

AAN De Minister van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

DATUM 14 juni 2011

ONS KENMERK z2011-00405

CONTACTPERSOON

070-888 85 00

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

ONDERWERP Adviesaanvraag wetsvoorstel wijziging
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en
boek 7 van het Burgerlijk Wetboek
(huurverhoging op grond van inkomen)

U heeft het College bescherming persoonsgegevens (CBP) gevraagd, ingevolge artikel 51, tweede lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens, te adviseren over het wetsvoorstel houdende wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en boek 7 van het Burgerlijk Wetboek – huurverhoging op grond van inkomen – (hierna: het voorstel).

Hiermee voldoe ik aan uw verzoek.

Aanleiding en inhoud van het voorstel

Met het voorstel wordt beoogd scheefwonen tegen te gaan en de doorstroming op de huurmarkt voor huurders van een gereguleerde woning te bevorderen, door middel van een hogere huurprijsverhoging voor huishoudens met een (gezamenlijk) jaarinkomen van meer dan € 43.000. Voor deze huurders zal een maximale huurstijging van inflatie plus 5% gaan gelden (Memorie van Toelichting, pg. 1).

Op grond van het voorstel is voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 een hogere jaarlijkse huurverhoging mogelijk. Indien de verhuurder een voorstel tot prijsverhoging wil indienen met een percentage inflatie (reguliere huurprijsverhoging) plus maximaal 5 %, dient hij bij dat voorstel gegevens te verstrekken waaruit blijkt dat het huishoudinkomen van de huurder meer bedraagt dan het hiervoor genoemde bedrag.

De Belastingdienst zal op verzoek en kosteloos aan de grotere verhuurders – meer dan tien huurwoningen – in een daartoe strekkende verklaring vermelden of het bedrag van € 43.000 ten aanzien van de desbetreffende woonruimte wel of niet is overschreden. De verhuurders verstrekken adresgegevens van de door hen verhuurde woningen aan de Belastingdienst. De Belastingdienst maakt gebruik van de op het moment van behandeling van het verzoek beschikbare inkomensgegevens uit de basisregistratie inkomen van de huurder en degene(n) – de overige bewoners van de woonruimte – die op desbetreffende adres woont dan wel wonen. De verklaring van de Belastingdienst of het huishoudinkomen meer of minder dan € 43.000 betreft – eventueel dat er geen inkomensgegevens in de Basisregistratie Inkomen voorkomen – bevat de naam van de huurder en de andere bewoners.

Verhuurders met gelijk aan of minder dan tien woningen – kleine verhuurders – dienen de huurder te vragen gegevens te verstrekken omtrent zijn huishoudinkomen. De verhuurder verzoekt in dat geval aan de huurder om de gegevens omtrent de inkomens van alle bewoners

van die woonruimte te overleggen. De huurder heeft de mogelijkheid verschillende inkomensgegevens te overleggen.

De door de Belastingdienst dan wel door de huurder aan de verhuurder verstrekte gegevens worden uitsluitend voor het doen van een voorstel tot huurverhoging verstrekt.

Indien de huurder een voorstel tot huurprijsverhoging heeft gedaan, heeft de huurder de mogelijkheid om een bezwaarschrift in te dienen of later een verzoekschrift bij de huurcommissie in te dienen. Als het bezwaar zich richt tegen dan wel het verzoek zich richt op het door de verhuurder opgegeven inkomen, dient de huurder gegevens met betrekking tot het inkomen aan de verhuurder dan wel de huurcommissie te overleggen.

De huurcommissie toetst op basis van de door de huurder overgelegde inkomensgegevens of het huishoudinkomen gelijk is aan of hoger respectievelijk lager is dan € 43.000, waarbij de huurcommissie gebruik kan maken van de gegevens uit de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.

Beoordeling van het voorstel

In zijn beoordeling richt het CBP zich op de gevolgen van het voorstel voor de persoonlijke levenssfeer van de burger, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de nieuwe opzet van de koppeling van de huurstijging aan het huishoudinkomen.

Recht op respect voor privéleven

Artikel 8 van het Europese verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: het EVRM) eist dat iedere inmenging van het recht op respect voor privéleven op een wettelijke grondslag berust. Artikel 10 van de Grondwet scherpst deze bepaling aan en verlangt voor elke beperking van het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer een grondslag in de formele wet.

Voor een wettelijke beperking van het voornoemde grondrecht gelden ook materiële eisen. Het voorschrift zal voldoende nauwkeurig moeten zijn en adequate en effectieve waarborgen moeten bevatten tegen ongeoorloofde inbreuken. Voorts is een inmenging op het recht op respect voor privéleven slechts toegestaan indien deze in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de Bescherming van de gezondheid of goede zeden of voor de Bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.

Volgens de jurisprudentie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens betekent dit dat de 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). Deze vereisten moeten in hun onderlinge samenhang gelezen worden.

Adequate en effectieve waarborgen tegen ongeoorloofde inbreuken

De Memorie van Toelichting (pg. 3) vermeldt in dit kader het volgende:

“In het wetsvoorstel is bepaald dat de verhuurder ten behoeve van een getrouwe weergave van de uitvoering en een effectief uitvoeringsproces een zodanige administratie voert dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens over het huishoudinkomen. Ook is een geheimhoudingsbepaling opgenomen. De huurder en alle medebewoners die menen dat op ongeoorloofde wijze inbreuk wordt gemaakt op hun privacy vinden hierin een waarborg tegen deze inbreuk.”

Oordeel

Het is het CBP onduidelijk op welke wijze de huurder en de medebewoners in een juiste, volledige en tijdige vastlegging en de geheimhoudingsbepaling een waarborg tegen een ongeoorloofde inbreuk op hun privacy zouden moeten zien. Indien huurders en medebewoners reeds van mening zijn dat de door de verhuurder gevoerde administratie over het huishoudinkomen een ongerechtvaardigde inmenging op het recht op respect voor privéleven betekent, doen voormelde maatregelen – de wijze van vastlegging door de verhuurder en de geheimhouding – hieraan immers niet af.

Proportionaliteit en subsidiariteit

Paragraaf 3.1 van de Memorie van Toelichting gaat in op de privacy, in het bijzonder op artikel 8 van het EVRM. Er wordt naar het oordeel van het CBP echter onvoldoende ingegaan op de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit. Het CBP mist een concrete belangenafweging aan de hand van de uitgangspunten van het proportionaliteits- en subsidiariteitsbeginsel. De redenering en de daarbij naar voren gebrachte argumenten zijn erop gericht de huurprijsverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen te rechtvaardigen.

De vraag is echter of voor het effectief aanpakken van scheefwonen niet kan worden volstaan met voor de privacy van de betrokkenen minder ingrijpende middelen. Voorts is op geen enkele wijze onderbouwd dan wel doorberekend 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.

Tegen deze achtergrond is van belang dat de Memorie van Toelichting van de Wijziging van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hierna: Awr) en van enige andere wetten, in het kader van het versterken van de fiscale rechtshandhaving en het verkorten van beslistermijnen (TK 2005-2006, 30 322, nr. 3, p. 12) ten aanzien van artikel 67 van de Awr vermeldt dat de betekenis van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst een grote waarde heeft; naast het algemene belang van de bescherming van persoonsgegevens gaat het om het belang dat personen niet van het verstrekken van gegevens aan de Belastingdienst moeten worden weerhouden door de vrees dat die gegevens voor andere doeleinden worden gebruikt dan voor een juiste en doelmatige uitvoering van de belastingwet.

In dit geval zullen de gegevens van de Belastingdienst voor andere doeleinden dan voor een juiste en doelmatige uitvoering van de belastingwet worden gebruikt, hetgeen het wetsvoorstel voor burgers extra ingrijpend maakt.

Voorts dient de huurder op grond van het voorstel de inkomensgegevens van alle medebewoners bij de (kleine) verhuurder en/of de huurcommissie te overleggen. Onder ‘medebewoners’ dan

wel de overige bewoners van de woonruimte vallen ook niet-gezinsleden, (minderjarige) kinderen, etc.

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.

Oordeel

Het CBP mist kortom een belangenafweging van de gevolgen van dit wetsvoorstel voor de persoonlijke levenssfeer van de burger in vergelijking met de huidige situatie. Bovendien is bij het voorstel niet voorzien in een horizonbepaling – beperking van de geldigheidsduur – en/of een evaluatiebepaling.

Advies

Het CBP heeft bezwaar tegen het voorstel van wet en adviseert u dit niet aldus in te dienen.

Indien u behoefte heeft aan een nadere toelichting op het advies, dan is het CBP daartoe bereid. Voorts verneem ik graag op welke wijze u gevolg gaat geven aan het advies.

Een afschrift van deze brief is gestuurd aan (...).

Hoogachtend,

Het College bescherming persoonsgegevens,
Voor het College,

mw. mr. M.W. McLaggan-van Roon
Lid van het College