

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

296

Vragen van het lid **Albert de Vries** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de praktijk van verhuurdersverklaringen* (ingezonden 28 september 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 26 oktober 2016).

Vraag 1

Bent u bekend met de verhuurdersverklaringen die veel verhuurders verplicht vragen van nieuwe huurders?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Welke plicht hebben verhuurders om zorgvuldig om te gaan met het verzamelen en beoordelen van gegevens voor de afgifte van verhuurdersverklaringen? Welke informatie en kennis mogen verhuurders voor deze verklaringen gebruiken en welke niet?

Antwoord 2

De Wet bescherming persoonsgegevens (hierna: Wbp) regelt de plichten van de verantwoordelijke (hierna verhuurder) inzake het gebruik van persoonsgegevens van betrokkene (hierna aspirant-huurder). Zo dient de verhuurder de persoonsgegevens van de aspirant-huurder – voor de afgifte van verhuurdersverklaringen – op een behoorlijke en zorgvuldige wijze te verzamelen en te beoordelen.

De verhuurdersverklaring betreft een schriftelijke informatieverstrekking omtrent het betalings- en bewoningsgedrag van de aspirant-huurder bij de vorige verhuurder(s). De verhuurder mag deze informatie – op basis van de Wbp – alleen voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden gebruiken. Verhuurders vragen verhuurdersverklaringen niet alleen ter eigen bescherming (betaalgedrag, bewoningsgedrag) maar ook ter bescherming van de omwonende huurders (overlastgedrag) waarvoor de verhuurder de plicht heeft «het rustig woongenot» te leveren.

Vraag 3

Hoe moet een verhuurder een negatieve verhuurdersverklaring onderbouwen? Op welke manieren kan een huurder zich verzetten tegen een negatieve verhuurdersverklaring?

Antwoord 3

De Wbp regelt dat de verhuurder de verhuurdersverklaring – ongeacht of deze positief dan wel negatief is – op een behoorlijke en zorgvuldige wijze dient te onderbouwen. De aspirant-huurder heeft het recht om correctie van zijn persoonsgegevens te vragen. Dit houdt in dat de aspirant-huurder zijn verhuurder mag vragen zijn persoonsgegevens te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. De aspirant-huurder kan om correctie vragen als zijn of haar gegevens:

- feitelijk onjuist zijn;
- onvolledig zijn of niet ter zake doen voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt;
- op een andere manier in strijd met een wet worden gebruikt.

Het correctierecht is niet bedoeld voor het corrigeren van professionele indrukken, meningen en conclusies, zoals een verhuurdersverklaring, waarmee de aspirant-huurder het niet eens is. Wel mag de aspirant-huurder van de verhuurder verwachten dat deze in ieder geval de schriftelijke mening van de aspirant-huurder toevoegt aan de verhuurdersverklaring. Dat kan vooral een oplossing bieden bij situaties waarbij het om niet objectief vast te stellen feiten gaat. De aspirant-huurder kan daarmee in overleg treden met de verhuurder van de woning waarvoor hij belangstelling heeft. Deze kan vervolgens beoordelen of en zo ja onder welke aanvullende voorwaarden hij de huurwoning wil aanbieden. Hierbij zijn verschillende opties denkbaar. Zo kan de verhuurder in het huurcontract specifieke bedingen opnemen waarin bepaald gedrag als ongewenst wordt gedefinieerd en wordt verboden, zodat het de aspirant-huurder vooraf duidelijk is dat hij een huuropzegging riskeert indien hij dat ongewenste gedrag vertoont.

Vraag 4

Hoe lang mogen verhuurders negatieve ervaringen met een huurder mee laten wegen na het constateren hiervan en hoe lang is een verhuurdersverklaring geldig? Bestaat hiermee het risico dat men op basis van een probleem in het verleden tot in lengte van jaren geen verhuurdersverklaring kan krijgen en daardoor niet kan verhuizen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Hiervoor bestaat in de wet geen specifieke termijn. In de Wbp is opgenomen dat persoonsgegevens niet langer bewaard mogen worden dan nodig is voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor de gegevens zijn verzameld of vervolgens zijn verwerkt.

Als de aspirant-huurder een negatieve verhuurdersverklaring dan wel geen verhuurdersverklaring heeft, betekent dat niet per definitie dat hem geen woning wordt toegewezen. Het is uiteindelijk aan de verhuurder om te beoordelen of en zo ja onder welke aanvullende voorwaarden deze een huurwoning wil aanbieden. Zoals in *Antwoord 3* aangegeven, biedt – in onderhavige situaties – een huurcontract met aanvullende voorwaarden een mogelijke oplossing. Een verhuring van een woning is afhankelijk van de bereidheid tot overleg van beide partijen en een huurovereenkomst kan alleen tot stand komen door wilsovereenstemming van deze partijen. Daardoor is het niet uitgesloten dat een aspirant-huurder (tijdelijk) geen beter alternatief heeft dan niet verhuizen of te zoeken naar een huurwoning van een andere verhuurder.

Vraag 5

Mogen alle verhuurders een nieuwe huurder zondermeer weigeren als hij geen positieve verhuurdersverklaring kan overleggen? Zo nee, welke zorgvuldigheidseisen hebben zij hierbij te volgen?

Antwoord 5

De verhuurders en aspirant-huurders zijn wettelijk niet verplicht om een verhuurdersverklaring te vragen respectievelijk te verstrekken. De verhuurders die dit wel als voorwaarde stellen hebben de facto de keuze om geen

huurovereenkomst met de potentiële huurder af te sluiten. Hierover bevat het Burgerlijk Wetboek of de Huisvestingswet geen bijzonderheden en het eisen van een verhuurdersverklaring is ook niet per definitie in strijd met de redelijkheid en billijkheid.

Vraag 6

Ziet u ook dat een negatieve verhuurdersverklaring vergaande gevolgen kan hebben? Vindt u in dit licht de rechtsbescherming voor huurders voldoende, zowel richting de verhuurder die de negatieve verklaring afgeeft als richting de potentiële verhuurder die op basis daarvan geen huurcontract aangaat? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Zoals in *Antwoord 5* aangegeven, betekent een negatieve verhuurdersverklaring niet per definitie dat de verhuurder de aspirant-huurder weigert. De verhuurder is vrij om te beoordelen of en zo ja onder welke aanvullende voorwaarden deze een huurwoning wil verhuren. Zoals in *Antwoord 4* aangegeven, is het afhankelijk van de bereidheid tot overleg van beide partijen om in betreffende situaties tot een adequate oplossing te komen. Daarmee is het niet uitgesloten dat een aspirant-huurder (tijdelijk) geen beter alternatief heeft dan niet verhuizen of een huurwoning van een andere verhuurder te zoeken.

De verhuurdersverklaring is niet in strijd met de letter dan wel ratio van de wet. De verhuurders en aspirant-huurders zijn wettelijk niet verplicht om een verhuurdersverklaring te vragen respectievelijk te verstrekken. Een huurovereenkomst kan alleen tot stand komen door wilsovereenstemming van beide partijen. Een verhuurder heeft de facto het recht eisen te stellen bij het toewijzen van een huurwoning, mits deze eisen redelijk en billijk zijn. Gelet op het voorafgaande acht ik de rechtsbescherming voor de aspirant-huurders voldoende.

Vraag 7

Bent u van mening dat een verklaring die zulke vergaande gevolgen voor huurders heeft, wettelijk gebonden moet zijn aan zorgvuldigheidseisen, rekening moet houden met gedragsveranderingen en open moet staan voor een vorm van beroep? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke actie gaat u hierin ondernemen?

Antwoord 7

Verhuurders zijn gebonden aan zorgvuldigheidseisen bij het hanteren van verhuurdersverklaringen. De Wbp regelt immers dat de verhuurders op een behoorlijke en zorgvuldige manier om dienen te gaan met het verzamelen en beoordelen van persoonsgegevens van aspirant-huurders. Het is aan de verhuurder om te beoordelen of en zo ja onder welke voorwaarden deze een huurwoning wil verhuren. De verhuurdersverklaring vormt een hulpmiddel voor de verhuurders om eventueel risicogedrag van de aspirant-huurders vooraf te beoordelen en dit is niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid. Zoals ik in *Antwoord 2* heb aangegeven, heeft de aspirant-huurder een correctierecht indien de verhuurdersverklaring onjuiste feitelijke informatie bevat. Bovendien kan de aspirant-huurder vragen schriftelijk zijn mening aan de verhuurdersverklaring toe te voegen. Ik zie dan ook geen aanleiding wetgevende of andere maatregelen te nemen.