3.3 wordt de verhuurder aangeraden het pdf-bestand van de inkomensverklaringen te bewaren, omdat dit slechts eenmalig is te downloaden. Hoe wordt voorkomen dat het bestand wordt doorgemailed, op de thuiscomputer terecht komt, wordt uitgeprint en in mappen opgeborgen?
- Hoe wordt voorkomen dat malafide verhuurders een huurverhoging van 7,3% aan hun huurders sturen en maar afwachten waar het schip strandt?
- Het certificaat voor de beveiliging van de netwerkverbinding staat niet op naam van de Belastingdienst, maar op naam van Pink Web Applications, een partner van de Belastingdienst die het internetportaal beheert. Deze werkwijze doet sterk denken aan Diginotar-nota; hoe worden mogelijk vergelijkbare problemen voorkomen?
- Moet 'Bijlage 1: gebruiksvoorwaarden' de waarborg voor huurders bieden dat de verhuurder de gegevens slechts gebruikt voor de huurverhoging, de verstrekte gegevens niet langer bewaart dan tot het moment dat over het voorstel van huurverhoging onherroepelijk is beslist en een juiste en volledige administratie voert? Wie controleert of de verhuurder zich daaraan houdt?