



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2016-0000335213

Uw kenmerk

Datum 21 juni 2016
Betreft Evaluatie uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging 2015

In 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Over de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 en 2014 heb ik u gerapporteerd in mijn brieven van 11 oktober 2013 (Kamerstuk 27926, nr. 206) en 6 februari 2015 (Kamerstuk 27926, nr. 243). In 2015 konden verhuurders voor de derde maal gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met de Belastingdienst en met de koepels van huurders en verhuurders – Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang – is ook de uitvoering van deze derde ronde van inkomensafhankelijke huurverhoging geëvalueerd. Met deze brief informeer ik u over deze evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2015.

Ook is onderzoek gedaan naar hoe verhuurders omgaan met de verplichting om de inkomensindicaties te vernietigen zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen of zodra over de voorgestelde huurverhoging onherroepelijk is beslist (artikel 19b lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). Met dat onderzoek is ook uitvoering gegeven aan de aangenomen motie Ortega-Martijn (CU) (Kamerstuk 33129, nr. 32) waarin de regering is verzocht in kaart te brengen in hoeverre corporaties de inkomensgegevens die zij verkrijgen bij de toewijzing van woningen bewaren en voor welke doelen deze worden gebruikt. In deze brief informeer ik u over de uitkomsten van dit onderzoek.

Conclusie

De uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2015 over het algemeen goed verlopen. Verhuurders en de Belastingdienst hebben door hun uitvoeringservaringen in 2013 en 2014 hun werkprocessen zo aangepast dat zij de inkomensindicaties over het algemeen soepel kunnen aanvragen en verwerken, respectievelijk verstrekken. In 2015 hebben verhuurders minder inkomensindicaties van hun huurders bij de Belastingdienst aangevraagd dan in de jaren 2013 en 2014 (ca. 130.000 minder). Met name een deel van de woningcorporaties heeft in 2015 met hun huurdersorganisaties afgesproken geen gebruik te maken van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging. Maar mogelijk hebben ook commerciële verhuurders minder inkomensindicaties opgevraagd doordat de huurprijzen van woningen al dicht tegen de maximale huurprijsgrens of lagere markthuursprijs van de woning liggen; dan is de huurverhogingsruimte voor die woningen te beperkt voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

De Belastingdienst controleert aan de hand van de WOZ-bestanden van gemeenten of de aanvrager eigenaar is van de betreffende woning. Daarvoor moet in het betreffende WOZ-bestand het (juiste) RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsverband Informatie Nummer) of BSN (Burger Service Nummer) bij het betreffende woonadres zijn ingevuld. De aanlevering van WOZ-bestanden met vermelding van de (juiste) RSIN's of BSN's van de woningeigenaren is verder verbeterd. Toch hebben volgens IVBN en Vastgoed Belang beleggers bij circa 22% en particuliere verhuurders bij circa 25% van de aangevraagde inkomensindicaties problemen ervaren met het verkrijgen ervan. Voor beleggers was de oorzaak doorgaans dat woningoverdracht nog niet in het WOZ-bestand van de gemeente was verwerkt. Bij particuliere verhuurders gaven met name huisnummertoevoegingen, fusies en eigenaarnaamsveranderingen problemen bij het aanvragen van inkomensindicaties.

Verhuurders mogen de inkomensindicaties die zij van de Belastingdienst hebben gekregen slechts bewaren totdat de voorgestelde huurverhoging definitief is geworden, doordat de huurder met de huurverhoging heeft ingestemd of doordat er door huurcommissie of rechter onherroepelijk over is beslist.

Uit de evaluatie van de vernietiging van de Belastingdienst verkregen inkomensindicaties door verhuurders is gebleken dat een grote meerderheid van de verhuurders (80%) weet dat de inkomensindicaties op enig moment moeten worden vernietigd. De 20% verhuurders die dit niet weten zijn voornamelijk kleinere particuliere verhuurders (<100 woningen). Helaas is gebleken dat verhuurders, ondanks dat zij in meerderheid met die vernietigingsplicht bekend zijn, slechts in minderheid alle inkomensindicaties hebben vernietigd: 40% van de verhuurders voor de inkomensindicaties van 2013 en 30% van de inkomensindicaties van 2014. Verhuurders die niet (volledig) aan de vernietigingsplicht voldoen geven daarvoor als reden dat zij niet wisten dat zij de inkomensindicaties moeten vernietigen, dat zij niet alle inkomensindicaties hebben kunnen vernietigen (vanwege nog lopende geschillen of om technisch/administratieve redenen) of dat zij ervoor kiezen de inkomensindicaties te bewaren. Ook geven verhuurders aan het niet duidelijk te vinden op welk moment zij de inkomensindicaties moeten vernietigen.

Er ligt dus nog een voorlichtingstaak voor het rijk en de verhuurderkoepels om verhuurders te informeren over de plicht om de inkomensindicaties te vernietigen na het definitief worden van de voorgestelde huurverhoging en over op welke momenten daarvan sprake is.

In de circulaire "Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017" van 16 februari 2016 is informatie over de vernietigingsplicht en een nadere toelichting op de vernietigingsmomenten opgenomen.

Daarnaast zullen verhuurders er via de website rijksoverheid.nl en het webportaal van de Belastingdienst, alsmede via directe e-mails, op worden gewezen dat schending van de vernietigingsplicht voor de van de Belastingdienst verkregen inkomensindicaties kan leiden tot uitsluiting van het webportaal waarmee die indicaties bij de Belastingdienst kunnen worden aangevraagd en eventueel tot een boete van de Autoriteit persoonsgegevens (maximaal € 820.000).

Voorgestelde huurverhogingen 2015¹

De maximaal toegestane huurverhoging in de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 was 2,5% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen in 2013 van minder dan of gelijk aan € 34.229, 3,0% (inflatie + 2%) voor huishoudens met een inkomen in 2013 van meer dan € 34.229 maar niet meer dan € 43.786 en 5,0% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen in 2013 van meer dan € 43.678.

De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie tussen € 34.229 en € 43.786 was 2,2%. Bij de woningcorporaties was de gemiddelde voorgestelde huurverhoging voor die inkomenscategorie 2,1%, bij commerciële verhuurders 2,4%.

De gemiddelde voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomenscategorie boven € 43.786 was 3,5%. Bij de woningcorporaties was de gemiddelde huurstijging voor die inkomenscategorie 3,6%, bij commerciële verhuurders 3,4%².

Verhuurders hebben in 2015 niet in volle omvang gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging voor de middeninkomensgroep was met 2,2% 0,8 procentpunt lager dan de toegestane 3,0%. Van de huishoudens in de middeninkomensgroep (€ 34.229-43.786) kreeg 38% de maximaal toegestane huurverhoging voorgesteld. Bij de hoogste inkomensgroep (meer dan € 43.786) was de gemiddelde huurverhoging met 3,5% 1,5 procentpunt lager dan de maximaal toegestane huurverhoging van 5,0%. Wel werd bij huishoudens in de hoogste inkomensgroep meer dan bij de middeninkomensgroep de maximaal toegestane huurverhoging voorgesteld, namelijk bij 51% van die huishoudens.

Uitvoering door de Belastingdienst

De in 2014 ingevoerde werkwijze in het proces van aanvragen van inkomensindicaties door verhuurders is in 2015 gehandhaafd. Dat betekent dat er net als in 2014 een woningenbestand is aangemaakt met alleen de woningen van verhuurders die van te voren hadden aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen voor te stellen. Daartoe was het proces van aanvragen van inkomensindicaties opgedeeld in twee stappen en termijnen. Van 2 tot en met 28 februari 2015 konden verhuurders een of meer accounts aanvragen voor het webportaal. Op 1 maart 2015 werd het webportaal gesloten en werd het woningenbestand aangemaakt met alleen de woningen van de verhuurders die een account hadden aangevraagd en verkregen. Op 16 maart 2015 werd het webportaal weer geopend en konden de verhuurders die een account hadden de inkomensindicaties voor hun woningen aanvragen.

¹ Bron: Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015, Companen

² Ook hier speelt mee dat institutionele beleggers relatief veel woningen hebben waarvan de huurprijs dicht bij de maximale huurprijsgrens ligt en waarvoor de huurverhogingsruimte dus te beperkt is voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

Aantal afgegeven accounts

Het is gebleken dat in 2015 3.865 verhuurders een account voor het webportaal hebben verkregen. Dit aantal is nagenoeg hetzelfde als in 2014 (3.866).

Aantal afgegeven inkomensindicaties

In onderstaande tabel is het aantal verstrekte inhoudelijke inkomensindicaties (unieke adressen) vermeld voor 2015 (stand van zaken per 31 december 2015) en ter vergelijking ook voor 2014 en 2013.

Aantal verstrekte inkomensindicaties (unieke adressen)

2015

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€43.687	222.665		12,6%	
€34.229-€43.687	181.143	403.808	10,3%	22,9%
≤€34.229	1.208.786		68,6%	
Inkomen onbekend	150.819		8,5%	
Totaal	1.763.548		100%	

2014

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€43.602	287.387		15,2%	
€34.085-€43.602	206.152	493.539	10,9%	26,1%
≤€34.085	1.314.703		69,3%	
Inkomen onbekend	87.561		4,6%	
Totaal	1.895.803		100%	

2013

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€43.000	300.083		15,8%	
€33.614-€43.000	209.895	509.978	11,1%	26,9%
≤€33.614	1.267.327		66,9%	
Inkomen onbekend	117.745		6,2%	
Totaal	1.895.050		100%	

Inkomen "onbekend" betekent overigens in de praktijk vaak "inkomen nihil", de Belastingdienst beschikt dan niet over inkomensgegevens van de bewoners van de desbetreffende woning, ook niet over voorlopige gegevens.

De niet verkregen inkomensindicaties zijn hierin niet opgenomen. Dat zijn de indicaties met code X (eigenaarschap is niet gebleken) en code T (huisnummer of huisnummertoevoeging is niet bij de Belastingdienst bekend).

De aantallen verstrekte inkomensindicaties in 2015 zijn iets lager dan in 2013 en 2014. In 2015 heeft een aantal woningcorporaties met hun huurdersorganisaties afgesproken geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De absolute en percentuele verschuivingen binnen de inkomenscategorieën zijn te verklaren doordat de inkomensgrenzen zijn geïndexeerd (verhoogd). Veel lonen en uitkeringen zijn de afgelopen jaren echter niet of amper gestegen. Daardoor kwamen minder huishoudens in de hoogste inkomenscategorie (code J) en de middeninkomenscategorie (code M) terecht. En wellicht zijn er, zoals beoogd, huishoudens met een hoger inkomen uit de gereguleerde huursector gestroomd³. In 2013 kon nog 26,9% van de verstrekte inkomensindicaties leiden tot een hogere huurverhoging, in 2014 was dat percentage gedaald tot 26,1 en in 2015 tot 22,9%.

Het hogere aantal indicaties "O" (inkomen onbekend) dan in de voorgaande jaren werd veroorzaakt door een fout in de berekening van de huishoudinkomens van huishoudens met bewoners van onder 23 jaar. In de eerste dagen van de inkomensverstrekking werd de indicatie op "O" gezet wanneer er een of meer bewoners onder 23 jaar waren waarvan het inkomen onbekend was, terwijl het totale huishoudinkomen in de categorie in de meeste gevallen in de categorie "N" viel, omdat er wel een of meer andere bewoners zijn waarvan het inkomen wel bekend was.

Dit is direct als fout herkend en op de website is de mededeling gezet dat een groot aantal indicaties "O" is afgegeven waarvan de meeste een indicatie "N" zouden moeten zijn en dat het bestand zou worden gecorrigeerd. Op 19 maart 2015 is het indicatiebestand gecorrigeerd en is op het webportaal de mededeling geplaatst dat verhuurders nieuwe indicaties konden aanvragen voor de woningen waarvoor zij een indicatie "O" hadden ontvangen. Ook is een e-mail met deze mededeling gestuurd naar de verhuurders die een account hadden verkregen.

Ontbrekend RSIN en mismatches

Door inspanningen van de Waarderingskamer, Belastingdienst en verhuurders leverden gemeenten WOZ-bestanden aan waarin minder RSIN's (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummers) ontbraken of foutieve RSIN's opgenomen waren.

Indien een WOZ-bestand van de gemeente geen RSIN of een foutief RSIN bij een adres bevat, kan de Belastingdienst niet verifiëren dat de verhuurder die een account heeft aangevraagd eigenaar is van de woning waarvoor hij een

³ Evaluatie van de doeltreffendheid en effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging volgt binnenkort.

inkomensindicatie opvraagt en verstrekt de Belastingdienst de gevraagde inkomensindicatie daarom niet.

IVBN heeft aangegeven dat beleggers 22% van de aangevraagde inkomensindicatie niet gekregen hebben (code X) door ontbrekende of foutieve RSIN's in de WOZ-bestanden van gemeenten (zie verderop onder "Uitvoering door verhuurders"). Daarbij hebben particuliere verhuurders en beleggers moeilijker ingang bij gemeenten dan woningcorporaties, die regelmatig contact hebben met gemeenten over diverse onderwerpen. Daardoor en door meer gesnipperd woningbezit kunnen particuliere verhuurders en beleggers moeilijker een verbeterd WOZ-bestand van de gemeente bewerkstelligen dan woningcorporaties. Hierdoor kregen eigenaren met veel woningen (doorgaans woningcorporaties) relatief meer aandacht dan eigenaren met een relatief beperkt aantal woningen in een gemeente.

De door gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden zijn, mede door de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 2013, in de afgelopen jaren verbeterd. De Belastingdienst kan van de aangeleverde bestanden overigens alleen nagaan of er RSIN's/BSN's ontbreken, niet of de juiste RSIN's/BSN's bij de adressen staan genoteerd. De Waarderingskamer blijft inspanningen verrichten om gemeenten aan te spreken op het juist en volledig opnemen van RSIN's/BSN's in de WOZ-bestanden. Ook de Belastingdienst benadert gemeenten hierover en gaat ook bij gemeenten langs. Maar regelmatig doet zich het curieuze effect voor dat een gemeente de ene maand een WOZ-bestand met juiste en volledige RSIN's/BSN's aanlevert maar de volgende maand weer een WOZ-bestand met onvolledige of onjuiste RSIN's/BSN's. Dit blijft dus een punt van aandacht van de Waarderingskamer, de Belastingdienst maar ook van de verhuurders. Als een verhuurder geen inkomensindicatie ontvangt omdat uit het WOZ-bestand niet blijkt dat hij eigenaar is van de woning met het betreffende adres, neemt hij doorgaans contact op met de Belastingdienst. De Belastingdienst gaat dan vaak na of de gemeente wel of geen RSIN/BSN bij het betreffende adres heeft vermeld. Deze eerstelijns- en tweedelijnsnazorg vergt relatief veel capaciteit van de Belastingdienst.

Er bestaan echter ook rechtspersonen zonder RSIN. Een voorbeeld daarvan zijn de kerkgenootschappen. Indien dergelijke rechtspersonen woningen verhuren, kunnen zij door het ontbrekende RSIN geen inkomensindicaties opvragen en daardoor voor die woningen geen inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen.

De webtool

De webtool heeft naar behoren gewerkt. Van 2 tot en met 28 februari 2015 was het webportaal geopend voor het aanvragen van een of meer accounts (soms hebben bedrijven meerdere RSIN's; per RSIN moet een account worden aangevraagd). Op 1 maart 2015 sloot het webportaal. De Belastingdienst genereerde vervolgens een woningenbestand met alleen de woningen die via het BSN of RSIN aan de verhuurders met een account verbonden konden worden en

de daarbij behorende inkomensindicaties (ca. 2,2 miljoen woningen). Op 16 maart 2015 opende het webportaal weer en konden de verhuurders met een of meer accounts inkomensindicaties opvragen voor hun woningen.

Kennisgeving aan huurders

Sinds 2014 zendt de Belastingdienst, op aanbeveling van de Nationale Ombudsman, een kennisgeving aan de huurders ten aanzien van wie hun verhuurder een inkomensindicatie had aangevraagd en verkregen. Die huurders ontvangen een brief van de Belastingdienst met de melding dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie heeft opgevraagd en verkregen. Verder bevatte de brief de informatie dat een verhuurder alleen een inkomensindicatie mag opvragen als de woning niet-geliberaliseerd verhuurd is. Daarbij wordt verwezen naar de pagina op de website rijksoverheid.nl waarop een stroomschema staat waarmee de huurder kan nagaan of zijn huurovereenkomst geliberaliseerd is of niet

(<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/woon-ik-in-een-sociale-huurwoning-of-niet>).

De Belastingdienst heeft in 2015 voor **1.763.548** woningen een inkomensindicatie (code J, M, N of O) afgegeven en dus ook even zo veel brieven aan huurders verstuurd. Die brieven worden overigens verstuurd aan "de huurder van deze woning", omdat de Belastingdienst niet weet wie van de bewoners de huurder is.

Contacten met de Belastingdienst

De contacten van verhuurders met de Belastingdienst verlopen via het daarvoor beschikbaar gestelde e-mailadres (gegevensuitwisseling@belastingdienst.nl). Verhuurders die voor beantwoording van hun vraag graag telefonisch contact willen, kunnen dat in de e-mail aangeven onder vermelding van de vraag, het tijdstip waarop de Belastingdienst kan terugbellen en de naam van de contactpersoon van de verhuurder. Het telefonisch voorleggen van vragen en kunnen doorvragen heeft goed gewerkt, verhuurders voelden zich daardoor geholpen.

Klachten

De Belastingdienst beschikt niet over gegevens waarmee hij kan toetsen of voor woningen een geliberaliseerd huurcontract of een niet-geliberaliseerd huurcontract is afgesloten. Dat kunnen alleen de huurder en de verhuurder, die over het huurcontract beschikken. De huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (aanvangshuurprijs) bepaalt namelijk of het huurcontract geliberaliseerd is of niet: als de aanvangshuurprijs hoger is dan op de ingangsdatum geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd.

Er zijn 306 reacties van huurders binnengekomen bij de Belastingdienst naar aanleiding van de kennisgeving dat hun verhuurder voor hun woonadres een inkomensindicatie heeft aangevraagd en verkregen. Uit die huurdersreacties kon geconstateerd worden dat 50 verhuurders voor in totaal 67 geliberaliseerd verhuurde woningen inkomensindicaties hebben opgevraagd.

Deze 50 verhuurders hebben de ten onrechte opgevraagde en verkregen gegevens na constatering van de ten onrechte aanvraag van inkomensverklaringen vernietigd en hebben de betreffende huurders verontschuldiging aangeboden. De Belastingdienst heeft onderzoek gedaan naar deze gevallen van inkomensindicaties opvragen voor geliberaliseerd verhuurde woningen. In geen van de gevallen bleek sprake te zijn van moedwillig foutief en onrechtmatig opvragen van inkomensindicaties. Het foutief en onrechtmatig opvragen van inkomensindicaties werd veroorzaakt door menselijke fouten, ontbrekende kennis of fouten in het proces van adresselectie. Er is in 2015 één beschikking gegeven met de sanctie dat de verhuurder van het gebruik van het webportaal wordt uitgesloten omdat hij ook in een van voorgaande jaren een inkomensverklaring had aangevraagd voor een of meer geliberaliseerd verhuurde woningen. In 2015 ging het overigens om één woning. Deze verhuurder heeft in zijn bezwaar tegen deze beschikking berouw getoond voor de vergissing en heeft vervolgens maatregelen getroffen om herhaling in 2016 te voorkomen.

Uitvoering door de verhuurders

Opvragen van inkomensindicaties

Verhuurders konden van 2 tot en met 28 februari 2015 hun account(s) voor het webportaal aanvragen. Verhuurders met een account konden vervolgens vanaf 16 maart 2015 de inkomensindicaties opvragen voor de woningen waarvoor zij gebruik wilden maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ondanks het feit dat verhuurders bij het gebruik maken van het webportaal daadwerkelijk moeten aanvinken dat zij het webportaal alleen gebruiken voor woningen die niet-geliberaliseerd verhuurd zijn, hebben 50 verhuurders toch (ook) voor hun geliberaliseerd verhuurde woningen inkomensindicaties opgevraagd, waarbij van 67 woningen is gebleken dat die met een geliberaliseerd huurcontract zijn verhuurd.

Vastgoed Belang heeft aangegeven dat bij particuliere verhuurders huisnummers, huisnummertoevoegingen, fusies en naamsveranderingen problemen geven bij het verkrijgen van inkomensindicaties. Particuliere verhuurders voelen zich benadeeld doordat een aantal gemeenten niet geheel juiste of volledige WOZ-bestanden aan de Belastingdienst aanleveren. Verhuurders met maar een beperkt aantal woningen nemen de tijd niet voor het opvragen van inkomensindicaties, die vinden het proces teveel rompslomp – zeker als zij bij de gemeente aandringen op juiste en volledige gegevensverwerking in de WOZ-bestanden, Het is voor particuliere verhuurders moeilijker te bewerkstelligen dat een gemeente

een aangevuld of gecorrigeerd WOZ-bestand aan de Belastingdienst aanlevert dan voor woningcorporaties.

Volgens IVBN gaat het jaarlijks beter met het verkrijgen van inkomensindicaties van de Belastingdienst. In 2013 ontvingen beleggers in 30% van de aanvragen geen inkomensindicatie, in 2014 voor 26% en in 2015 voor 22%, vanwege onjuiste of ontbrekende RSIN-vermelding in de WOZ-bestanden van gemeenten. Daarbij hebben de beleggers te maken met veel gemeenten, waarbij zij steeds afzonderlijk moeten zien te bewerkstelligen dat de eigendomsoverdracht door gemeenten snel(ler) in de WOZ-bestanden worden verwerkt. Corporaties hebben vaker geconcentreerd woningbezit, zodat zij per corporatie met minder gemeenten te maken hebben.

Aedes vindt de tijd die verhuurders hebben om de inkomensindicaties op te vragen, die te verwerken in de huurverhogingsvoorstellen en vervolgens de huurverhogingsvoorstellen te versturen (ca. 6 weken, van medio maart tot eind april) te kort. Door alle extra inspanningen van corporaties lukt het net om dit in de beschikbare tijd rond te krijgen. Eén corporatie heeft in 2015 ervoor gekozen de huurverhogingen per 1 oktober 2015 voor te stellen (die kan overigens in 2016 de huren weer per 1 juli verhogen als de huurverhoging in 2014 per 1 juli was). Een aantal woningcorporaties had met hun huurdersorganisaties afgesproken in 2015 geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen. Deze corporaties hoefden daardoor ook geen inkomensindicaties op te vragen bij de Belastingdienst. Het aantal verstrekte inkomensindicaties lag in 2015 (mede daardoor) ook ca. 130.000 lager dan in 2013 en 2014.

Particuliere verhuurders klagen erover dat de inkomensafhankelijke huurverhoging naar hun mening onvoldoende dekking is voor de verhuurderheffing. Bij lang niet alle woningen kan namelijk de maximale huurprijsgrens van die woningen op basis van het woningwaarderingstelsel gevraagd worden, doordat de markthuur voor die woningen onder de maximale huurprijsgrens ligt.

Uitbrengen van huurverhogingsvoorstellen

Nadat verhuurders hun (eventueel) aangevraagde inkomensindicaties hebben ontvangen, kunnen zij de huurverhogingsvoorstellen aan de huurders gaan uitbrengen. Na de opgedane ervaringen in 2013 en 2014 is het uitbrengen van de huurverhogingsvoorstellen in 2015 goed verlopen. Van verhuurderzijde zijn er geen knelpunten genoemd. Wel hebben sommige woningcorporaties aangegeven bij voorkeur printbestanden in andere volgorde(n) te kunnen ontvangen. De Belastingdienst levert de printversies van de inkomensindicaties met een code J (huishoudinkomen in de hoogste categorie) of M (huishoudinkomen in middencategorie) in de volgorde van de adresvolgorde die de verhuurder in zijn opvraagbestand heeft gehanteerd. Maar omdat niet voor alle adressen een printversie wordt meegeleverd – er wordt geen printversie meegeleverd voor indicaties met code N (huishoudinkomen in de laagste categorie) en O (huishoudinkomen onbekend) – houdt het printbestand niet een op een dezelfde volgorde aan.

Vragen en bezwaren naar aanleiding van huurverhogingsvoorstellen verwerken

Naar aanleiding van signalen uit de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging 2013 dat bij (medewerkers van) verhuurders kennis over de regelgeving rond bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen was weggezakt in de jaren van inflatievolgend huurbeleid, is in de circulaire "Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015" van 22 januari 2014 expliciet aandacht besteed aan die regelgeving rond bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen. Dat is herhaald in de circulaire "Huurprijsbeleid voor de periode 12 juli 2015 tot en met 30 juni 2016" van 26 januari 2015. In die circulaire is vermeld dat verhuurders wel bezwaarschriften van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen eigenhandig mogen honoreren en de huurverhoging navenant aanpassen, maar dat het hen uitdrukkelijk niet is toegestaan om bezwaarschriften van huurders tegen huurverhogingsvoorstellen af te wijzen. Vastgoed Belang wijst haar leden er ook op dat zij bezwaren tegen huurverhogingsvoorstellen niet eigenhandig mogen afwijzen. Indien er verschil van mening is over de gegrondheid van de bezwaren van de huurder is er een geschil over het huurverhogingsvoorstel. Indien een verhuurder de voorgestelde huurverhoging ondanks het geschil daarover met de huurder wil doorzetten, moet hij over zijn huurverhogingsvoorstel (tijdig) een uitspraak van de Huurcommissie vragen. Doet hij dat niet dan gaat de voorgestelde huurverhoging in zijn geheel niet door (0% huurverhoging). Een verhuurder kan in dat geval wel een nieuw huurverhogingsvoorstel doen, maar weer in achtneming met de daarvoor gestelde indieningstermijn waardoor die tweede voorgestelde huurverhoging maanden later in gaat dan de eerste voorgestelde huurverhoging.

De Woonbond heeft signalen dat er toch nog steeds verhuurders zijn die bezwaarschriften van huurders eigenhandig afwijzen, wat zoals gezegd niet is toegestaan.

Daarnaast heeft de Woonbond signalen dat verhuurders huurders manen de huurachterstand te betalen en daarbij zelfs met de deurwaarder dreigen, terwijl huurders die een bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel hebben ingediend niet verplicht zijn de voorgestelde huurverhoging te betalen zolang de Huurcommissie/rechter nog niet over het bezwaarschrift heeft beslist.

Uitvoering door de Huurcommissie

Er zijn bij de Huurcommissie in 2015 1.800 verzoekschriften over de inkomensafhankelijke huurverhoging ingediend. In 2013 waren dat er ongeveer 4.800, in 2014 3.600.

In 2013 en 2014 kreeg in deze geschillen in 95% van de gevallen de verhuurder gelijk en in 5% van de gevallen de huurder. In 2015 wijzigde dat enigszins: 92% van de verhuurders kreeg gelijk en 7% van de huurders. In 1% van de geschillen kregen beide partijen (deels) gelijk. In de aan de Huurcommissie voorgelegde geschillen is vaak sprake van "ongeldige" bezwaargronden van huurders, dat wil zeggen bezwaren die niet tot aanpassing van de huurverhoging leiden (bijv. onderhoudsklachten, de huur wordt volgens de huurder te hoog maar ligt nog

steeds onder de maximale huurprijsgrens van de woning), waardoor de Huurcommissie de verhuurder in het gelijk moet stellen.

De Huurcommissie heeft ter informatie van huurders en verhuurders voorbeelden van uitspraken over de inkomensafhankelijke huurverhoging op haar website gezet (zie www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverhoging/inkomensafhankelijke-huurverhoging/).

Ervaringen van huurders

De Woonbond stelt dat er nog steeds geen of een gering draagvlak is voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. De Woonbond heeft veel signalen ontvangen over woede onder huurders over het huurbeleid van de overheid en de toepassing daarvan door de verhuurders. Er is volgens de Woonbond veel woede over het boveninflatoire basishuurverhogingspercentage van inflatie+1,5% (die niet tot de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging behoort). Dit basishuurverhogingspercentage geldt als maximum voor alle huishoudens indien de verhuurder niet over inkomensindicaties van zijn huurders beschikt of voor de laagste inkomenscategorie indien de verhuurder wel over inkomensindicaties van zijn huurders beschikt. Het basishuurverhogingspercentage is dus eigenlijk niet inkomensafhankelijk. Voor huurtoeslagontvangers wordt deze huurverhoging grotendeels door de huurtoeslag gecompenseerd.

Ook is het voor huurders vaak niet duidelijk of hun huurcontract een gereguleerd huurcontract is of een geliberaliseerd huurcontract waarvoor de inkomensafhankelijke huurverhoging niet geldt. Dat komt doordat niet de actuele huurprijs bepaalt of het huurcontract gereguleerd dan wel geliberaliseerd is, maar de huurprijs bij aanvang van de huur en de toenmalige liberalisatiegrens⁴. De Woonbond heeft op zijn website een stroomschema opgenomen aan de hand waarvan de huurder kan bepalen of zijn huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is.

Onderzoek naar vernietiging van inkomensindicaties

In de aangenomen motie Ortega-Martijn (Kamerstuk 33 129, nr. 32) is verzocht onderzoek te doen naar de vernietiging van inkomensindicaties zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen of zodra over de voorgestelde huurverhoging onherroepelijk is beslist. Dat onderzoek is in 2015/2016 uitgevoerd. Onderzoek eerder dan in 2015/2016 was niet opportuun omdat er nog geschillen aanhangig konden zijn over huurverhogingsvoorstellen van 2013 en verhuurders de inkomensindicaties (pas) moeten vernietigen zodra de voorgestelde huurverhoging definitief is doorgegaan of er onherroepelijk over is beslist.

⁴ Gold op de ingangsdatum van het huurcontract een liberalisatiegrens voor de woning en was de aanvangshuurprijs hoger dan die toenmalige liberalisatiegrens? Dan is het huurcontract geliberaliseerd.

Verhuurders mogen de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties alleen voor de huurverhoging gebruiken, niet voor andere doeleinden. En zij mogen die inkomensindicaties slechts bewaren totdat de voorgestelde huurverhoging definitief wel of niet is doorgedaan (als de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen doordat de huurder ermee heeft ingestemd of als de huurcommissie of de rechter onherroepelijk over de huurverhoging heeft beslist). Dit is bepaald in artikel 19b van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Woningcorporaties mogen de inkomensgegevens die zij van huurders ontvangen voor het toetsen of het huishouden qua inkomen in aanmerking komt voor een gereguleerd verhuurde woning van de woningcorporatie alleen voor die toets gebruiken en mogen die inkomensgegevens slechts bewaren totdat de minister geoordeeld heeft of de corporatie in het betreffende kalenderjaar heeft voldaan aan de toewijzingsnorm van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (tot 1 juli 2015) of totdat de compensatie over het betreffende kalenderjaar voor de diensten van algemeen economisch belang onherroepelijk is komen vast te staan (vanaf 1 juli 2015)⁵.

Voor inkomensgegevens die particuliere verhuurders bij hun huurders opvragen bij de toewijzing van woningen bestaan geen specifieke vernietigingsgegevens, maar geldt de algemene regel uit de Wet bescherming persoonsregistraties dat persoonsgegevens niet langer mogen worden bewaard dan noodzakelijk is voor de verwerking van de doeleinden waarvoor zij worden verzameld of vervolgens worden verwerkt (artikel 10 lid 1).

Voor het onderzoek is een webenquête onder verhuurders gehouden. Uit de verhuurders die in afgelopen jaren accounts voor het aanvragen van inkomensindicaties bij de Belastingdienst hebben aangevraagd en verkregen, is een steekproef van 600 e-mailadressen getrokken. Daarin zaten alle ruim 300 woningcorporaties en 18 institutionele beleggers, aangevuld met een willekeurige steekproef uit de overige e-mailadressen van particuliere verhuurders (zowel bedrijven als personen). De respons was 188 relevante ingevulde enquêtes (31%), waarvan 127 van woningcorporaties (68% van de respons) en 61 van beleggers/particuliere verhuurders (32% van de respons).

In het onderzoek is gevraagd naar de vernietiging van de in 2013 en 2014 door de Belastingdienst verstrekte inkomens (niet naar die van 2015 omdat daarover nog geschillen liepen) en door huurders verstrekte inkomensgegevens. De enquêtegegevens zijn geanonimiseerd verwerkt.

Uit het onderzoek is gebleken dat 80% van de ondervraagden weten dat de inkomensindicaties van de Belastingdienst op enig moment moeten worden vernietigd. De 20% die dit niet wist bestaat voornamelijk uit particuliere verhuurders.

Een ruime meerderheid van de verhuurders geeft aan niet alle inkomensgegevens waarover zij beschikken (zowel door de huurder verstrekte inkomensgegevens als

⁵ Artikel 6a van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (tot 1 juli 2015) of artikel 55 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (vanaf 1 juli 2015).

door de Belastingdienst verstrekte inkomenscategorieën) te hebben vernietigd of dat zij niet weten of zij alle inkomensgegevens hebben vernietigd: voor de huurverhoging van 2013 geeft 61% van de verhuurders en voor de huurverhoging van 2014 geeft 69% van de verhuurders dat aan.

Als alleen gekeken wordt naar de door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties, kan onderscheid gemaakt worden tussen het digitale bestand waarin per woonadres de inkomenscategorie is genoteerd, de pdf-formulieren van inkomensindicaties waarin wordt aangegeven dat het huishoudinkomen in de midden- of hoge inkomenscategorie valt (en dat de verhuurder bij het huurverhogingsvoorstel moet voegen als hij een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen) en de in de eigen administratie overgenomen inkomensindicaties.

Van de door de Belastingdienst verstrekte digitale bestanden met inkomenscategorieën, geeft de meerderheid van de verhuurders aan dat zij die hebben vernietigd: 61% van de verhuurders heeft het bestand voor 2013 vernietigd en 55% van de verhuurders het bestand voor 2014.

Van de pdf-formulieren met indicaties van een middeninkomenscategorie of een hoger inkomenscategorie heeft 59% van de verhuurders die van 2013 vernietigd en 52% van de verhuurders die van 2014.

Een deel van de verhuurders neemt gegevens over de inkomenscategorieën over in de eigen administratie. Van de overgenomen inkomenscategorieën van 2013 heeft 44% van de verhuurders die inmiddels (voor zo ver van toepassing) vernietigd en van de overgenomen inkomensindicaties van 2014 heeft 36% van de verhuurders (voor zo ver van toepassing) die inmiddels vernietigd.

Van de verhuurders die hebben aangegeven niet alle inkomensindicaties van de Belastingdienst te hebben vernietigd (zodra over de huurverhoging definitief is beslist), zegt 28% niet te weten dat zij die inkomensindicaties moeten vernietigen (15% corporaties en 61% particuliere verhuurders (meestal kleine verhuurders, met minder dan 100 woningen). Daarnaast zegt 16% van deze groep verhuurders de indicaties niet te kunnen vernietigen, doordat hun administratie of geautomatiseerd systeem er niet op is ingericht en 24% doordat er nog geschillen over de huurverhoging lopen. Daarnaast geeft een deel van de verhuurders aan de inkomensindicaties niet te willen vernietigen; een deel van die verhuurders geeft geen prioriteit aan de vernietiging en een ander, kleiner deel (ca. 15% van de verhuurders die niet vernietigd hebben) geeft aan er bewust voor te kiezen de gegevens niet te vernietigen. De laatste groep verhuurders bewaart de inkomenscategorieën omdat die dat waardevolle (markt)informatie vindt – het is echter uitdrukkelijk niet toegestaan de inkomenscategorieën voor een ander doel dan de huurverhoging te gebruiken – of omdat zij de inkomenscategorieën nog nodig zeggen te hebben als de huurder een huurverlaging wegens inkomensdaling voorstelt.

Het onderzoeksrapport "Inkomensindicaties Belastingdienst. Bekendheid en (tijdige) uitvoering vernietigingsplicht verhuurders" is bij deze brief gevoegd.

Maatregelen

Verhuurders hebben aangegeven niet te weten dat zij de inkomensgegevens moeten vernietigen zodra de huurverhoging definitief wel of niet is doorgegaan. In de Handleiding van het webportaal van de Belastingdienst voor het aanvragen van inkomensindicaties heeft telkens gestaan dat verhuurders de inkomensindicaties niet langer mogen bewaren dan tot onherroepelijk over de huurverhoging is beslist. Door het signaal dat een deel van de verhuurders niet weet dat de inkomensindicaties moeten worden vernietigd, is dit in de circulaire "Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017" (MG2016-01) vermeld.

Verhuurders hebben daarnaast aangegeven niet goed te weten op welke momenten zij de inkomensindicaties die zij van de Belastingdienst hebben gekregen, moeten vernietigen. Daarom is in bovengenoemde circulaire ook aandacht besteed aan de vernietigingsmomenten. Er is uitgelegd wanneer de voorgestelde huurverhoging door instemming met de huurder is overeengekomen (waarna de inkomensindicatie moet worden vernietigd) en wanneer er na een geschil definitief is beslist over de voorgestelde huurverhoging. In bijlage VI is een stroomschema weergegeven van de vernietigingsmomenten.

Verder zal op de website inkomensafhankelijkehuurbedraging.nl bij de gebruiksvoorwaarden waarmee de aanvragers akkoord moeten gaan om verder in het webportaal te kunnen komen worden opgenomen dat de inkomensindicaties niet langer mogen worden bewaard dan tot gebleken is dat geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kan worden voorgesteld of tot definitief over een inkomensafhankelijk hoger huurverhogingsvoorstel is beslist. Op de website rijksoverheid.nl zal (uitdrukkelijker) toegelicht worden dat de inkomensindicaties voor geen ander doel dan de huurverhoging gebruikt mogen worden alsmede dat de inkomensindicaties na gebruik vernietigd moeten worden en op welk(e) moment(en).

BZK zal een e-mail sturen aan de verhuurders die in (een van de) afgelopen jaren een account voor het aanvragen van inkomensindicaties bij de Belastingdienst hebben gehad, met een herinnering aan de wettelijke bepaling dat zij de inkomensindicaties alleen maar voor de huurverhoging mogen gebruiken en met een oproep om de inkomensindicaties van de huishoudens waarvan de voorgestelde huurverhoging(en) definitief wel of niet zijn doorgegaan, te vernietigen en melding dat schending van de vernietigingsplicht kan leiden tot uitsluiting van het webportaal waarmee inkomensindicaties bij de Belastingdienst kunnen worden aangevraagd en eventueel tot een bestuurlijke boete van de Autoriteit persoonsgegevens van maximaal € 820.000. BZK zal een dergelijke e-mail periodiek herhalen.

Aanschrijving Autoriteit persoonsgegevens over inkomensindicaties 2013-2015

Overigens heeft de Belastingdienst op aanschrijving van de Autoriteit persoonsgegevens de verhuurders die in 2013-2015 inkomensindicaties hebben aangevraagd per brief verzocht om deze inkomensindicaties uit hun administratie te verwijderen, voor zo ver zij dat nog niet hadden gedaan. De Autoriteit maakte op 13 juni 2016 bekend dat zij de Belastingdienst naar aanleiding van de

uitspraak van de afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 3 februari 2016 (zie hieronder bij "Inkomensafhankelijke huurverhoging 2016") met dit verzoek heeft aangeschreven en dat de Belastingdienst daaraan gevolg heeft gegeven.

Inkomensafhankelijke huurverhoging 2016

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 3 februari 2016 geoordeeld dat in de wet niet (voldoende) expliciet was bepaald dat de Belastingdienst de verplichting heeft om op aanvraag van verhuurders inkomensindicaties te verstrekken ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat had tot gevolg dat de Belastingdienst op grond van de geheimhoudingsplicht uit artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen niet bevoegd was inkomensindicaties te verstrekken. Dat betekende dat de Belastingdienst pas (weer) inkomensindicaties kon gaan verstrekken nadat de wet op dit punt was aangepast.

Inmiddels was reparatiewetgeving in procedure gebracht. De Eerste Kamer heeft op 29 maart 2016 het wetsvoorstel Gegevensverstrekking Belastingdienst (34374) aangenomen, waarin de verplichting van de Belastingdienst om op aanvraag inkomensindicaties te verstrekken expliciet in de wet wordt opgenomen. De wetwijziging is op 31 maart 2016 in het Staatsblad gepubliceerd en op 1 april 2016 in werking getreden.

De Belastingdienst is vervolgens vanaf 1 april 2016 op verzoek van verhuurders die in februari 2016 een inlogaccount hadden aangevraagd en die hadden verkregen, inkomensindicaties gaan verstrekken voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2016.

Tot 1 juni 2016 zijn voor 1.763.585 woningen inkomensindicaties verstrekt.

De wet Doorstroming huurmarkt 2015 is op 9 februari 2016 door uw Kamer aangenomen en op 12 april 2016 door de Eerste Kamer. De wet treedt wat betreft de huurverhoging na jaarlijkse inkomensstoets in werking op 1 januari 2017. Voor 2016 geldt dus nog de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor de huurverhoging in 2016 is het huishoudinkomen in 2014 bepalend. De inkomensgrenzen voor de verschillende inkomenscategorieën zijn per 1 januari 2016 geïndexeerd (Stcrt. 2015, nr. 41795). Voor huishoudens met een inkomen in 2014 van hoger dan € 34.678 maar niet hoger dan € 44.360 is een extra huurverhoging van maximaal 0,5% toegestaan (2,6% t.o.v. 2,1%), voor huishoudens met een inkomen in 2014 van meer dan € 44.360 is een extra huurverhoging van maximaal 2,5% toegestaan (4,6% t.o.v. 2,1%).

Inkomensafhankelijke huurverhoging in 2017

Vanaf 2017 is er nog maar één inkomenscategorie waarvoor een hogere huurverhoging in het gereguleerde huursegment wordt toegestaan. Voor huishoudens in het gereguleerde huursegment met een inkomen (twee jaar voor het huurverhogingsjaar) boven de inkomensgrens voor woningtoewijzing van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties (ca. € 39.000) wordt een

huurverhoging van inflatie+4,0% toegestaan om de doorstroming te bevorderen. Voor huishoudens met een inkomen tot de ca. € 39.000 is een huurverhoging van maximaal inflatie+2,5% toegestaan.

Verskil inkomensafhankelijke huurverhoging 2016 en 2017

Inkomensgrens	Max. huurverhoging	Inkomensgrens	Max. huurverhoging
2016		2017	
≤€ 34.678	Inflatie+1,5%	≤ca. € 39.000	Inflatie+2,5%*
€ 34.678-44.360	Inflatie+2,0%	>ca. € 39.000	Inflatie+4,0%*
>€ 44.360	Inflatie+4,0%		

*) Voor woningcorporaties geldt dat de huursomstijging van 1 januari tot 1 januari niet meer dan inflatie+1,0% mag zijn, inclusief huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen; corporaties kunnen die maximale huurverhoging daardoor niet aan alle huurders voorstellen. Bovendien mogen zij de huurverhogingen boven inflatie+2,5% (de inkomensafhankelijke huurverhoging) alleen bij de berekening van de huursomstijging buiten beschouwing laten als in de betreffende prestatieafspraken is opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden.

Vanaf 2017 zijn ook twee groepen huishoudens van de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgezonderd:

- Huishoudens van vier of meer personen
- En huishoudens waarvan een of meer bewoners de pensioengerechtigde leeftijd heeft of hebben bereikt.

Van deze groepen huishoudens ontvangen verhuurders geen inkomenscategorie, maar alleen het gegeven dat het huishouden tot (een van) deze uitgezonderde groepen behoort.

Daarnaast blijft de bestaande bezwaarmogelijkheid voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten gehandhaafd. Verhuurders ontvangen van deze huishoudens wel een inkomenscategorie, omdat de Belastingdienst geen gegevens heeft waaraan de dienst kan toetsen of een of meer van de bewoners toe de aangewezen chronisch zieken of gehandicapten behoort of behoren. Deze huishoudens kunnen dus wel een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van hun verhuurder krijgen, maar daar kunnen ze dan met succes bezwaar tegen maken.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,



drs. S.A. Blok

Inkomensindicaties Belastingdienst

ten behoeve van inkomensafhankelijke huurverhoging

Bekendheid en (tijdige) uitvoering vernietigingsverplichting verhuurders

15829 – 004
eindrapport

Cebeon, 7 januari 2016

I Inhoudsopgave

S	Samenvatting	3
	S.1 Onderzoeksdoelen en -aanpak	3
	S.2 Uitkomsten van het onderzoek.....	3
1	Inleiding	6
2	Werkwijze	7
3	Inkomensindicaties Belastingdienst	9
	3.1 Inleiding	9
	3.2 Bekendheid met de regelgeving.....	10
	3.3 Naleving regel van ‘vernietiging’	11
	3.3.1 Inleiding.....	11
	3.3.2 Mate van naleving.....	11
	3.3.3 Redenen voor niet naleving	13
	3.4 Verbeterpunten.....	15
4	Overige inkomensgegevens bij verhuurders	16

S Samenvatting

S.1 Onderzoeksdoelen en -aanpak

aanleiding

Sinds 2013 mogen verhuurders aan huishoudens met een inkomen in de midden- of hoogste inkomenscategorïe een hogere huurverhoging voorstellen (inkomensafhankelijke huurverhoging). In de wetgeving staat, dat verhuurders de ontvangen inkomensindicatie die zij van de Belastingdienst ontvangen in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging, slechts mogen bewaren totdat de voorgestelde huurverhoging definitief is ingegaan of definitief niet is toegestaan. Dat kan zijn omdat de huurder heeft ingestemd met de huurverhoging of – door het ongebruikt laten van bezwaarmogelijkheden – geacht wordt te hebben ingestemd, dan wel totdat over de voorgestelde huurverhoging na bezwaren van de huurder onherroepelijk is beslist.

Aan de Tweede kamer is in 2013 een evaluatie van de vernietiging van door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties toegezegd.

Daarnaast is er de door de Tweede Kamer aangenomen motie Ortega-Martijn die de regering verzoekt in kaart te brengen in hoeverre corporaties andere inkomensgegevens dan inkomensindicaties van de Belastingdienst (bijvoorbeeld verkregen bij het aangaan van de huurovereenkomst) bewaren en voor welke doelen deze worden gebruikt. Deze motie is bij het onderzoek betrokken.

onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een webenquête onder een steekproef van ruim 600 verhuurders, waaronder alle ruim 300 corporaties die inkomensindicaties hebben opgevraagd en voor het overige particuliere verhuurders (beleggers, bedrijven en privépersonen). Er zijn 188 volledig ingevulde en bruikbare enquêtes ontvangen, waaronder 127 corporaties en 61 particuliere verhuurders.

S.2 Uitkomsten van het onderzoek

bekendheid regels

Bijna alle verhuurders (ruim 90%) weten dat de Belastingdienst gebruiksvoorwaarden voor het opvragen van inkomensindicaties hanteert en kennen ook het jaarlijks door de Belastingdienst gepubliceerde document 'Handleiding Inkomensafhankelijke huurverhoging'. De bekendheid met het bestaan van voorwaarden is bij de particuliere verhuurders (85%) iets minder groot dan bij corporaties (95%).

Van de ondervraagden weet 80% dat de inkomensindicaties uiteindelijk moeten worden vernietigd, en de helft weet ook op welk moment dat zou moeten gebeuren. Dat laatste weten corporaties beter (ruim 60%) dan particuliere verhuurders (ruim 30%).

naleving

Circa 40% van de verhuurders blijkt alle inkomensgegevens over 2013 te hebben vernietigd en ruim 30% die over 2014. De percentages blijken voor corporaties overigens iets hoger (42% in 2013) dan voor particuliere verhuurders (31% in 2013).

Tabel S.1: Mate waarin verhuurders alle soorten(van Belastingdienst afkomstige) inkomensgegevens hebben vernietigd, per jaar (%)

	<i>Alles vernietigd</i>	<i>Niet alles vernietigd</i>	<i>Totaal</i>	<i>Totaal(aantal)</i>
2013	39 %	61 %	100 %	172
2014	31 %	69 %	100 %	178

Wat betreft de direct van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties geeft ruim 60% aan alles van 2013 te hebben vernietigd en van 2014 is dat 55%. Het verwijderen van de in de eigen administraties overgenomen gegevens is in mindere mate gebeurd.

Minder dan de helft van de verhuurders die gegevens in de administratie hebben opgenomen, heeft deze later ook allemaal vernietigd: 44% voor 2013 en 36% voor 2014 en een kwart heeft geen van deze gegevens vernietigd.

redenen om niet (alles) te vernietigen

Er is nagegaan waarom niet alle inkomensgegevens van 2013 of 2014 zijn vernietigd. De belangrijkste reden is dat er geen prioriteit aan is gegeven door verhuurders. Voorts blijkt dat onbekendheid met de (precieze) regels een belangrijke reden is bij vooral particuliere verhuurders.

Een substantieel deel (40%) van de bevroegde verhuurders geeft aan binnen de organisatie specifieke afspraken te hebben gemaakt over het vernietigen van de inkomensindicaties, zoals interne richtlijnen en het expliciet beleggen van deze taak. Dit is even vaak het geval in de sociale sector als in de particuliere sector met uitzondering van de verhuurdereigenaren (hetgeen in elk geval deels verband houdt met hun kleinere omvang: het vastleggen van afspraken ligt dan minder voor de hand). Van de verhuurders die het beheer hebben uitbesteed heeft ruim de helft afspraken over de vernietiging gemaakt met de beheerder(s).

aandachtspunten voor verbetering

Van de bevroegde verhuurders ziet tweederde verbeterpunten voor zichzelf ten aanzien van het zorgdragen voor de vernietiging van de inkomensindicaties. Belangrijkste is het (beter) vastleggen in werkinstructies. Ook voor het Rijk zien verhuurders mogelijkheden voor bevordering van de naleving van de regels, zowel in praktische ondersteuning (duidelijkere informatie, herinneringen versturen) als in aanpassing van regels, hetzij door het bewaren in bepaalde gevallen toch toe te staan, hetzij door vernietiging te verbinden aan een vaste datum.

andere dan van de Belastingdienst ontvangen inkomensgegevens

Van de bevroegde verhuurders beschikt ruim driekwart over inkomensgegevens van huurders, anders dan de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties. Dit geldt voor bijna alle corporaties en het overgrote deel van de particuliere verhuurders, met name de grotere. De inkomensgegevens worden praktisch altijd opgevraagd bij het afsluiten van het huurcontract en voorts vooral voor inschrijving op een wachtlijst.

De inkomensgegevens van huurders worden door alle betreffende verhuurders (90%) gebruikt voor het toetsen of de huur bij het inkomen past volgens de regelgeving hierover, en in minder gevallen voor

toetsing aan het eigen passendheidsbeleid, voor het algemeen huurbeleid of voor gerichte woningtoewijzing. Voor zover bekend heeft minimaal 40% van de betreffende respondenten interne regels voor de privacybescherming van deze gegevens, 30% niet (rest onbekend). Minimaal een kwart zegt de inkomensgegevens op enig moment weer te vernietigen, de helft doet dat niet (rest onbekend).

1 Inleiding

aanleiding van het onderzoek

Verhuurders die eigenaar zijn van woningen met een geregleerde huurovereenkomst en voornemens zijn een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, kunnen sinds 2013 onder voorwaarden inkomensindicaties van het huishoudinkomen van huurders opvragen bij de Belastingdienst. Hiertoe moeten zij zich eerst aanmelden bij de Belastingdienst om vervolgens de gegevens te kunnen opvragen.

De inkomensindicaties zijn bedoeld voor beoordeling door de verhuurder of het huurbedrag van de betreffende woning met een geregleerde huurovereenkomst extra mag worden verhoogd in het kader van de in 2013 ingevoerde mogelijkheid voor deze inkomensafhankelijke huurverhoging. Er gelden regels voor het gebruik van deze service van de Belastingdienst. Zo mogen verhuurders deze inkomensindicaties slechts bewaren totdat de voorgestelde huurverhoging definitief is ingegaan of definitief niet is toegestaan. Dat kan zijn omdat de huurder heeft ingestemd met de huurverhoging of – door het ongebruikt laten van bezwaarmogelijkheden – geacht wordt te hebben ingestemd, of totdat over de voorgestelde huurverhoging na bezwaren van de huurder onherroepelijk is beslist. Zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen of over een geschil erover onherroepelijk is beslist, moeten de van Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties weer worden vernietigd.¹

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wil weten of verhuurders deze van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties inderdaad – tijdig – vernietigen en heeft daartoe opdracht gegeven aan onderzoeksbureau Cebeon om hier onderzoek naar te doen.

Daarnaast is er de door de Tweede Kamer aangenomen motie Ortega-Martijn² die de regering verzoekt in kaart te brengen in hoeverre corporaties andere inkomensgegevens dan inkomensindicaties van de Belastingdienst (bijvoorbeeld verkregen bij het aangaan van de huurovereenkomst) bewaren en voor welke doelen deze worden gebruikt. Deze motie is bij het onderzoek betrokken.

waar gaat het om?

Verhuurders hebben van de Belastingdienst twee typen brongegevens ontvangen: (1) gegevens over de inkomensklasse per adres (inclusief het aantal inkomensontvangers, voor de midden- en hogere inkomens), in de vorm van een databestand, en (2) voor midden- en hogere inkomens ook formulieren "Verklaring inkomensindicatie voor de inkomensafhankelijke huurverhoging" in pdf-format, die verhuurders dienen te printen en mee te sturen met de aanzegging van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De ontvangen inkomensinformatie is bovendien meestal toegevoegd aan het primaire systeem oftewel de administratie van de verhuurder, waardoor er ook een derde te vernietigen type gegeven is: (3) de afgeleide gegevens. Het onderzoek heeft zich gericht op het omgaan door verhuurders met deze drie typen inkomensgegevens.

doel en vraagstelling

Het onderzoek diende ertoe na te gaan hoe verhuurders omgaan met de van de Belastingdienst ontvangen inkomensgegevens van huurders.

Dit onderzoeksdoel is vertaald in de volgende onderzoeksvragen:

1. In hoeverre zijn verhuurders bekend met de regelgeving omtrent de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties?

¹ Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, artikel 19b, lid 2.

² Motie Ortega-Martijn over regelgeving voor het verwijderen van niet noodzakelijke gegevens - Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen). KST 33 129 Nr. 32, 5 april 2012.

2. Wordt deze regelgeving nageleefd?
3. In hoeverre hangt het al dan niet naleven samen met 'niet weten', 'niet kunnen' of 'niet willen'?
4. Zijn er knelpunten of verbeterpunten ten aanzien van de regels omtrent het omgaan met inkomensgegevens?
5. Beschikken verhuurders over overige inkomensgegevens van huurders en hoe gaan zij daarmee om?

leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt toegelicht op welke wijze het onderzoek is uitgevoerd.

In hoofdstuk 3 worden de bevindingen ten aanzien van de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties gepresenteerd. Tot slot komen in hoofdstuk 4 overige bij verhuurders aanwezige inkomensgegevens aan de orde.

2 Werkwijze

onderzoekspopulatie

Ten behoeve van het opvragen van de inkomensindicaties moesten verhuurders een account aanmaken bij het betreffende portaal van de Belastingdienst. In 2013 zijn er 4.401 accounts afgegeven, in 2014 waren dit er 3.866. In elk van beide jaren zijn gegevens met betrekking tot 1,9 miljoen adressen verstrekt.

Het onderzoek richt zich op de verhuurders die in 2013 of 2014 inkomensindicaties hebben opgevraagd.

Onder 'verhuurder' wordt in dit verband verstaan: de eigenaar van een woning die in verhuur is en die over een RSIN³ (voor rechtspersonen en samenwerkingsverbanden) of BSN⁴ (voor natuurlijke personen) beschikt.

aanpak: webenquête onder steekproef verhuurders

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een enquête onder een steekproef van verhuurders die inkomensindicaties hebben opgevraagd bij de Belastingdienst. De enquête is via internet afgenomen. Daartoe is aan verhuurders een verzoek tot medewerking met een link naar de enquête gestuurd, vergezeld van een aanbevelingsbrief van het ministerie van BZK. Tevens had het ministerie vooraf de koepelorganisaties van verhuurders (Aedes, IVBN en Vastgoed Belang) en huurders (Nederlandse Woonbond) op de hoogte gesteld van het onderzoek. Essentieel voor een zo groot mogelijke deelname en zo eerlijk mogelijke beantwoording van de vragen is, dat anonimiteit is gewaarborgd. De gegevens zijn uitsluitend voor onderzoeksdoeleinden verzameld en uitdrukkelijk niet voor toezicht op naleving. Er is daarom ook vastgelegd dat het opgebouwde enquêtebestand niet aan het ministerie noch aan andere derden wordt geleverd.

steekproeftrekking

Er is uitgegaan van de bij het ministerie van BZK aanwezige ruwe bestanden van uitsluitend (unieke) e-mailadressen van verhuurders die in 2013 (4.215 e-mailadressen) respectievelijk 2014 (2.543 e-mailadressen) gegevens hebben opgevraagd bij de Belastingdienst. Daarnaast heeft het ministerie een

³ Alle rechtspersonen en samenwerkingsverbanden krijgen bij inschrijving bij de KvK naast een KvK-nummer ook een Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer (RSIN). Dit nummer wordt gebruikt om gegevens uit te wisselen met andere (overheids)organisaties, zoals de Belastingdienst.

⁴ Het Burgerservicenummer (BSN) is een uniek persoonsgebonden nummer in Nederland. Iedereen die een gemeente is ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) heeft zo'n nummer.

actuele lijst van corporaties met postadressen (geen e-mailadressen) geleverd, als hulpmiddel om binnen de e-mailbestanden de corporaties te kunnen herkennen.

De bestanden van het ministerie met in totaal bijna 6.800 e-mailadressen zijn ontdebeld tussen beide jaren, maar ook op het niveau van verhurende organisaties: het komt voor dat er per organisatie meer dan één account is aangemaakt, omdat er formeel sprake is van verschillende eigenaren (verschillende RSIN- of BSN-nummers per verhuurder). In voorkomende gevallen is deze verhurende organisatie als één verhuurder beschouwd in het onderzoek.

Voorts zijn de e-mailadressen zo goed mogelijk ingedeeld naar type verhuurder met als doel de kans zo groot mogelijk te maken alle typen verhuurders in het onderzoek vertegenwoordigd te hebben. Dit is gedaan op basis van de domeinnamen in de e-mailadressen. Deze typering vooraf is alleen gebruikt voor de samenstelling van de steekproef. De feitelijke toedeling van de respondenten aan typen verhuurders is gebeurd aan de hand van de antwoorden in de vragenlijst.

Er is een steekproef samengesteld van ruim 600 e-mailadressen. Hierin zijn alle ruim 300 corporaties uit het e-mailbestand opgenomen en alle 18 institutionele beleggers (leden IVBN); voorts is het bestand aangevuld met een willekeurige steekproef uit de overige e-mailadressen van particuliere verhuurders (een mix van bedrijven en personen). De steekproef bestaat derhalve voor de helft uit corporaties en voor de helft uit particuliere verhuurders.

vragenlijst voor de enquête

Er is een concept-vragenlijst opgesteld, die in twee rondes is voorgelegd aan de opdrachtgever en is getoetst in de sector. De vragenlijst kent de volgende onderdelen:

- algemeen (type verhuurder);
- opvragen en bewaren van inkomensindicaties Belastingdienst;
- voorwaarden voor opvragen inkomensindicaties;
- vernietiging inkomensindicaties Belastingdienst;
- overige inkomensgegevens;
- afspraken tussen eigenaren en beheerders;
- achtergrondkenmerken respondent.

dataverzameling en respons

Het verzoek tot deelname aan de enquête is in september 2015 via e-mail verspreid onder ruim 600 verhuurders. De aangegeven responstijd was 2 weken. Er is eenmaal een rappel-mail gestuurd, met enige verlenging van de responstijd tot eind september.

In totaal zijn 198 volledig ingevulde vragenlijsten ontvangen. Dit is een respons van een derde. Voor een volledig via internet uitgezette enquête achten wij dit een goede respons. Van de responderende verhuurders bleken er tien geen inkomensindicaties van de Belastingdienst te hebben ontvangen, doordat ze ze óf niet hebben aangevraagd (bijvoorbeeld omdat is afgezien van de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging), óf na aanvraag niet hebben ontvangen. De voorwaarde van vernietiging is voor deze verhuurders niet van toepassing en we hebben hen daarom buiten de analyse gelaten. De relevante respons van 188 verhuurders is als volgt verdeeld naar type en omvang verhuurder:

Tabel 2.1: Respons naar type en omvang verhuurder

Type en omvang verhuurder	Respons (inkomensindicaties ontvangen)	Verdeling respons
type verhuurder		
<i>sociale sector (woningcorporaties)</i>	127	68 %
<i>particuliere sector</i>	61	32 %
omvang verhuurder (woningbezit in NL)		
<i>1-9 woningen</i>	23	12 %
<i>10-99 woningen</i>	15	8 %
<i>100-999 woningen</i>	29	15 %
<i>1.000-9.999 woningen</i>	92	49 %
<i>10.000 woningen of meer</i>	29	15 %
Totaal	188	100 %

Uit tabel 2.1 blijkt, dat tweederde van de respons uit corporaties bestaat en een derde uit particuliere verhuurders. In aanvulling hierop kan worden vermeld dat in de groep particuliere verhuurders zowel institutionele beleggers, bedrijven als privépersonen hebben meegedaan in de enquête. De respons biedt derhalve de mogelijkheid om over zowel corporaties als particuliere verhuurders uitspraken te doen.

Ook naar omvang van het woningbezit is de respons gespreid. Ongeveer de helft heeft 1.000-10.000 woningen; daarnaast zitten er zowel (hele) kleine als hele grote verhuurders in de respons. Dat maakt het mogelijk om in het onderzoek – waar relevant – ook onderscheid te maken naar grootte.

Er is overigens een sterk verband tussen type verhuurder en grootte: de particuliere sector heeft – met uitzondering van de institutionele beleggers – een relatief klein woningbezit, de sociale sector een relatief groot woningbezit. Alle verhuurders met minder dan 100 woningen zijn particuliere verhuurders.

Op basis van de antwoorden van deze 188 responderende verhuurders worden in de volgende hoofdstukken de onderzoeksvragen beantwoord.

3 Inkomensindicaties Belastingdienst

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gerapporteerd over de mate waarin de regels met betrekking tot het omgaan met de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties bekend zijn bij de gebruikers (paragraaf 3.2) en de mate waarin zij worden nageleefd (paragraaf 3.3). Daarbij wordt ook ingegaan op de redenen waarom regels eventueel niet worden nageleefd. In paragraaf 3.4 wordt tot slot aandacht besteed aan de mogelijkheden die verhuurders voor zichzelf of voor het Rijk zien om de naleving te verbeteren.

3.2 Bekendheid met de regelgeving

welke regels zijn er?

Met betrekking tot het gebruik en beheer van de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties van huurders gelden voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de Handleiding Inkomensafhankelijke huurverhoging:

- u gebruikt de service slechts voor het aanvragen van gegevens over woningen met een geregleerde huurovereenkomst die behoren tot uw woningenbestand en waarvoor de huurder nog niet de maximale huurprijs betaalt;
- de aan u verstrekte gegevens – de inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers per adres – gebruikt u alleen voor het doel waarvoor deze zijn verstrekt, namelijk voor het al dan niet voorstellen van een inkomensafhankelijke huurverhoging;
- de aan u verstrekte gegevens – de inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers per adres – bewaart u niet langer dan tot het moment dat over het voorstel tot huurverhoging onherroepelijk is beslist;
- u voert een zodanige administratie dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens over het huishoudinkomen;
- u gaat vertrouwelijk om met de aan u verstrekte gegevens – de inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers per adres, behalve als enig wettelijk voorschrift u tot mededeling verplicht of uit uw taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit;
- u moet zich houden aan de Wet bescherming persoonsgegevens (WBP) en andere privacyregelingen. U beschermt de uitgewisselde gegevens tegen het risico van verlies, wijziging, vernietiging, ongeautoriseerde aanmaak en inzage door onbevoegden.

Bijna alle verhuurders (ruim 90%) weten dat de Belastingdienst gebruiksvoorwaarden voor het opvragen van inkomensindicaties hanteert en kennen ook het jaarlijks door de Belastingdienst gepubliceerde document 'Handleiding Inkomensafhankelijke huurverhoging'. De bekendheid met het bestaan van voorwaarden is bij de particuliere verhuurders (85%) iets minder groot dan bij corporaties (95%).

regels voor vernietiging

De inkomensindicaties mogen niet langer worden bewaard dan tot het moment waarop de voorgestelde huurverhoging onherroepelijk wel of niet is doorgegaan (zie kader hierboven).

Van de ondervraagden weet 80% dat de inkomensindicaties uiteindelijk (op enig moment) moeten worden vernietigd. 20% wist dat dus niet; dit betreft voornamelijk particuliere verhuurders.

Het moment waarop de vernietiging zou moeten plaatsvinden, is minder bekend, namelijk bij de helft. Dit is bekender in de sociale sector (ruim 60%) dan in de particuliere sector (ruim 30%). In het verlengde hiervan is er ook een verband met grootte te zien: hoe groter het woningbezit (vooral sociale huur), des te vaker het verplichte moment van vernietiging bekend is. Bij kleine verhuurders (minder dan 100 woningen, allen particuliere sector) is dat bij slechts 20% bekend.

3.3 Naleving regel van 'vernietiging'

3.3.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vraag of de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties al dan niet tijdig zijn vernietigd door verhuurders. Eerst wordt ingegaan op de mate van naleving van deze regel (paragraaf 3.3.2) en vervolgens op de redenen voor niet-naleving (paragraaf 3.3.3).

3.3.2 Mate van naleving

typen gegevens: direct ontvangen en afgeleide gegevens

De inkomensgegevens van huurders, die verhuurders hebben, kunnen worden onderscheiden in brongegevens en afgeleide gegevens. De van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties zijn brongegevens. Als informatie op basis van deze brongegevens wordt opgenomen in de administratie van de verhuurder, is sprake van afgeleide gegevens.

Van de huurverhogingen van 2013 en 2014 kan worden aangenomen dat ze inmiddels onherroepelijk zijn geworden en derhalve zouden de in die jaren ontvangen inkomensindicaties moeten zijn vernietigd volgens de voorwaarden van de Belastingdienst.

alles vernietigd?

Van de 172 verhuurders die in 2013 inkomensindicaties hebben opgevraagd, heeft circa 40% alles vernietigd, dat wil zeggen zowel de direct ontvangen gegevens als de aan de eigen administratie toegevoegde gegevens (indien van toepassing). De overige 60% heeft dat niet gedaan of weet niet of het is gedaan.

Voor 2014 is het percentage dat alles heeft vernietigd iets lager dan voor 2013, namelijk ruim 30% van de 178 betreffende verhuurders.

In tabel 3.1 zijn de percentages opgenomen van verhuurders die alles met betrekking tot 2013 respectievelijk 2014 hebben vernietigd, waarbij onderscheid is gemaakt naar type verhuurder.

Tabel 3.1: Mate waarin verhuurders alle soorten inkomensgegevens hebben vernietigd, per jaar (%)

	<i>Alles vernietigd</i>	<i>Niet alles vernietigd</i>	<i>Totaal</i>	<i>Totaal(aantal)</i>
2013				
Totaal	39 %	61 %	100 %	172
<i>Corporaties</i>	42 %	58 %	100 %	118
<i>Particuliere verhuurders</i>	31 %	69 %	100 %	54
2014				
Totaal	31 %	69 %	100 %	178
<i>Corporaties</i>	33 %	67 %	100 %	120
<i>Particuliere verhuurders</i>	28 %	72 %	100 %	58

Kijken we naar typen verhuurders, dan blijkt dat van corporaties het hoogste percentage alles heeft vernietigd, van de particuliere verhuurders een lager percentage.

Verhuurder-eigenaren die het beheer hebben uitbesteed (een derde van de particuliere verhuurders in de respons), dragen de inkomensindicaties over aan één of meer beheerders. De helft van de betreffende verhuurder-eigenaren in de respons, geeft aan dat hij weet dat zijn beheerder (of beheerders) de gegevens heeft (hebben) vernietigd, hetgeen betekent dat deze verhuurder-eigenaren bij overdracht van de gegevens aandacht voor de vernietiging blijven houden.

differentiatie naar typen inkomensgegevens

Zoals hiervoor aangegeven, valt er onderscheid te maken tussen twee typen direct van de Belastingdienst ontvangen gegevens (een databestand met indicaties per adres en een set formulieren met een inkomensverklaring voor midden- en hoge inkomens) en als derde type de afgeleide gegevens, die in de eigen administraties zijn toegevoegd. Voor elk van deze drie typen inkomensgegevens toont tabel 3.2 de verschillen in mate van vernietiging.

Tabel 3.2: Mate waarin verhuurders inkomensindicaties hebben vernietigd, naar soort gegeven (voor zover van toepassing), per jaar

	<i>Alles vernietigd</i>	<i>Deel vernietigd</i>	<i>Niets vernietigd</i>	<i>Weet niet</i>	<i>Totaal</i>
2013					
<i>(Databestand met) inkomensklasse en aantal inkomensontvangers</i>	61 %	5 %	26 %	7 %	100 %
<i>Pdf-formulier voor midden- en hoge inkomens</i>	59 %	4 %	28 %	9 %	100 %
<i>In eigen administratie overgenomen gegevens</i>	44 %	18 %	25 %	13 %	100 %
2014					
<i>(Databestand met) inkomensklasse en aantal inkomensontvangers</i>	55 %	5 %	34 %	6 %	100 %
<i>Pdf-formulier voor midden- en hoge inkomens</i>	52 %	4 %	36 %	8 %	100 %
<i>In eigen administratie overgenomen gegevens</i>	36 %	18 %	35 %	10 %	100 %

Kijken we alleen naar de *direct van de Belastingdienst ontvangen data* betreffende de inkomensklassen en aantal inkomensontvangers per adres (eerste kolom), dan geeft ruim 60% aan alles over 2013 te hebben vernietigd en voor 2014 is dat 55%. De vernietiging van pdf-formulieren voor de midden- en hoge inkomens (tweede kolom) ligt in dezelfde orde. Daarentegen heeft zeker ruim een kwart (2013) respectievelijk ruim een derde (2014) de direct van de Belastingdienst ontvangen gegevens in het geheel niet vernietigd.

Het verwijderen van de in de eigen administraties overgenomen is in duidelijk mindere mate gebeurd dan het vernietigen van de direct ontvangen gegevens. Minder dan de helft van de verhuurders die gegevens in de administratie hebben opgenomen, heeft deze later ook allemaal vernietigd: 44% voor 2013 en 36% voor 2014 en een kwart heeft geen van deze gegevens vernietigd.

Het komt minder voor dat van een deel van de huurders de inkomensindicaties wel zijn vernietigd, en van een ander deel niet. Dat is bijvoorbeeld het geval als alleen de gegevens van huurders die geen bezwaar hebben gemaakt, zijn vernietigd. Dit gedeeltelijk vernietigen (en dus ook gedeeltelijk bewaren) van de inkomensindicaties gebeurt het meest met de gegevens die in de eigen administratie zijn opgenomen; in tabel 3.2 is te zien dat 18% van de verhuurders een gedeeltelijke vernietiging van deze gegevens, van zowel 2013 als 2014, heeft uitgevoerd.

Er is een klein deel (variërend van 6-13%) van de verhuurders dat niet weet of bepaalde inkomensgegevens al dan niet zijn vernietigd. De reden waarom men hierover geen uitsluitsel kan geven is vooral, dat

de taak (inmiddels) bij een collega ligt of dat de vernietiging van de gegevens niet zozeer de aandacht heeft.

hardheid van de antwoorden

De antwoorden zijn mogelijk ingekleurd door sociaal wenselijk antwoordgedrag. Om meer inzicht te krijgen in de 'hardheid' van antwoorden, is ook nagegaan in hoeverre verhuurders actief *zelf* moeite doen om de gegevens te vernietigen en zich van het resultaat vergewissen.

Een substantieel deel (40%) van de bevroegde verhuurders geeft aan binnen de organisatie specifieke afspraken te hebben gemaakt over het vernietigen van de inkomensindicaties, zoals interne richtlijnen en het expliciet beleggen van deze taak. Dit is even vaak het geval in de sociale sector als in de particuliere sector met uitzondering van de verhuurder-eigenaren (hetgeen in elk geval deels verband houdt met hun kleinere omvang: het vastleggen van afspraken ligt dan minder voor de hand). Van de verhuurders die het beheer hebben uitbesteed heeft ruim de helft afspraken over de vernietiging gemaakt met de beheerder(s).

Van de benaderde respondenten geeft het overgrote deel (90%) aan, dat zij zelf degenen zijn, die de vernietiging uitvoeren of de verantwoordelijkheid ervoor dragen. Voorts hebben enkelen geregeld dat aan hen hierover wordt gerapporteerd, zodat zij op de hoogte zijn.

Andere vormen van controle, bijvoorbeeld het opnemen in de interne periodieke rapportages, jaarlijkse accountantscontrole, rapportage hierover door de beheerder aan wie de verhuur is uitbesteed komen nagenoeg niet voor. Van de verhuurders die het beheer hebben uitbesteed ontvangt een klein deel een terugrapportage door de beheerder dat de gegevens daadwerkelijk zijn vernietigd.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat de respondenten zelf over het algemeen degenen zijn die voor de vernietiging verantwoordelijk zijn, en dus voldoende zijn geïnformeerd om juiste antwoorden te geven. Een zekere mate van kleuring door sociaal wenselijkheid is echter niet helemaal uit te sluiten. Binnen organisaties blijkt het niet gebruikelijk om de uitvoering van deze taak transparant te maken door bijvoorbeeld opname in interne rapportages of externe controles.

3.3.3 Redenen voor niet naleving

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat verhuurders niet alles hebben vernietigd, en dat een deel niet precies weet óf de gegevens al dan niet zijn vernietigd. Er zijn 100 respondenten die voor 2013 of voor 2014 (of voor beide jaren) niet alle inkomensgegevens hebben vernietigd. Bij hen, hierna aangeduid als de 'niet-nalevers', is nagegaan wat de redenen hiervoor zijn. Daarbij maken we een onderscheid tussen 'niet weten', 'niet kunnen' of 'niet willen', dat wil zeggen een bewuste keuze om ze niet te vernietigen.

niet weten

Ruim een kwart van de niet-nalevers zegt, de gegevens niet (allemaal) te hebben vernietigd, omdat zij niet wisten dat dat moest.

Het argument van het 'niet weten' wordt relatief weinig aangevoerd door corporaties (slechts 15% van de niet-nalevers) en veel vaker door particuliere verhuurders (meer dan de helft van de niet-nalevers).

In het verlengde hiervan blijkt ook bij kleine verhuurders (< 100 woningen) deze reden veel vaker voor te komen (meer dan 50%) dan bij grote verhuurders (>100 woningen: 20%).

niet kunnen

Een deel van de respondenten (16% van de niet-nalevers) zegt de gegevens niet te kunnen vernietigen, voornamelijk omdat het administratieve of automatiseringssysteem daar niet op is ingericht. De inkomensindicaties zijn dan bijvoorbeeld opgenomen in het huurdoosier en lopen mee met de bewaartermijn hiervan. Bij sommige verhuurders betreft het alleen dossiers van huurders die bezwaar hebben gemaakt, zodat men erop kan terugvallen en eventueel vergelijkingen met volgende jaren kan maken. Ook is genoemd dat men de gegevens niet vernietigt, omdat men ze nog nodig kan hebben in het geval er alsnog verzoeken tot huurverlaging komen, hetgeen mogelijk blijft tot 2 jaar na de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor deze huurcorrecties zijn de inkomensindicaties als naslag nog nodig.

Naast bovengenoemde algemene redenen voor 'niet kunnen' blijkt dat er op dit moment bij een kwart van de 'niet-nalevers' er nog sprake is van lopende bezwaar- of beroepszaken, waardoor de betreffende gegevens nog niet kunnen worden vernietigd.

niet willen

Binnen het begrip 'niet willen' kan een onderscheid worden gemaakt tussen 'geen prioriteit aan vernietiging geven' en 'bewuste keuze voor het bewaren van de gegevens'.

Circa 60% van de niet-nalevers geeft aan, dat vernietiging geen punt van aandacht is, dat er na de huurverhoging niets meer met de gegevens gebeurt. Dat uit zich onder andere hierin, dat men er (nog) geen tijd voor heeft gehad of (nog) niet heeft geregeld wie de vernietiging zou moeten doen.

Deze vorm van 'niet willen' (te interpreteren als geen prioriteit) komt iets meer voor bij de corporaties onder de niet-nalevers dan bij de particuliere verhuurders.

Een kleiner deel (circa 15% van de niet-nalevers) maakt een bewuste keuze voor het bewaren van de gegevens. Meestal is dit omdat zij vinden, dat deze gegevens waardevolle informatie vormen voor hen als verhuurder. Voorts komt het voor dat verhuurders de gegevens liever bewaren om later zo nodig over te kunnen beschikken (al dan niet in alleen in bezwaargevallen), net als de overige inhoud van het huurdoosier. Deze bewuste keuze voor bewaren komt relatief even vaak voor bij de corporaties als bij de particuliere verhuurders onder de niet-nalevers.

In tabel 3.3 staan de redenen voor niet naleven samengevat voor de 100 verhuurders in het onderzoek die het betreft. Voor één verhuurder kunnen er meer soorten redenen zijn om de gegevens niet te hebben vernietigd. Het totaal per regel telt daarom op tot meer dan 100%.

Tabel 3.3: Redenen voor het niet (volledig) vernietigen inkomensindicaties 2013 of 2014 (%)

	<i>Niet weten</i>	<i>Niet kunnen</i>		<i>Niet willen</i>		<i>Totaal (aantal)</i>
		<i>Technisch, administratief</i>	<i>Nog lopende zaken</i>	<i>Geen prioriteit</i>	<i>Bewuste keuze</i>	
<i>Totaal niet-nalevers</i>	28 %	16 %	24 %	61 %	16 %	100
<i>Corporaties</i>	15 %	21 %	26 %	67 %	15 %	72
<i>Particuliere verhuurders</i>	61 %	4 %	18 %	46 %	18 %	28

Samengevat kan worden gesteld, dat de belangrijkste reden voor niet naleven (het niet hebben vernietigd van alle inkomensindicaties) bij *corporaties* het 'niet willen' namelijk gebrek aan prioriteit is, en bij *particuliere verhuurders* het 'niet weten', maar dat ook daar gebrek aan prioriteit een veel voorkomende reden is.

3.4 Verbeterpunten

Respondenten is gevraagd naar mogelijke verbeterpunten in het systeem en de naleving van de regels. Verbeterpunten kunnen zowel bij henzelf worden gezocht als bij het Rijk.

verbeterpunten voor verhuurders zelf

Van de bevroegde verhuurders ziet tweederde verbeterpunten voor zichzelf ten aanzien van het zorgdragen voor de vernietiging van de inkomensindicaties. Bijna de helft zegt dat ze de manier en het moment waarop vernietiging moet plaatsvinden (beter) zouden moeten vastleggen in werkinstructies. Verder vindt bijna 40% dat er (betere) interne afspraken moeten komen over wie de vernietiging uitvoert en/of wie er verantwoordelijk is voor het toezicht op het daadwerkelijk plaatsvinden van de vernietiging. Ook vindt een derde interne rapportage over het vernietigd hebben van de inkomensgegevens een goed idee.

Aanpassing van de automatisering om het vernietigen gemakkelijker te maken, wordt in beperkte mate genoemd. Als andere suggesties voor interne verbetermaatregelen zijn door enkelen genoemd: gewoon direct vernietigen (binnen een kleine organisatie), ziektevervangende beter regelen hiervoor en controle door een externe accountant.

Verbeteringen moeten volgens de verhuurders derhalve vooral worden gezocht in vergroting van de interne bewustwording door verbetering van de interne instructies, organisatie en rapportage.

verbeterpunten voor het Rijk

De verhuurders hebben verschillende soorten verbeterpunten voor het Rijk naar voren gebracht. Deze hebben betrekking op wijziging van de regels en het bieden van praktische ondersteuning.

Als mogelijkheden voor wijziging van de regels zijn genoemd:

- plicht tot vernietiging afschaffen, onder voorwaarde dat de gegevens veilig worden bewaard. Hiervoor zijn als argumenten aangevoerd, dat archiefinformatie vaak gewenst is, het slechts om indicaties gaat (en niet de feitelijke inkomens) en deze indicaties waardevolle marktinformatie zijn voor verhuurders;
- vrijstelling van de plicht tot vernietiging in bepaalde gevallen, namelijk die waarbij bezwaar is gemaakt, de huurcommissie is ingeschakeld of gerechtelijke procedures zijn gevoerd;
- verlenging van de bewaartermijn, omdat de gegevens langer nodig zijn bij bijvoorbeeld huurverlengingsverzoek na 2 jaar;
- wijziging van de definitie van het vernietigingsmoment, bijvoorbeeld in een eenduidig moment (vaste datum). Aangevoerde reden is dat het huidige begrip 'het moment dat over het voorstel tot huurverhoging onherroepelijk is beslist' moeilijk te interpreteren is ('wat is onherroepelijk?') en ook lastig is toe te passen (veel administratieve bewerkingen);
- ook beheerders toestaan de gegevens op te vragen voor zijn cliënten (efficiënter).

Praktisch zouden verhuurders geholpen zijn met de volgende ondersteuning:

- duidelijkere informatie verstrekken: duidelijker vermelden wat de bedoeling is, bij de levering van de gegevens expliciet aangeven dat ze moeten worden vernietigd en wanneer, duidelijk uitleggen wat het juiste moment is. Specifiek over de – omvangrijke – handleiding is gesuggereerd in de opzet de regel voor vernietiging beter zichtbaar te maken;
- herinneren: een reminder sturen op bepaalde ijkmomenten, zoals rond 1 juli, enkele maanden daarna (na de normale bezwaartermijnen) en op een later moment (na afloop van de langste procedures);
- meer tijd geven door het eerder openstellen van het portaal;
- centraal beheer van de inkomensindicaties bij het Rijk en alleen laten inzien door verhuurders;

- controles ter plekke uitvoeren bij (een steekproef van) verhuurders, eventueel in combinatie met het opleggen van een boete.

Ook is door verscheidene respondenten opgemerkt dat het niet zinvol of mogelijk is om vernietigingsregels te hanteren (of te verbeteren), omdat de inkomensindicaties toch te achterhalen zijn op grond van de gehanteerde huurverhoging en omdat het niet controleerbaar is of het daadwerkelijk is gebeurd. Voorts is er opgemerkt dat het systeem niet altijd tot het gewenste resultaat leidt: gewezen is op relatief veel mismatches (opgegeven adressen kunnen niet worden gekoppeld bij de Belastingdienst), relatief veel ontvangen scores 'onbekend' en de ingewikkeldheid en bewerkelijkheid van het systeem.

Ten slotte vindt een aantal respondenten het niet relevant over verbeterpunten voor het Rijk na te denken, omdat de huidige vorm al zal worden gewijzigd.

4 Overige inkomensgegevens bij verhuurders

inleiding

De Tweede Kamer heeft de motie Ortega-Martijn aangenomen over regelgeving voor het verwijderen van niet noodzakelijke gegevens. In deze motie wordt verzocht in kaart te brengen in hoeverre corporaties andere inkomensgegevens dan inkomensindicaties van de Belastingdienst (bijvoorbeeld bij het aangaan van een huurcontract) bewaren en voor welke doelen deze worden gebruikt. Tevens is hierin verzocht om met nadere regelgeving te komen om deze inkomensgegevens bij woningtoewijzing te verwijderen zodra die niet meer nodig zijn.

In het onderzoek is daarom deze vraag met betrekking tot andere inkomensgegevens meegenomen, waarbij niet alleen naar corporaties maar naar alle in het onderzoek opgenomen verhuurders is gekeken. Eerst wordt ingegaan op de aanwezigheid van andere inkomensgegevens en het doel waartoe deze zijn gevraagd. Vervolgens geven we weer op welke wijze met deze overige inkomensgegevens wordt omgegaan door verhuurders en ten slotte komt het al dan niet vernietigen van deze gegevens aan de orde.

aanwezigheid en doel overige inkomensgegevens

Van de bevraagde verhuurders beschikt ruim driekwart (77%) over inkomensgegevens van huurders, anders dan de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties. Tabel 4.1 laat dit zien.

Het aantal verhuurders in het onderzoek, dat het beheer zelf doet, is opgenomen in de laatste kolom in tabel 4.1. Over hen is bekend met welk doel ze de inkomensgegevens hebben gevraagd en hoe ze ermee omgaan.

Tabel 4.1: Aanwezigheid andere inkomensgegevens bij verhuurders (% en aantallen)

	<i>Wel inkomens-gegevens</i>	<i>Geen inkomens-gegevens</i>	<i>Totaal %</i>	<i>Totaal aantal</i>	<i>Aantal verhuurders dat wel inkomensgegevens van huurders heeft</i>	<i>waarvan in eigen beheer*</i>
Totaal	77 %	23 %	100 %	188	145	135
<i>Corporaties</i>	94 %	6 %	100 %	127	119	119
<i>Particuliere verhuurders</i>	43 %	57 %	100 %	61	26	16

*) De overige 10 verhuurders hebben het beheer uitbesteed, hetgeen betekent dat ook eventuele inkomensgegevens van huurders bij de beheerder aanwezig zijn en niet bij de in het onderzoek bevraagde verhuurder.

Bijna alle corporaties (94%) hebben inkomensgegevens van hun huurders. Binnen de particuliere sector komt dit minder voor (43%). Uit nadere bestudering komt naar voren dat het lagere percentage in de

particuliere sector vooral komt doordat kleine verhuurders in veel mindere mate over inkomensgegevens van huurders beschikken dan grote verhuurders.

Van de 145 verhuurders, voor wier huurders wel inkomensgegevens zijn opgevraagd, hebben er 10 het beheer uitbesteed. Dezen laten we buiten beschouwing bij de verdieping hierna, waar het gaat om doel en gebruik van de gegevens. We concentreren ons derhalve op de groep van 135 verhuurders die zelf inkomensgegevens van huurders beheren.

In tabel 4.2 is aangegeven wat de meest voorkomende doelen zijn van het opvragen van inkomensgegevens van huurders, en tevens waarvoor de gegevens vervolgens vooral worden gebruikt.

Tabel 4.2: Doel opvragen inkomensgegevens en gebruik ervan (% , N=135)

	<i>Wel</i>	<i>Niet</i>	<i>Totaal</i>
<i>Doel opvragen inkomensgegevens</i>			
<i>Afsluiten huurcontract</i>	96 %	4 %	100 %
<i>Inschrijving als woningzoekende</i>	31 %	69 %	100 %
<i>Gebruik van de inkomensgegevens</i>			
<i>Toets passendheid aan landelijke regelgeving</i>	90 %	10 %	100 %
<i>Toets passendheid aan eigen normen verhuurder</i>	32 %	68 %	100 %
<i>Algemeen huurbeleid</i>	25 %	75 %	100 %
<i>Gericht toewijzen</i>	21 %	79 %	100 %

De inkomensgegevens worden praktisch altijd (96%) opgevraagd voor het afsluiten van het huurcontract. Een ander belangrijk doel is de inschrijving als woningzoekende op de wachtlijst. Daarnaast beschikken sommige verhuurders (circa 15%) ook nog over inkomensgegevens vanuit de periode dat huurmatiging (huursubsidie via de rekening van de verhuurder) werd toegepast. Inmiddels is dit niet meer mogelijk, maar zijn (oude) inkomensgegevens nog wel in de administratie aanwezig. Ook is door enkele verhuurders aangegeven, dat recente inkomensgegevens worden gevraagd in gevallen van bezwaar tegen huurverhoging of verzoek tot huurverlaging (dus beide in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging).

De inkomensgegevens van huurders worden door bijna alle betreffende verhuurders (90%) gebruikt voor het toetsen of de huur bij het inkomen past volgens de regelgeving hierover. Door een derde wordt de informatie ook gebruikt voor passende toewijzing volgens de eigen, interne regels van de verhuurder. In mindere mate (20-25%) worden de inkomensgegevens gebruikt ten behoeve van het algemene huurbeleid of voor gerichte woningtoewijzing zoals het vóórkomen van scheefheid of van concentratie.

omgaan met overige inkomensgegevens en eventuele vernietiging

Bij bijna alle betreffende verhuurders (ruim 90%, oftewel 126 verhuurders in het onderzoek) worden inkomensgegevens niet alleen getoond door huurders, maar ook daadwerkelijk overhandigd aan de verhuurder. Deze gegevens worden meestal ook in de administratie opgenomen. In het onderzoek is gevraagd of er regels voor privacybescherming ten aanzien van deze inkomensgegevens.

Over vernietiging van bij verhuurders aanwezige inkomensgegevens is op dit moment geen specifieke regelgeving; de motie Ortega-Martijn vraagt daar immers om. In het onderzoek is nagegaan in hoeverre vernietiging wellicht al door verhuurders zelf is geregeld.

In tabel 4.3 is aangegeven in hoeverre er specifieke regels zijn voor het omgaan met deze verstrekte inkomensgegevens en of ze – op enig moment – worden vernietigd.

Tabel 4.3: Omgaan met inkomensgegevens en vernietiging ervan (% , N=126)

	<i>Wel</i>	<i>Niet</i>	<i>Weet niet</i>	<i>Totaal</i>
<i>Interne regels voor omgaan met inkomensgegevens huurders</i>	42 %	31 %	27 %	100 %
<i>Vernietiging inkomensgegevens op enig moment</i>	27 %	54 %	19 %	100 %

Voor het beheren (dat wil zeggen bescherming wat betreft inzien, gebruik, wijziging, vernietiging) van opgeslagen inkomensgegevens bestaan bij ruim 40% van de betreffende verhuurders (dat wil zeggen: degenen die inkomensverklaringen van huurders bewaren) interne regels en bij ruim 30% niet. De overige respondenten weten het niet.

Een kwart van de betreffende verhuurders zegt de bewaarde inkomensgegevens op enig moment ook weer te vernietigen, de helft doet dat niet. De overige respondenten weten het niet.

Terugvertaald naar de gehele responsgroep van 188 verhuurders in het onderzoek, kan worden geconcludeerd dat *in elk geval tweederde* (126 van 188) van hen over andere inkomensgegevens van huurders beschikt dan de van de Belastingdienst ontvangen inkomensindicaties, en dat *minimaal een derde* van de totale groep over dergelijke gegevens beschikt én ze blijft bewaren (geen vernietiging op enig moment).