

Als verhuurder inkomensverklaringen opvragen bij de Belastingdienst?

23-02-2018 09:29

Wanneer een verhuurder van een sociale huurwoning de huurprijs wil verhogen om scheefwonen tegen te gaan, moet de verhuurder eerst een verklaring omtrent het inkomen van de huurder opvragen bij de Belastingdienst [1]. Maar mag een verhuurder deze verklaring wel opvragen bij de Belastingdienst en mag de Belastingdienst deze gegevens verstrekken? Het gaat hier immers om gevoelige persoonsgegevens van de huurder.

Op 25 mei 2018 zal de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van toepassing worden. Woningcorporaties zullen bij uitstek te maken krijgen met deze nieuwe privacywetgeving. Op 12 april praten de advocaten van Valegis u daar op de **Business Meeting Woningcorporaties en Privacy** volledig over bij. [Klik hier](#) voor meer informatie en om u aan te melden.

Over deze vraag is de afgelopen tijd veel discussie geweest. Op 3 februari 2016 bepaalde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de Belastingdienst geen inkomensgegevens mocht verstrekken aan verhuurders [2]. Er bestond volgens de Afdeling op dat moment immers geen wettelijke bepaling op grond waarvan de Belastingdienst daartoe verplicht was. En zonder wettelijke plicht mag de Belastingdienst in principe geen gegevens aan derden verstrekken [3]. Het delen van inkomensgegevens met verhuurders was dus in strijd met de wet.

De wetgever heeft dit onwenselijk geacht en heeft op 1 april 2016 artikel 7:252a lid 4 BW aangepast, waardoor de wettekst nu luidt: "De inspecteur verstrekt desgevraagd aan de verhuurder een huishoudverklaring". Hiermee is nu wél een wettelijke plicht ontstaan voor de Belastingdienst om de inkomensgegevens te delen met verhuurders, zoals ook bevestigd is door de rechtbank Amsterdam [4]. Nu het gaat om een verwerking van persoonsgegevens op grond van een wettelijke plicht [5] is het voor de huurder bovendien niet meer mogelijk verzet aan te tekenen tegen deze verwerking [6].

Inkomensverklaringen vóór 1 april 2016 verkregen

Sinds 1 april 2016 mag de Belastingdienst dus inkomensgegevens delen met verhuurders, vóór 1 april 2016 mocht dit niet. Hoe zit het dan met de inkomensverklaringen die verhuurders vóór 1 april 2016 van de Belastingdienst hebben ontvangen? Het gebruik van deze inkomensverklaringen door de verhuurder is niet onrechtmatig, oordeelde de rechtbank Den Haag in een recente uitspraak van 10 januari 2018 [7]. Verhuurders hadden immers ook vóór 1 april 2016 de wettelijke mogelijkheid bij de belastinginspecteur inkomensverklaringen op te vragen, ingevolge artikel 7:252a BW. Dat de inspecteur met het verstrekken van deze gegevens zelf in strijd handelde met de wet, is de verhuurder niet aan te rekenen: deze was hier immers niet van op de hoogte, aldus de rechtbank.

De rechtbank Den Haag moest ook oordelen over de vraag of de door de verhuurder gedane voorstellen tot een inkomensafhankelijke huurverhoging nietig waren, nu de inspecteur de inkomensverklaringen vóór 1 april 2016 niet had mogen verstrekken. De rechtbank oordeelde hier echter over dat voor huurders de mogelijkheid open stond om via de huurcommissie en de kantonrechter op te komen tegen de huurverhoging, door aan te tonen dat hun inkomen lager was dan het op hen van toepassing geachte bedrag. Nu de huurders geen gebruik hadden gemaakt van deze rechtsgang, stond de huurprijsverhoging vast en is geen plaats meer voor het oordeel dat de huurders het inkomensafhankelijk deel van de huur onverschuldigd betaald hebben. Oftewel: de inspecteur had de gegevens niet mogen verstrekken, maar nu de huurders niet benadeeld zijn staat de huurprijsverhoging vast.

Welke gegevens mag de verhuurder opvragen?

Een woningcorporatie mag dus inkomensgegevens over de huurders opvragen bij de Belastingdienst, maar niet alle gegevens en niet in alle gevallen. Alleen wanneer het gaat om een sociale huurwoning en deze woning een zelfstandige woning vormt (dus niet in het geval van kamerverhuur), kan de verhuurder de huishoudverklaring opvragen bij de inspecteur. Bovendien geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging niet voor bepaalde huishoudens, bijvoorbeeld waarvan een of meer leden de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt of voor huishoudens bestaande uit meer dan drie personen.

De verhuurder zal daarnaast bepaalde waarborgen in acht moeten nemen bij het gebruik van de persoonsgegevens [8]. Zo mag de verhuurder de ontvangen gegevens alleen gebruiken voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs, moet de verhuurder de gegevens vernietigen zodra de verhoging van de huurprijs overeen is gekomen en is de verhuurder verplicht tot geheimhouding van de gegevens.

Andrea de Ruijter is vastgoedadvocate bij [Valegis](#) en is gespecialiseerd in privacyrecht.

[1] Ingevolge artikel 7:252a lid 3 BW

[2] Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 3 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:253

[3] Volgens artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (Awr)

[4] Rechtbank Amsterdam, 30 maart 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:2681

[5] Artikel 8, aanhef en onder c, Wbp

[6] Rechtbank Amsterdam, 30 maart 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:2681

[7] Rechtbank Den Haag, 10 januari 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:171

[8] Artikel 19b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte