

## BIJLAGE – ONDERZOEK MOTIE JANSEN

Tijdens het debat over het voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie heeft de heer Jansen een motie ingediend om onderzoek te doen naar het inzichtelijk maken van uitspraken van de huurcommissie ter zake van de onzelfstandige woonruimte (Kamerstukken II, 2013/2014, 33698, nr. 11).

Hieraan gevolg gevend zijn de volgende aspecten onderzocht:

- In hoeverre leidt de huidige werkwijze van de huurcommissie al tot het informeren van overige huurders en is het mogelijk dit informeren te verbeteren door een eenvoudige aanpassing van deze werkwijze?
- Is het mogelijk de juiste persoonsgegevens van de overige huurders uit hetzelfde pand te achterhalen?
- Zijn er juridische (on)mogelijkheden om deze persoonsgegevens te gebruiken om deze huurders te informeren over een uitspraak van de huurcommissie?
- Welke mogelijkheden biedt de website van de huurcommissie en welke verbetering daarvan is denkbaar?

### De huidige werkwijze van de huurcommissie en het informeren van overige huurders

De huurprijsregelgeving heeft de contractvrijheid van partijen als uitgangspunt. De wettelijke taak van de huurcommissie sluit daarop aan. Deze taak houdt in concreto in, dat de huurcommissie uitsluitend handelt op basis van een door een huurder of verhuurder ingediend verzoekschrift. De huurprijsregelgeving gaat er daarbij in het algemeen vanuit dat een huurder of verhuurder eerst zelf over de onderliggende kwestie in overleg gaan. Zo zal de huurcommissie bij een huurverlaging beoordelen, of de huurder zich tot de verhuurder heeft gericht conform in de wet vastgelegde regels. Ook zal de huurcommissie een bezwaar van de verhuurder tegen een dergelijke huurverlaging beoordelen op basis van de in de wet vastgelegde regels.

Bij zaken over een gebrek in de woning gaat veelal een onderzoeker van de huurcommissie naar de woning toe voor een onderzoek. De resultaten van dit onderzoek worden daarna verwerkt tot een onderzoeksrapport. Het onderzoek leidt ter plekke niet meteen tot een uitspraak. Tijdens dat onderzoek in de woning zou wel algemene informatie aan de overige bewoners in dat pand kunnen worden verstrekt. Op dat moment kan die overige bewoners echter niet worden aangegeven of zij baat hebben bij een huurcommissieprocedure. Niet elke woonruimte binnen één pand hoeft namelijk gelijk te zijn qua afmetingen, voorzieningen, onderhoudstoestand en huurprijs.

De huurcommissie behandelt het verzoek vervolgens, met het onderzoeksrapport, veelal tijdens een zitting, waarvoor de huurder en verhuurder worden uitgenodigd. Deze zitting is openbaar, zodat de huurder zich kan laten vergezellen door de overige bewoners van het pand. Een dergelijke gang van zaken is goed voorstelbaar, omdat bij onzelfstandige woonruimte de verschillende huurders gebruik maken van de in het pand aanwezige gemeenschappelijke ruimten en elkaar daar dus leren kennen. Het ligt dan voor de hand dat ze dan ook met elkaar spreken over een procedure die bij de huurcommissie wordt gevoerd. Het ligt dan ook voor de hand dat die andere huurders zich vervolgens uitgebreid informeren, bijvoorbeeld door middel van de website van de huurcommissie. Overigens is het zo dat de huurcommissie zaken gezamenlijk kan behandelen (voegen), indien die met elkaar in verband staan, zoals in het geval van meerdere huurverlagingen binnen één pand. Als een zaak wordt gevoegd, worden betrokken huurders al via de zitting over de zaken geïnformeerd. Zoals uit het voorgaande blijkt, lijkt het niet effectief of gewenst om te komen tot aanpassing van het behandelingsproces van de huurcommissie om zo de informatie aan de overige bewoners van het pand te verbeteren. Onderzocht is of bewoners uit hetzelfde pand op een andere wijze op de hoogte

gesteld zou kunnen worden van het feit dat er een uitspraak van de huurcommissie heeft plaatsgevonden.

#### Het achterhalen van persoonsgegevens

Bekeken is of het mogelijk is de betreffende huurders persoonlijk te informeren. Hiervoor is het nodig dat de juiste persoonsgegevens kunnen worden achterhaald. De meest logische weg hiervoor is het gebruik van de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Deze basisregistratie kent de begrippen verblijfsobject (met woonfunctie) en pand. Bij een eengezinswoning is sprake van één verblijfsobject in een pand en bij meergezinswoningen en wooneenheden is er sprake van meerdere verblijfsobjecten in een pand. In hoeverre een verblijfsobject eigen voorzieningen of gemeenschappelijke voorzieningen heeft (dus uit zelfstandige woningen of onzelfstandige woningen bestaat), is momenteel niet uit het BAG te halen. De huurcommissie zou dit dus zelf moeten inschatten. Met name bij de panden waarop de motie in de praktijk betrekking zal hebben is een dergelijke inschatting echter moeilijk te maken. Het gaat dan namelijk veelal om panden zonder individuele brievenbussen, deurbellen en/of duidelijke naambordjes.

Vervolgens is bekeken of door een koppeling van het BAG met de Basisregistratie personen (BRP) het wellicht mogelijk is om de juiste persoonsgegevens te achterhalen. Zoals al is aangegeven, kunnen er meerdere bewoners in één verblijfsobject wonen. Het is echter niet met zekerheid vast te stellen of dit verschillende huishoudens zijn (in aparte onzelfstandige wooneenheden) of één huishouden in één woning. Een en ander zou betekenen dat niet helemaal duidelijk is welke personen zouden moeten worden benaderd in geval van een uitspraak van de huurcommissie. Het zou dus kunnen betekenen, dat de huurcommissie bij deze werkwijze ook een inwonend familielid zou informeren over een huurprijsuitspraak die betrekking heeft op de enkele kamerhurende student in de woning. En dat is niet de strekking achter de motie.

#### Juridische mogelijkheden

Ook de juridische mogelijkheden zijn verkend. Artikel 8f van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) staat doorgifte van gegevens toe indien dit noodzakelijk is voor de behartiging van het gerechtvaardigd belang van de verantwoordelijke of van een derde aan wie de gegevens worden verstrekt. In veel gevallen waarin de huurcommissie een uitspraak heeft gedaan, zal niet met zekerheid zijn vast te stellen welke personen precies benaderd zouden moeten worden. In die gevallen waarin dit wel mogelijk lijkt, strookt een dergelijk gebruik niet met artikel 8f Wbp. Er bestaat immers geen noodzaak voor de verwerking van de persoonsgegevens die in artikel 8 Wbp formuleert, en overige gronden voor verwerking van de persoonsgegevens die in artikel 8f Wbp zijn opgenomen, zijn in casu uitgesloten. In dit licht van de noodzaak is immers van belang dat in dit geval alternatieven (zoals de voorbereiding van het openbaar register van de huurcommissie) bestaan waarmee hetzelfde doel (het informeren van eventuele medebewoners) wordt bereikt, maar waarbij de inbreuk op de gegevensbescherming nihil of geheel afwezig is.

#### De website van de huurcommissie en het openbaar register

Zoals hiervoor is aangegeven lijkt het aannemelijk dat andere huurders door de werkwijze van de huurcommissie op de hoogte zijn van een procedure en zich vervolgens uitgebreider informeren, bijvoorbeeld door middel van de website van de huurcommissie.

In het licht van de motie Jansen is bezien of de informatieverstrekking via deze site kan worden verbeterd, met name waar het informatie betreft over uitspraken van de huurcommissie inzake panden met meerdere bewoners. Deze informatie is opgenomen in het openbaar register van de huurcommissie en is toegankelijk via de website van de huurcommissie (<http://www.huurcommissie.nl/over-de-huurcommissie/uitspraken/>). In het openbaar register zijn de uitspraken van de huurcommissie vanaf 1 januari 2010 opgenomen. Van alle uitspraken in het openbaar register wordt een aantal gegevens getoond, zoals het adres van de betreffende woonruimte, het onderwerp van de uitspraak en de huurprijs na de uitspraak. Niet alle uitspraken worden opgenomen. Zo worden bijvoorbeeld de uitspraken over de inkomensafhankelijke

huurverhoging niet getoond, omdat het hier gaat om informatie die te veel inbreuk kan maken op de privacy.

Om het register voor bewoners van onzelfstandige woningen nog beter bruikbaar te maken, is met ingang van begin 2015 een extra veld toegevoegd, waardoor zichtbaar is of de uitspraak gaat over een zelfstandige of onzelfstandige woning. Ook is mogelijk gemaakt om te zoeken op woningtype (zelfstandig/onzelfstandig) in het register. Op deze wijze worden de uitspraken van de huurcommissie nog toegankelijker en kunnen huurders gemakkelijk op de hoogte raken van relevante uitspraken van de huurcommissie. Zo kunnen huurders van onzelfstandige woningen zelf gemakkelijk bekijken of er in het pand waar zij wonen eerder een uitspraak is gedaan.

De bekendheid met het register van uitspraken van de huurcommissie kan verder worden vergroot door relevante organisaties (bijvoorbeeld de Landelijke Studenten Vakbond) te informeren over deze aanpassing ; zij kunnen dan een link naar het register op hun website plaatsen.