



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Betreft: Reactie IVBN op het concept-Besluit Goed Verhuurderschap

Ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Op 9 juni 2022 is het wetsvoorstel goed verhuurderschap ingediend bij de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden bij het verhuren van woon- of verblijfsruimten. Door een norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten de mogelijkheid te geven om een verhuurvergunning te verplichten, kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen¹. IVBN onderschrijft de doelstellingen van het wetsvoorstel om zo alle typen verhuurders te laten conformeren aan de basisbeginsel van goed verhuurderschap.

Hierbij geeft IVBN een reactie op de voorgestelde wijziging van het concept-Besluit Goed Verhuurderschap.

Algemeen

De regering heeft het Besluit goed verhuurderschap (het Besluit) in consultatie gebracht.² Het Besluit hoort bij de Wet goed verhuurderschap (de Wet).³ Die Wet beoogt misstanden bij de verhuur van (onder andere) woonruimte⁴ te voorkomen en tegen te gaan. De Wet introduceert voor dat doel (onder andere): a) de verplichting voor gemeenten om een meldpunt in te richten voor klachten over 'ongewenst verhuurgedrag' (artikel 3) en b) de verplichting voor gemeenten om bepaalde besluiten vanwege overtreding van de Wet openbaar te maken (artikel 19). Het Besluit stelt regels in verband met de verwerking van persoonsgegevens door gemeenten die bij de uitvoering van die verplichtingen kan komen kijken. De reikwijdte van het Besluit is aldus beperkt. Dat neemt niet weg dat het Besluit de achterban van IVBN en andere verhuurders kan raken doordat gemeenten persoonsgegevens van hen mogen verwerken. Dat noopt tot een inspraakreactie.

Doel van het Besluit

De Wet bepaalt in artikel 3 zoals gezegd dat de gemeente een meldpunt in moet richten voor klachten over 'ongewenst verhuurgedrag' en dat de gemeente 'bevoegd' is om persoonsgegevens te verwerken voor 'het afwikkelen' van klachten.

De Wet stelt aldus het doel vast waarvoor de gemeente via het meldpunt persoonsgegevens mag verzamelen, te weten voor het afwikkelen van klachten over ongewenst verhuurgedrag. Dat is een publieke taak. De gemeente is immers verplicht een meldpunt in te richten. Daarmee is het doel waarvoor de gemeente persoonsgegevens mag verzamelen te herleiden tot twee van de gronden in artikel

¹ Nieuwsbericht Rijksoverheid, d.d. 9 juni 2022.

² Besluit houdende regels inzake de gegevensverwerking in het kader van de Wet goed verhuurderschap.

³ Kamerstukken II, Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed ver2021-2022, huurderschap), 36 130, nr. 2.

⁴ De Wet ziet ook op de verhuur van 'verblijfsruimte'. Dat is (een deel van) een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarop ziet dit memo niet.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

6 AVG (te weten artikel 6 lid 1 onder c en e AVG). Dat volgt ook uit de nota van toelichting bij het Besluit.⁵

Na grondige bestudering van het concept- besluit is het voor IVBN de vraag of het doel waarvoor de gemeente persoonsgegevens mag verzamelen duidelijk is. Dus, of duidelijk is wat ‘ongewenst verhuurgedrag’ is en op welke wijze de gemeente klachten daarover kan ‘afwikkelen’, want *alleen* daarvoor mag de gemeente persoonsgegevens verzamelen (artikel 5 AVG).

Uit de Wet volgt dat niet direct. Wel volgt uit het Besluit en uit de nota van toelichting bij het Besluit indirect dat de gemeente via het meldpunt in ieder geval persoonsgegevens mag verzamelen die nodig zijn om de Wet te handhaven. Uit het Besluit en de nota volgt echter ook dat de gemeente ook persoonsgegevens mag verzamelen om de klager door te verwijzen naar andere instanties (zoals de Huurcommissie) of om andere wetten te handhaven (zoals de Huisvestingswet 2014).⁶ Dat zijn doelen die niet of in ieder geval niet duidelijk uit de Wet volgen. Of die doelen te herleiden zijn naar één van de in artikel 6 van de AVG genoemde gronden, is dan ook de vraag.

Zowel voor de verhuurder als voor de gemeente is het van belang dat in de Wet duidelijker wordt vastgelegd waarvoor de gemeente via het meldpunt persoonsgegevens mag verzamelen en verwerken. Dat kan door in artikel 3 van de Wet op te nemen dat de gemeente alleen persoonsgegevens mag verzamelen en verwerken die nodig zijn om de Wet te handhaven.

Dataminimalisatie en bijzondere persoonsgegevens

De volgende vraag is dan *wanneer* de gemeente mag handhaven. In artikel 18 van de Wet staat dat de gemeente dat mag doen bij overtreding van artikel 2 en 4 van de Wet. Alleen daarvoor mag de gemeente persoonsgegevens verzamelen en verwerken. Dat roept de vraag op of duidelijk is wanneer sprake is van overtreding van artikel 4 en met name van artikel 2. Dat artikel bepaalt in lid 1 dat de verhuurder moet handelen ‘in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap’ en in lid 2 wat onder ‘goed verhuurderschap’ wordt verstaan, te weten dat de verhuurder:

- i een selectieprocedure toepast,
- ii de huurder van informatie voorziet,
- iii de huurovereenkomst op schrift stelt, en
- iv zich onthoudt van intimidatie.

Doet de verhuurder dat niet, dan mag de gemeente handhaven. Wil de gemeente voorkomen dat zij de AVG overtreedt door meer persoonsgegevens te verzamelen dan nodig is, dan mag zij dus geen persoonsgegevens verzamelen of ‘dossiers opbouwen’⁷ die niet zien op ‘goed verhuurderschap’ in de zin van de Wet (i t/m iv).

⁵ Onder 3.2.1.

⁶ Onder 3.1 en 3.2.2.

⁷ Artikel 2 van het Besluit.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Zowel voor de verhuurder als voor de gemeente is het van belang dat in het Besluit duidelijker wordt vastgelegd welke persoonsgegevens de gemeente via het meldpunt mag verzamelen en verwerken. Zeker als het gaat om het verzamelen en verwerken van bijzondere persoonsgegevens, zoals gegevens over discriminatie en intimidatie. Ten onrechte stelt de nota van toelichting dat dit is toegestaan op grond van artikel 9 lid 2 onder g AVG.¹ Dat artikel staat alleen toe dat bijzondere persoonsgegevens verzameld en verwerkt worden 'om redenen van zwaarwegend algemeen belang' als dat in een wet bepaald is. Dat is niet het geval. De Wet bepaalt immers niet dat bijzondere persoonsgegevens verzameld en verwerkt mogen worden, laat staan welke bijzondere persoonsgegevens.

Voor de gemeente is het van belang dat in het Besluit vastgesteld wordt welke persoonsgegevens en welke bijzondere persoonsgegevens zij via het meldpunt mag verzamelen en verwerken om te voorkomen dat zij de AVG overtreedt. Voor de verhuurder is dat van belang om te voorkomen dat de gemeente allerhande (privacygevoelige) persoonsgegevens verzamelt en verwerkt waarmee de verhuurder geen rekening hoeft te houden.

Informatieverstrekking door gemeenten

In het verlengde van het voorgaande geldt dat de gemeente de verhuurder proactief, uit eigen beweging, moet informeren als zij persoonsgegevens van hem verzamelt en verwerkt (artikel 14 AVG). Dat stelt de verhuurder in staat om zijn rechten op grond van de AVG uit te oefenen. Denk aan zijn recht op inzage, correctie en verzet (artikel 15 e.v. AVG).

De gemeente moet de verhuurder informeren kort nadat zij een melding heeft gekregen (artikel 14 lid 3 AVG). Dat is (onder andere) anders als sprake is van één van de uitzonderingen die in artikel 14 lid 5 AVG staan. Dat is (onder andere) het geval als het informeren van de verhuurder in de weg zou staan aan de verwezenlijking van het doel waarvoor de gemeente persoonsgegevens verzamelt en verwerkt. De nota van toelichting suggereert ten onrechte dat daar bij het verzamelen en verwerken van persoonsgegevens via het meldpunt (altijd) sprake van is.⁸

Zowel voor de verhuurder als voor de gemeente is het van belang dat de nota van toelichting onder 3.2.1 wordt aangepast. Uitgangspunt in de AVG is dat de gemeente de verhuurder informeert over het feit dat zij persoonsgegevens over hem verzamelt en verwerkt (artikel 14 AVG). Afwijken daarvan is alleen in uitzonderingssituaties toegestaan. Voorkomen moet worden dat de gemeente persoonsgegevens verzamelt en verwerkt zonder dat de verhuurder daar van op de hoogte is en zich daar zo nodig tegen kan weren. Zeker omdat het in dit geval gaat om het verzamelen en verwerken door de overheid (de gemeente) van persoonsgegevens van burgers (verhuurders) in de vorm van anonieme meldingen van andere burgers (huurders).

⁸ Onder 3.2.1.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

De gemeente kan zich er niet op beroepen dat zij niet hoeft te informeren, omdat dat in dit geval niet bijdraagt aan de verwezenlijking van het doel (artikel 14 lid 5 AVG). Het doel is immers het handhaven van de Wet. Alvorens dat te doen, moet de gemeente hoor en wederhoor toepassen. Dat volgt ook uit de nota van toelichting.⁹ Dat vereist dat de verhuurder geïnformeerd wordt. Als dat niet kan, dan kan de gemeente niet handhaven. Als de gemeente niet kan handhaven, dan heeft zij geen doel en als zij geen doel heeft, dan mag zij geen persoonsgegevens verzamelen (artikel 5 AVG). De gemeente moet de melder dan naar een andere instantie doorverwijzen.

Zou zich (incidenteel) daadwerkelijk een situatie voordoen waarin de verhuurder niet geïnformeerd hoeft te worden, dan moet de gemeente passende waarborgen treffen ter bescherming van de rechten die de verhuurder heeft. Bovendien moet zij de verhuurder dan informeren zodra dat alsnog mogelijk is.

Verwerking persoonsgegevens bij openbaarmaking

Het Besluit bepaalt in artikel 3 welke (persoons)gegevens de gemeente voor de uitvoering van het doel openbaar moet maken. Het betreft onder andere de naam van de uiteindelijk belanghebbende (UBO) als de verhuurder een rechtspersoon is. Dat is anders als 'de uiteindelijk belanghebbende een natuurlijk persoon betreft en burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan artikel 19, eerste lid, onderdeel a van de wet'. Dat staat in artikel 3 onder b onder 2 van het Besluit.

Artikel 3 van het Besluit suggereert dat de UBO niet altijd een natuurlijke persoon is. Dat is niet correct. Uit de definitie van UBO in artikel 10a van de Wwft volgt immers dat de UBO altijd een natuurlijke persoon is.¹ Artikel 3 onder b, onder 2 van het Besluit moet dus aangepast worden door te bepalen dat de naam van de UBO niet openbaar gemaakt mag worden als 'burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan artikel 19, eerste lid, onderdeel a van de wet'. De zinsnede die daarvoor staat (te weten 'de uiteindelijk belanghebbende een natuurlijk persoon betreft') moet verwijderd worden.

Dat wil nog niet zeggen dat het correct is dat de gemeente de naam van de UBO openbaar moet maken. Dat gaat te ver. Juridisch gezien is het immers de verhuurder die de Wet overtreedt en niet de UBO. Ter motivering van het feit dat de gemeente de naam van een ander dan die van de overtreder openbaar moet maken, voert de nota van inlichting in een voetnoot¹⁰ niets anders aan dan dat dit 'eventuele ongewenste effecten als dekmantels en stromannen' tegengaat. Dat is te vaag. De nota van toelichting moet op dit punt worden verduidelijkt. Toegelicht moet in ieder geval worden of de gemeente de naam van de UBO ook openbaar moet maken als geen sprake is van 'dekmantels of stromannen'. Bovendien moet toegelicht worden waarom de Wet in dit geval afwijkt van andere wetten. Zo maakt de Autoriteit Persoonsgegevens bij overtreding van de AVG de naam van de UBO ook niet openbaar.

Overigens is het ook voor de gemeente van belang dat de nota van toelichting op dit punt verduidelijkt wordt. De gemeente heeft er immers groot belang bij dat zij zeker weet of zij de naam van de UBO altijd openbaar moet maken. De gemeente is immers aansprakelijk als zij dat ten onrechte doet (artikel 82

⁹ Onder 3.1

¹⁰ Voetnoot 7.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

AVG, artikel 6:162 BW). Gegeven het feit dat de gemeente de naam (onder andere) via de website openbaar moet maken¹¹, kan de schade groot zijn.

Het risico van aansprakelijkheid geldt overigens ook als het boetebesluit of het besluit tot inbeheername vernietigd wordt. Ook dan is de gemeente aansprakelijk voor het openbaar maken van de naam van de UBO. De gemeente doet er in dat opzicht verstandig aan het besluit pas openbaar te maken als het besluit onherroepelijk is. Ook doet de gemeente er verstandig aan om (een samenvatting van) eventuele bedenkingen van de verhuurder pas openbaar te maken als het besluit onherroepelijk is.¹² Dat roept de vraag op of in de Wet niet geregeld moet worden dat de gemeente de naam en de bedenkingen pas openbaar mag maken als het besluit onherroepelijk is.¹³

Norbart/Bontrop, 2 oktober 2022

¹¹ Artikel 4 van het Besluit.

¹² Artikel 3 onder d van het Besluit.

¹³ Artikel 19 lid 2 van de Wet.