

NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Op grond van artikel 3 van de Wet goed verhuurderschap zijn gemeenten verplicht een meldpunt in te richten waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Daarnaast maken gemeenten op grond van artikel 19 van de Wet goed verhuurderschap gegevens openbaar van verhuurders of verhuurbemiddelaars aan wie een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd. Dit besluit stelt nadere regels over de verwerking van persoonsgegevens bij het meldpunt en de openbaarmaking van gegevens.

2. Aanleiding

Prettig en veilig wonen is een basisvoorwaarde voor een goed bestaan. Als gevolg van de schaarste op de woningmarkt is de positie van woningzoekenden en huurders ten opzichte van verhuurders en tussenpersonen verzwakt. Ondanks het feit dat het merendeel van de verhuurders zich gedraagt zoals een goed verhuurder betaamt, zijn er een aantal verhuurders die, hier misbruik van maken. Zo doen zich regelmatig misstanden voor, zoals excessieve huren, slecht onderhoud, verhuurders en verhuurbemiddelaars die discrimineren, verhuurders die huurders intimideren, bedreigen en/of uitbuiten, of verhuurbemiddelaars die stelselmatig onterechte bemiddelingskosten bij aspirant-huurders in rekening brengen. Door de verzwakte positie van woningzoekenden en huurders durven zij hier niet altijd tegen in verweer te komen. Bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doen-vermogen of uit vrees om de woonruimte te verliezen.

Om deze problematiek te adresseren introduceert de Wet goed verhuurderschap een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels die meetbaar, handhaafbaar en afdwingbaar zijn. Deze norm ziet op het gedrag dat van goede verhuurders en verhuurbemiddelaars verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders. De algemene regels zien op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie, het schriftelijkheidsvereiste, een informatieverstrekkingsplicht en een verbod op het dienen van twee heren voor verhuurbemiddelaars. In aanvulling hierop kunnen gemeenten in bepaalde gevallen een verhuurvergunning instellen, waarmee zij extra eisen kunnen stellen aan verhuurders en waarmee het mogelijk wordt om malafide verhuurders harder aan te pakken.

Op grond van artikel 3 van de Wet goed verhuurderschap dienen gemeenten een meldpunt in te stellen waar woningzoekenden en huurders terecht kunnen met hun meldingen over ongewenst verhuurgedrag. Artikel 3, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap schrijft voor dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld omtrent de verwerking van de persoonsgegevens bij het meldpunt. Deze nadere regels hebben in ieder geval betrekking op de vastlegging, de bewaartermijn en de vernietiging van de persoonsgegevens.

Daarnaast maakt het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 19 van de Wet goed verhuurderschap de namen van verhuurders (of de natuurlijke persoon achter een verhuurbedrijf) of verhuurbemiddelaars openbaar die ondanks eventuele bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen hun gedrag niet wensen aan te passen naar de norm voor goed verhuurderschap en aan wie als gevolg daarvan een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd. Artikel 19, achtste lid, van de Wet goed verhuurderschap schrijft voor dat bij algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld met betrekking tot de openbaar te maken gegevens, waaronder de mogelijke reactie van een belanghebbende in verband met de openbaarmaking van zijn gegevens, de termijn waarop deze gegevens beschikbaar worden gesteld en de wijze waarop de openbaarmaking plaatsvindt.

Dit besluit ziet op de uitwerking van de in artikel 3, derde lid, en artikel 19, achtste lid, bedoelde nadere regels.

3. Gegevensverwerking bij het meldpunt

3.1 Doel en opzet van het meldpunt

Om de handhaving van de Wet goed verhuurderschap voor gemeenten te vergemakkelijken en woningzoekenden en huurders de mogelijkheid te geven om misstanden te melden, zijn gemeenten op grond van artikel 3 van deze wet verplicht om een meldpunt in te richten waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), maar ook woningzoekenden en anderen terecht kunnen met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Dit meldpunt kan belegd worden bij een al bestaand meld-/informatiepunt van de gemeente. Voorts kan dit meldpunt, indien gewenst, door een aantal gemeenten gezamenlijk worden ingericht. Het meldpunt moet in ieder geval zodanig worden ingericht dat het laagdrempelig benaderbaar is en dat misstanden kosteloos en anoniem¹ gemeld kunnen worden. Naast het verzamelen van meldingen die relevant zijn voor de handhaving moet het meldpunt melders ook doorverwijzen naar instanties die hen in voorkomende gevallen kunnen helpen, zoals de Huurcommissie, indien de melding betrekking heeft op zaken waarvoor de Huurcommissie bevoegd is. Ook kunnen melders bijvoorbeeld doorverwezen worden naar een gemeentelijke anti-discriminatievoorziening of een huurteam. Er kunnen afspraken gemaakt worden tussen het meldpunt en de instantie waarnaar is doorverwezen. Deze afspraken kunnen onder meer zien op het verstrekken van gegevens aan de betreffende instantie. Dit soort gegevensverstrekkingen aan derden moet in lijn zijn met artikel 6 van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).² Tevens dient het meldpunt voor de gegevensvertrekking toestemming te vragen aan de melder. In de praktijk zal het er doorgaans zo uitzien dat een melding binnenkomt via een meldingssysteem. De melding zal vervolgens worden beoordeeld en afhankelijk van de uitkomst daarvan óf administratief worden afgedaan óf worden doorverwezen naar de juiste instantie óf intern verder worden doorgeleid ten behoeve van de handhaving. Alvorens een besluit tot handhaving wordt genomen, dient er deugdelijk onderzoek gedaan te worden, waarbij ook de verhuurder of verhuurbemiddelaar in de gelegenheid wordt gesteld om gehoord te worden (hoor- en wederhoor). Een meldpunt zorgt daarom niet alleen voor ontvangst en (waar mogelijk) afhandeling van meldingen, maar ook voor een betere informatieverstrekking, zodat een melder niet eindeloos zelf op zoek hoeft te gaan naar het juiste 'loket' en mogelijk voor een dichte deur komt te staan. Op basis van de signalen die binnenkomen bij dit meldpunt, kunnen gemeenten ook besluiten tot controle en handhaving, waarbij het overigens ook mogelijk is om handhaving in te zetten op grond van een andere wet dan de Wet goed verhuurderschap (bijvoorbeeld de Huisvestingswet 2014). Uiteraard zal de gemeente ook op basis van eigen waarneming en analyses toezicht houden op de naleving van de regels. Meldingen zijn echter wel belangrijk om ook buiten de eigen waarneming en analyse van een gemeente gericht te kunnen handhaven. Bovendien kunnen meldingen belangrijke input leveren bij het vormgeven van bijvoorbeeld risicogericht toezichts- en handhavingsbeleid.

3.2. Gegevensverwerking bij het meldpunt

Bij het meldpunt worden persoonsgegevens verwerkt. De wet goed verhuurderschap voorziet in de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om dit te doen en legt vast dat het college verwerkingsverantwoordelijke is.

Bij deze gegevensverwerking moet voldaan worden aan de voorwaarden van de AVG.³ Dit betekent dat slechts die persoonsgegevens worden verwerkt die noodzakelijk zijn voor de doeleinden van de verwerking (minimale gegevensverwerking).

Bij de verwerking van de persoonsgegevens kan onder meer onderscheid worden gemaakt tussen: het vastleggen van de gegevens naar aanleiding van een melding, het gebruik ervan en het bewaren en verwijderen van de gegevens. Dit wordt in de volgende paragrafen nader beschreven.

¹ Met anoniem wordt bedoeld dat het voor het doen van een melding niet noodzakelijk is dat de melder zijn/haar naam en andere persoonsgegevens vermeldt. Een anonieme melding kan echter wel het onderzoek bemoeilijken. Dat is de keerzijde, waarover de melder geïnformeerd kan worden.

² Verordening (EU) 2016/679 van het Europees parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).

³ Artikel 5 eerste lid van de AVG.

Tevens wordt daarbij aangegeven welke (nadere) regels in dit besluit aan de gegevensverwerking worden gesteld.

3.2.1. Het vastleggen van persoonsgegevens

Zodra een woningzoekende, huurder of derde een melding doet bij het meldpunt, zal het college van burgemeester en wethouders een aantal persoonsgegevens moeten verwerken.⁴ Het gaat hier voornamelijk om gewone persoonsgegevens, zoals de naam, het adres en de contactgegevens van de melder, de verhuurder of verhuurbemiddelaar. De verwerking van deze persoonsgegevens is gerechtvaardigd op grond van artikel 6, eerste lid, onder c en e van de AVG.

Het is mogelijk dat er ook bijzondere persoonsgegevens verwerkt moeten worden, met name in het geval van een melding van discriminatie. De verwerking van deze persoonsgegevens is gerechtvaardigd op grond van artikel 9, tweede lid, onder g, van de AVG. In het kader van gegevensminimalisatie, zoals dit is vastgelegd in artikel 5, eerste lid, onderdeel e, van de AVG, zij benadrukt dat het college van burgemeester en wethouders alleen de gronden op basis waarvan discriminatie wordt gemeld mag registreren.

Indien de persoonsgegevens niet van de betrokkene(n) zijn verkregen, maar wel worden verwerkt, dient het college van burgemeester en wethouders de betrokkene(n) hierover te informeren. Op basis van het vijfde lid van artikel 14 AVG kan dit echter achterwege blijven, indien dit de verwezenlijking van de doeleinden van die verwerking onmogelijk dreigt te maken of ernstig in het gedrang dreigt te brengen. De doeleinden van de gegevensverwerking bij het meldpunt zijn enerzijds het faciliteren van de handhaving van de wet en anderzijds het bieden van informatie en hulp aan huurders die slachtoffer zijn van ongewenst verhuurgedrag. Indien naar aanleiding van een melding gegevens van een derde worden verwerkt, is het niet mogelijk deze derde hierover te informeren, omdat daardoor de verwezenlijking van de doeleinden van de verwerking onmogelijk dreigt te worden gemaakt of ernstig in het gedrang dreigt te komen. Zo kan een meldpunt een verhuurder bijvoorbeeld bij een melding over intimidatie niet van deze melding in kennisstellen, omdat dit de zaak zou kunnen doen escaleren en er mogelijk een gevaarlijke situatie voor de melder ontstaat. Ook indien gegevens van de verhuurder verwerkt worden voor het toezicht op de naleving van de wet, zou het informeren van de verhuurder van het verwerken van zijn gegevens het toezicht onmogelijk maken of ernstig in gedrang brengen.

3.2.2 Het gebruik van persoonsgegevens

Het primaire doel van het verwerken van deze persoonsgegevens is het toezicht op de naleving van de Wet goed verhuurderschap te vereenvoudigen. Daarnaast geldt dat de persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de melding, met uitzondering van de bijzondere persoonsgegevens, ook gebruikt mogen worden voor de handhaving van onder meer de Huisvestingswet 2014, de Wet algemene bepaling omgevingsrecht en de Woningwet. In de AVG is hierover opgenomen dat de verwerking van persoonsgegevens voor andere doeleinden dan die waarvoor de persoonsgegevens aanvankelijk zijn verzameld, enkel mag worden toegestaan, indien de verwerking verenigbaar is met de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens aanvankelijk zijn verzameld. In dat geval is er op grond van de AVG geen andere afzonderlijke rechtsgrond vereist dan die op grond waarvan de verzameling van persoonsgegevens werd toegestaan.⁵

3.2.3. Het bewaren en verwijderen van gegevens

Ten aanzien van bewaartermijnen geeft de AVG geen concrete kaders mee, maar is wel vastgelegd dat persoonsgegevens alleen bewaard mogen worden als identificeerbaar gegeven, voor zolang het nodig is voor de doeleinden waarvoor het verzameld is. Dit betekent dus dat de termijnen die opgenomen zijn in dit besluit maximale bewaartermijnen zijn. Indien de gemeente vaststelt dat het niet noodzakelijk is een persoonsgegeven nog te verwerken, moet dit per direct verwijderd

⁴ Tenzij de melder anoniem wenst te melden, red.

⁵ Overweging 50 van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).

worden. In de context van deze wet geeft dit besluit de maximale termijnen aan voor het bewaren van de persoonsgegevens aan de hand van vijf scenario's.

3.2.3.1. Scenario 1: de melding is ongegrond of onjuist

Het kan niet uitgesloten worden dat bij het meldpunt meldingen binnenkomen die onjuist of ongegrond blijken te zijn. Voor dergelijke gevallen voorziet dit besluit erin dat het college van burgemeester en wethouders, op het moment dat zij bij de beoordeling van de melding vaststelt dat de melding ongegrond of onjuist is, de melding en de persoonsgegevens verwijderd. Het is aan het college van burgemeester en wethouders om te bepalen wanneer een melding ongegrond of onjuist is. Het college zal daarvoor deugdelijk onderzoek dienen te doen, waarbij ook de verhuurder of verhuurbemiddelaar in de gelegenheid wordt gesteld om gehoord te worden (hoor- en wederhoor), tenzij de melding dusdanig is, dat evident is dat deze onjuist of ongegrond is. Van dit laatste geval is bijvoorbeeld sprake indien enige (feitelijke) onderbouwing van de melding ontbreekt. Sowieso moeten de gegevens vier jaar na de melding verwijderd worden. Dit volgt uit het feit dat op basis van scenario 3 de gegevens waarvoor geen handhavingsbesluit genomen is altijd vier jaar na de melding verwijderd worden.

3.2.3.2. Scenario 2: de melder wordt doorverwezen naar een ander loket

In het tweede scenario doet een woningzoekende of huurder een melding waar het meldpunt van de gemeente niet het juiste loket voor is. In dit geval dient het meldpunt de betreffende melder door te verwijzen naar het juiste loket (bijvoorbeeld de Huurcommissie). In dit geval worden zowel de melding als de persoonsgegevens na afhandeling door het college van burgemeester en wethouders verwijderd. Het is wel toegestaan voor een gemeente om de melding en de persoonsgegevens te bewaren ten behoeve van dossieropbouw. Zo zal bij een melding van een te hoge huur voor een sociale huurwoning de huurder gewezen worden op de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te gaan. Echter deze melding kan ook van belang zijn in het kader van de handhaving van de regels van de Wet goed verhuurderschap. Daarom mogen de persoonsgegevens van bijvoorbeeld de desbetreffende verhuurder verwerkt worden tot vier jaar na het tijdstip van de melding. Als het gaat om meldingen die zien op een toegelaten instelling, is het niet noodzakelijk om persoonsgegevens te verwerken in het kader van dossieropbouw. Dossieropbouw gebeurt immers ten behoeve van het toezicht en de handhaving. Het toezicht en de handhaving op de naleving van de regels inzake goed verhuurderschap door woningcorporaties is belegd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit betekent dat na doorverwijzing van de melder met een klacht over een toegelaten instelling, deze persoonsgegevens direct verwijderd moeten worden. Eventueel zou de gemeente in bepaalde gevallen de Aw over de melding kunnen informeren.

3.2.3.3. Scenario 3: na afhandeling van de melding volgt geen handhavingsbesluit

In dit scenario is de melder bij het meldpunt van de gemeente bij het juiste loket, maar volgt nog niet direct een handhavingsbesluit. Hier kan bijvoorbeeld toe besloten worden in het geval de ernst van de melding niet groot genoeg is of indien niet kan worden vastgesteld of een melding ongegrond of onjuist is. Evenwel kan het in deze gevallen in het belang van dossieropbouw en de handhaving nodig zijn om de melding te registreren en te bewaren. Het is het college van burgemeester en wethouders in deze gevallen daarom toegestaan de melding en de verwerkte persoonsgegevens voor maximaal vier jaar te bewaren.

3.2.3.4. Scenario 4: na afhandeling van de melding volgt handhavingsbesluit

In de praktijk zal het regelmatig voorkomen dat na een melding handhaving volgt, waarbij ook een handhavingsmiddel wordt ingezet. In dit geval is het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.3, tweede lid, onderdeel k, van de Wet open overheid⁶ verplicht het

⁶ Dit artikel moet nog in werking treden.

handhavingsbesluit te bewaren en te openbaren. Juist omdat het handhavingsbesluit daardoor reeds gearchiveerd is, bestaat er voor het belang van de handhaving geen noodzaak om de melding die ten grondslag heeft gelegen aan de handhaving te bewaren. Daarom is het college van burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen verplicht de melding en de persoonsgegevens na dagtekening van het besluit tot bestuurlijke handhaving te verwijderen.

3.4. Monitoring en evaluatie

Op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel e van de AVG is het toegestaan om persoonsgegevens, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkene(n) niet langer te identificeren, voor langere perioden te verwerken met het oog op onder meer statistische doeleinden. Dit kan van belang zijn voor de eigen evaluatie en monitoring van de gemeente ten aanzien van het meldpunt. Het ligt voor de hand dat gemeenten hier een uniforme werkwijze op gaan toepassen.

3.5 Beveiliging persoonsgegevens

Artikel 5, eerste lid, onderdeel f, van de AVG schrijft voor dat persoonsgegevens, door het nemen van passende technische of organisatorische maatregelen, op een dusdanige manier moeten worden verwerkt dat een passende beveiliging ervan gewaarborgd is, en dat zij onder meer beschermd zijn tegen ongeoorloofde of onrechtmatige verwerking en tegen onopzettelijk verlies, vernietiging of beschadiging.

4. Openbaarmaking van gegevens

Het college van burgemeester en wethouders maakt op basis van artikel 19 van de Wet goed verhuurderschap gegevens van verhuurders of verhuurbemiddelaars openbaar indien ofwel een bestuurlijke boete aan hen is opgelegd voor het handelen in strijd met de algemene regels, alsmede voor overtreding van het verbod om zonder verhuurvergunning een woon- of verblijfsruimte in gebruik te geven, ofwel een besluit tot beheerovername is genomen. Het openbaar maken van de gegevens van verhuurders en verhuurbemiddelaars betekent dat de gewone persoonsgegevens openbaar worden gemaakt van de verhuurder en verhuurbemiddelaar (en in het geval van verhuurbedrijven en bemiddelingsbureaus de natuurlijke persoon achter dit bedrijf;⁷ gemeenten kunnen hier inzicht in krijgen door onder andere naslag te doen in het UBO-register⁸) en de bestuursrechtelijke maatregel die genomen is.⁹ Dit vergt een zorgvuldige afweging van het doel van openbaarmaking en de privacy van verhuurder of verhuurbemiddelaar. Daarom worden de namen van betrokken natuurlijke personen niet openbaar gemaakt, indien het belang van openbaarmaking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders niet opweegt tegen het belang, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel e, van de Wet open overheid (Woo). Ook vindt geen openbaarmaking plaats indien het belang van de openbaarmaking naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet opweegt tegen de belangen, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel c of d, van de Woo.

Er is bewust voor gekozen dat openbaarmaking alleen plaatsvindt indien er een bestuurlijke boete of een inbeheername is opgelegd. De gemeente zal in de eerste plaats handhavend optreden door middel van een waarschuwing of een herstelsanctie. In die gevallen wordt de verhuurder of verhuurbemiddelaar alsnog de mogelijkheid geboden om zich als een goed verhuurder te gedragen. Bij het geven van een waarschuwing of het opleggen van een herstelsanctie kan de gemeente dan ook aan de verhuurder of de verhuurbemiddelaar mededelen dat bij een volgende overtreding een bestuursrechtelijke boete zal volgen en dat zijn gegevens openbaar worden gemaakt. Het dreigen met openbaarmaking kan gezien worden als een extra waarschuwing aan de verhuurder of verhuurbemiddelaar om zich te gedragen conform de geldende regelgeving. Omdat in alle gevallen en ten aanzien van alle bedrijven eerst een eis tot naleving wordt opgelegd die

⁷ Hier is voor gekozen om eventuele ongewenste effecten als dekmantels en stromannen tegen te gaan.

⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financiële-sector/ubo-register>

⁹ Deze gegevens vallen onder artikel 5.1, tweede lid, van de Woo.

gericht is op verbetering van het gedrag, wordt voorkomen dat openbaarmaking goedwillende verhuurders of bemiddelaars onevenredig treft. Nu eerst de eis tot naleving wordt opgelegd, is het voor de verhuurder of verhuurbemiddelaar duidelijk dat hun gedrag niet voldoet aan de norm en op welke punten aanpassing noodzakelijk is. Voldoet het gedrag vervolgens nog steeds niet en volhardt de verhuurder of bemiddelaar in zijn handelen, dan kan een bestuurlijke boete worden opgelegd die vervolgens openbaar gemaakt wordt. Juist nu de verhuurder of verhuurbemiddelaar, ondanks dat hij erop gewezen is dat hij handelt in strijd met de regelgeving, zijn handelen hierop niet aanpast, weegt het belang dat huurders en woningzoekenden hebben bij het kunnen kennismaken van verhuurders en verhuurbemiddelaars die zich stelselmatig als een malafide verhuurder gedragen doorgaans zwaarder dan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de verhuurder of verhuurbemiddelaar. De verhuurder of verhuurbemiddelaar neemt immers willens en wetens het risico van openbaarmaking met alle consequenties van dien door na eerdere waarschuwingen zijn gedrag niet aan te passen. Dit geldt des te meer indien ten aanzien van een verhuurder of verhuurbemiddelaar een besluit tot beheerovername genomen is, aangezien dit echt een *ultimum remedium* is dat slechts als ultiem redmiddel ingezet kan worden.

Uit artikel 19, tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap volgt dat de openbaarmaking niet eerder geschiedt dan nadat tien werkdagen zijn verstreken na de dag waarop het besluit van openbaarmaking aan verhuurder of verhuurbemiddelaar bekend is gemaakt. Op deze wijze kan de verhuurder of verhuurbemiddelaar via een voorlopige voorziening alsnog de rechtmatigheid van de openbaarmaking door de rechter laten beoordelen. Ten slotte wordt de openbaarmaking na vier jaar beëindigd of bij een openbaarmaking van een beheerovername op het moment dat die beheerovername wordt beëindigd. Op deze wijze kan de verhuurder of verhuurbemiddelaar een nieuwe start maken indien hij zijn gedrag heeft gewijzigd. Dit besluit stelt in aanvulling hierop op grond van artikel 19, achtste lid, van de Wet goed verhuurderschap nadere regels over de openbaar te maken gegevens, waaronder de mogelijke reactie van een belanghebbende in verband met de openbaarmaking van zijn gegevens, de termijn waarop deze gegevens beschikbaar worden gesteld en de wijze waarop de openbaarmaking plaatsvindt.

4.1. De openbaar te maken gegevens

Indien het college van burgemeester en wethouders overgaan tot het openbaar maken van gegevens, maken zij de begane overtreding, de naam en woonplaats van de overtreder, of er een rechtsmiddel is aangewend en de (mogelijke) reactie van de belanghebbende openbaar.

4.1.1. Openbaarmaking van de overtreding

Behoudens de in artikel 19 van de Wet goed verhuurderschap vermelde uitzonderingen, maken de burgemeester en wethouders het feit dat een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap, overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b van de Wet goed verhuurderschap of een besluit als bedoeld in artikel 11, eerste of tweede lid van de Wet goed verhuurderschap, is genomen, openbaar. De openbaarmaking ziet zowel op het feit of een bestuurlijke boete of beheerovername is opgelegd, als op de overtreding die tot deze bestuursrechtelijke sanctie heeft geleid. Het besluit tot openbaarmaking kan worden opgenomen in het handhavingsbesluit of in een apart besluit.

4.1.2. Openbaarmaking van de naam en woonplaats van de verhuurder of -bemiddelaar

Voorts worden door de burgemeester en wethouders, behoudens de in artikel 19 van de Wet goed verhuurderschap vermelde uitzonderingen, de naam en woonplaats van de verhuurder of verhuurbemiddelaar aan wie de bestuursrechtelijke sanctie is opgelegd openbaar gemaakt. In het

geval van een rechtspersoon geldt dat tevens de naam en woonplaats van de natuurlijke persoon achter dit bedrijf (de uiteindelijk belanghebbende(n)¹⁰) openbaar worden gemaakt.

4.1.3. Aanwending van een rechtsmiddel

Daarnaast maakt het college van burgemeester en wethouders openbaar of het mogelijk is om tegen het handhavingsbesluit een rechtsmiddel aan te wenden, of dat er tegen het handhavingsbesluit een rechtsmiddel is aangewend.

4.1.4. Openbaarmaking van de (mogelijke) reactie van de belanghebbende(n)

Op grond van artikel 19, tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap geschiedt de openbaarmaking niet eerder dan nadat tien werkdagen zijn verstreken na de dag waarop het besluit van openbaarmaking aan de belanghebbende bekend is gemaakt. De bekendmaking van het besluit aan de belanghebbende geschiedt op grond van artikel 3:41 van de Algemene wet Bestuursrecht (AwB) door toezending of uitreiking van het besluit aan de belanghebbende. Indien de bekendmaking niet op deze wijze kan, geschiedt dit conform artikel 3:41 AwB op een andere geschikte wijze. Het besluit tot openbaarmaking kan worden opgenomen in het handhavingsbesluit of in een apart besluit. In deze periode heeft de belanghebbende de mogelijkheid zijn bedenkingen te uiten op het genomen besluit. Indien dit het geval is, worden deze bedenkingen openbaar gemaakt.

4.2 Wijze van openbaarmaking

De openbaarmaking van gegevens vindt ten minste op een website van de gemeente plaats. Daarnaast behouden gemeenten de mogelijkheid om op de openbaarmaking ook op schriftelijke wijze, bijvoorbeeld in een huis-aan-huisblad, te publiceren.

4.3. Termijn waarop de gegevens beschikbaar worden gesteld

Uit artikel 19, zesde lid, van de Wet goed verhuurderschap volgt dat de openbaarmaking van het feit dat een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2, of overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a of b, wordt verwijderd vier jaar na de dagtekening van het besluit van openbaarmaking. Om deze reden voorziet dit besluit niet in aanvullende regels op dit punt.

4.4. Verwijdering van gegevens na succesvol beroep of bezwaar

Indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar bezwaar of beroep heeft ingesteld tegen het besluit tot openbaarmaking en het besluit als gevolgd hiervan is vernietigd, wordt de openbaarmaking door burgemeester en wethouders verwijderd op het tijdstip waarop die vernietiging onherroepelijk is geworden. In afwijking hiervan wordt de openbaarmaking niet verwijderd indien de vernietiging slechts betrekking heeft op de hoogte van de opgelegde bestuurlijke boete.

5. Regeldruk

Dit Besluit bevat uitsluitend regels die zich richten op gemeenten. Hieruit volgen geen administratieve lasten voor burgers of bedrijven.

¹⁰ Voor de definitie van een uiteindelijk belanghebbende is aangesloten bij de reeds bestaande definitie als bedoeld in artikel 1 van de Implementatiewet registratie uiteindelijk belanghebbenden van trusts en soortgelijke juridische constructies.

6. Consultatie

Dit Besluit heeft van 26 augustus 2022 tot 26 september 2022 in openbare internetconsultatie gelegen. Daarnaast is om een advies gevraagd aan de Autoriteit Persoonsgegevens, alsmede aan de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

...

II. Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1. Begripsbepalingen

Artikel 1

In het eerste artikel zijn enkele begripsbepalingen opgenomen. Voor deze begripsbepalingen is aangesloten bij bestaande wetten zoals de Wet goed verhuurderschap en de Implementatiewet registratie uiteindelijk belanghebbenden van trusts en soortgelijke juridische constructies.

Hoofdstuk 2. Gegevensverwerking bij het meldpunt

Artikel 2

Op basis van de Wet goed verhuurderschap moet iedere gemeente een meldpunt opzetten waar woningzoekenden, huurders en andere belanghebbenden ongewenst verhuurgedrag kunnen melden. Deze meldingen spelen een belangrijke rol in het kader van de handhaving van de Wet goed verhuurderschap. Daarnaast kunnen melders ook worden doorverwezen naar andere instanties waar zij geholpen kunnen worden. Het is noodzakelijk om in het kader van de afhandeling van deze meldingen persoonsgegevens te verwerken van bijvoorbeeld de verhuurder waarover geklaagd wordt. De voorschriften van de AVG zijn dan ook onverkort van toepassing op deze gegevensverwerking. Aanvullend daarop wordt in dit artikel het tijdstip bepaald waarop de persoonsgegevens, die in het kader van een melding worden verwerkt, verwijderd moeten worden.

Op basis van het eerste lid, onderdeel a worden alle persoonsgegevens per direct verwijderd op het moment dat wordt vastgesteld dat een melding onjuist of ongegrond is. In dit geval is het langer verwerken van de persoonsgegevens van de melding niet alleen niet meer noodzakelijk, maar door het verwijderen ervan wordt de verwerking ook opgeschoond van foutieve of onjuiste gegevens.

Op basis van het eerste lid, onderdeel b worden persoonsgegevens van een melding per direct verwijderd indien de melder wordt doorverwezen naar een andere instantie, tenzij het verder verwerken van de persoonsgegevens noodzakelijk is in het kader van dossieropbouw. Zo zal bij een melding van een te hoge huur voor een sociale huurwoning de huurder gewezen worden op de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te gaan. Echter deze melding kan ook van belang zijn in het kader van de handhaving van de regels van de Wet goed verhuurderschap. Daarom mogen de persoonsgegevens van bijvoorbeeld de desbetreffende verhuurder verwerkt worden tot vier jaar na het tijdstip van de melding (zie tweede lid). Als het gaat om meldingen die zien op een toegelaten instelling waarop het toezicht belegd is bij de Aw, is het niet noodzakelijk om persoonsgegevens te verwerken in het kader van dossieropbouw. Indien de melder is doorverwezen naar de bevoegde instantie, dienen deze gegevens dan ook direct verwijderd te worden. Eventueel zou de gemeente in bepaalde gevallen de Aw over de melding kunnen informeren.

Het eerste lid, onderdeel c bepaalt dat op het moment dat naar aanleiding van een melding besloten wordt niet over te gaan tot bestuurlijke handhaving de persoonsgegevens worden verwijderd, tenzij deze persoonsgegevens worden verwerkt ten behoeve van dossieropbouw. Het zal duidelijk zijn dat niet iedere individuele melding zal leiden tot het opleggen van een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete, maar dat indien er meerdere meldingen komen over dezelfde verhuurder dit wel tot toezicht en een handhavingsactie kan leiden. Daarom is het toegestaan dat deze gegevens vier jaar bewaard mogen worden in het kader van de dossieropbouw (zie tweede lid).

Onderdeel d bepaalt dat indien bestuurlijke handhaving plaatsvindt, de gegevens verwijderd worden op het moment van dagtekening van het handhavingsbesluit. Op dat moment zijn de noodzakelijke gegevens immers opgenomen in het besluit tot handhaving en is het niet meer nodig deze afzonderlijk te bewaren.

Hoofdstuk 3. Openbaarmaking van persoonsgegevens

Artikel 3

In dit artikel is voorgeschreven welke gegevens de gemeente moet openbaar maken indien een bestuurlijke boete is opgelegd inzake een overtreding van Wet goed verhuurderschap of indien een besluit tot inbeheername op grond van hoofdstuk 5 van die wet is genomen.

In onderdeel a is bepaald dat bij de openbaarmaking de overtreding(en) die geleid heeft tot het opleggen van de bestuurlijke boete of het nemen van het besluit tot inbeheername wordt vermeld. Zeker omdat de openbaarmaking plaatsvindt met het oog op het informeren van woningzoekenden en huurders, is het noodzakelijk dat de overtreding(en) in begrijpelijke taal wordt verwoord en niet uitsluitend door een verwijzing naar wetsartikelen. Indien een boete is opgelegd, omdat een verhuurder heeft gediscrimineerd bij het selecteren van woningzoekenden voor een te verhuren woonruimte wordt dit als dusdanig omschreven en niet "als een overtreding van de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 van die wet". Tevens wordt het feit ook zo nauwkeurig mogelijk omschreven.

In onderdeel b is bepaald dat in beginsel ook de naam en woonplaats van degene tot wie het besluit tot oplegging van de bestuurlijke boete of tot inbeheername gericht is openbaar wordt gemaakt. Dit kan een natuurlijk persoon of een rechtspersoon zijn.

Indien het een natuurlijke persoon is, worden zijn naam en woonplaats openbaar gemaakt (onder 1°) tenzij het belang dat gediend wordt met het openbaar maken van zijn naam en woonplaats niet opweegt tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. Hiervan zal echter alleen in zeer uitzonderlijke gevallen sprake zijn. Het belang dat woningzoekenden en huurders hebben om te weten of de verhuurder zich houdt aan de regels van goed verhuurderschap wegen in bijna alle gevallen zwaarder dan het belang van de persoonlijke levenssfeer van een verhuurder of verhuurbemiddelaar. Een woningzoekende kan uitsluitend op basis van deze informatie te weten komen of hij niet geconfronteerd wordt met een malafide verhuurder. Tevens heeft een verhuurder, die ervoor kiest een woning openbaar te huur aan te bieden, zelf al zijn naam en contactgegevens openbaar gemaakt.

Indien het een rechtspersoon betreft worden sowieso de naam en woonplaats van die rechtspersoon openbaar gemaakt (onder 2°), daarnaast wordt ook de naam en de woonplaats van de uiteindelijk belanghebbende openbaar gemaakt. Dit mede om te voorkomen dat de malafide verhuurders, die de regels van de Wet goed verhuurderschap hebben overtreden door het opzetten van een rechtspersoon, zouden proberen woningzoekenden en huurders te misleiden, omdat op naam van die rechtspersoon geen overtredingen zijn openbaar gemaakt op de website van de gemeente. Onder de uiteindelijk belanghebbende wordt verstaan iedere natuurlijke persoon die, direct of indirect, een belang of zeggenschap heeft van 25% of meer in een rechtspersoon. Bij een besluit tot oplegging van een bestuurlijke boete of tot inbeheername dat zich richt tot een rechtspersoon kunnen dus meerdere natuurlijke personen uiteindelijk belanghebbende zijn. De uiteindelijk belanghebbenden staan in het UBO-register bij de Kamer van Koophandel. Een deel van de gegevens van het UBO-register, waaronder de naam van de uiteindelijk belanghebbende, is reeds openbaar. Toch zullen burgemeester en wethouders op basis van artikel 19, eerste lid, onderdeel a van de Wet goed verhuurderschap, moeten afwegen of het belang dat gediend wordt met het openbaar maken van de naam en woonplaats van de uiteindelijk belanghebbenden opweegt tegen het belang van de eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer. Aangezien deze persoonsgegevens reeds openbaar zijn op basis van het UBO-register, zal het belang dat woningzoekenden en huurders hebben om te weten wie de uiteindelijk belanghebbenden zijn in bijna alle gevallen zwaarder dan het belang van de persoonlijke levenssfeer van die uiteindelijk belanghebbenden.

In onderdeel c is bepaald dat ook openbaar wordt gemaakt of tegen het besluit tot oplegging van een bestuurlijke boete of tot inbeheername een rechtsmiddel (bezwaar of beroep) is ingesteld. Op dat moment is het desbetreffende besluit nog niet onherroepelijk. Toch is ervoor gekozen om de gegevens reeds voor het onherroepelijk worden van het besluit openbaar te maken, maar dan wel met een aantekening dat er bezwaar of beroep is ingesteld. De reden daarvoor is om ervoor te zorgen dat woningzoekenden en huurders zo snel mogelijk geïnformeerd worden over verhuurders of verhuurbemiddelaars die in strijd handelen met de voorschriften van de Wet goed verhuurderschap, zodat zij niet ten prooi vallen aan deze malafide verhuurders of verhuurbemiddelaars. Zodra in de beslissing op bezwaar of het oordeel naar aanleiding van een beroep vaststaat dat de overtreding ten onrechte is toegeschreven aan de desbetreffende verhuurder of verhuurbemiddelaar worden meteen alle van hem geopenbaarde gegevens verwijderd op grond van artikel 5, tweede lid, van dit Besluit.

Een verhuurder of verhuurbemiddelaar die van mening is dat het tot hem gerichte besluit tot oplegging van een bestuurlijke boete of tot inbeheername onterecht is, kan openbaarmaking voorkomen op basis van artikel 19, vierde lid, van de Wet goed verhuurderschap, door een voorlopige voorziening in te stellen tegen het besluit tot openbaarmaking.

In onderdeel d is bepaald dat indien degene tot wie het besluit tot oplegging van een bestuurlijke boete of tot inbeheername gericht is, bedenkingen heeft geuit naar aanleiding van het besluit tot openbaarmaking, dit ook openbaar wordt gemaakt alsmede een korte samenvatting van de ingediende bedenkingen.

Artikel 4

In dit artikel is bepaald dat de openbaarmaking ten minste plaatsvindt op een website van de gemeente. Hiermee wordt beoogd dat burgemeester en wethouders de openbaarmaking kunnen doen via meerdere media (lokale aankondigingen, berichten in pers, etc.), maar in ieder geval verplicht zijn om het via een goed toegankelijke en vindbare website openbaar te maken. Het merendeel van de woningzoekenden, blijkt immers via internet een huurwoning te zoeken.

Artikel 5

Dit artikel schrijft voor wanneer de op de website openbaar gemaakte gegevens moeten worden verwijderd.

Het eerste lid bepaalt dat de openbaarmaking wordt verwijderd in de gevallen bedoeld in artikel 19, zesde en zevende lid van de Wet goed verhuurderschap. Respectievelijk zijn dat bij een bestuurlijke boete vier jaren na het besluit tot openbaarmaking van die boete (zesde lid) en bij een besluit tot inbeheername op het moment dat de inbeheername wordt beëindigd (zevende lid). Wetstechnisch zou dit niet moeten worden opgenomen in dit Besluit omdat dit reeds rechtstreeks uit de Wet goed verhuurderschap voortvloeit. Er is echter voor gekozen om dit ook in dit Besluit op te nemen zodat het ook voor gemeenten duidelijk is.

Het tweede en derde lid zien op besluiten tot oplegging van een bestuurlijke boete of tot inbeheername waartegen bezwaar of beroep is ingesteld en bij de beslissing op bezwaar of beroep komt vast te staan dat aan het oorspronkelijke besluit geen overtreding van de Wet goed verhuurderschap ten grondslag ligt. In het geval in bezwaar of beroep alleen de hoogte van de bestuurlijke boete wordt gematigd, is dat geen reden om de openbaar gemaakte gegevens te verwijderen. Dan staat immers nog steeds vast dat de verhuurder of verhuurbemiddelaar de regels van de Wet goed verhuurderschap heeft overtreden en dienen woningzoekenden en huurders voor dit malafide gedrag gewaarschuwd te worden.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 6

De inwerkingtreding van dit besluit zal plaatsvinden bij koninklijk besluit op hetzelfde tijdstip dat de Wet goed verhuurderschap in werking zal treden. Hierbij zal rekening gehouden worden met de systematiek van de vaste verandermomenten.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

CONCEPT