
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 inkomenscategorie 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 gevraagd (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

<i>Type en omvang verhuurder</i>	<i>Respons (inkomensindicaties ontvangen)</i>	<i>Verdeling respons</i>
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 gereguleerde 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				
<i>Totaal</i>	39 %	61 %	100 %	172
<i>Corporaties</i>	42 %	58 %	100 %	118
<i>Particuliere verhuurders</i>	31 %	69 %	100 %	54
2014				
<i>Totaal</i>	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 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>	
Totaal niet-nalevers	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 bevroegde 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 bevroegde 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 schieffheid 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).