Nr. 6 2019 07 11 mailcorrespondentie

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 juli 2019 11:57
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Individuele contract bij kamerverhuur

Ha [redacted]

Dank voor je snelle reactie naar mijn attentie! ☺. Met dit antwoord kunnen we erg goed uit de voeten. De optie 'inzien-controleren-verwijderen' klinkt mij als uitstekend in de oren. Fijn dat optie 1 en 2 allebei kunnen. We gaan intern het gesprek aan over hoe we het gaan vormgeven. Als er nog vragen zijn, weet ik je te vinden. Bedankt!

Groet, [redacted]

Van: [redacted] (IV R&E)
Verzonden: donderdag 11 juli 2019 11:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Individuele contract bij kamerverhuur

Hi [redacted]

Deze was aan de aandacht ontsnapt, EXCUUS!!!!
Wat mij betreft is inderdaad het uitgangspunt hier de bevoegdheden uit de Awb met betrekking tot het uitoefenen van **Toezicht** (handhaving komt daarna pas heh….eerst info verzamelen, dan pas oordelen en beboeten ☺)

Dus daar ligt, ongeacht de keuze die jullie gaan maken, ook de wettelijke grondslag: Toezicht naleving van de Huisvestingswet en de ondergelegen regelgeving en beleid.

Punt is wel dat vanuit privacy altijd ook getoetst moet worden aan proportionaliteit en subsidiariteit (het is net echt recht), EN – meer specifiek – aan dataminimalisatie.
Kijkend naar de drie opties zijn er dan een aantal afweging te maken:

1. De verhuurder wordt bij de verlening van de vergunning verplicht om na half jaar de individuele contracten na te zenden zodat wij kunnen controleren of voldaan is aan de vergunningseis.
   De vraag is even of dat een inzage moet zijn (toont de contracten) of dat jullie dat ook in het dossier willen gaan voegen…. Want in het laatste geval zit er ook weer een bewaartermijn aan vast (omdat het dan tot het vergunningdossier gaat horen). Moet je dat willen?
   Ik zou op deze optie aan jullie de route van 'inzien-controleren-verwijderen' willen voorleggen.
   Basis is inderdaad de toezichtsbevoegdheden (en voor de verhuurder is de basis van verstrekking 'wettelijke verplichting' wanneer het opgevraagd/ gevorderd wordt)

2. We gaan steekproefsgewijs op individuele contracten toetsten door deze op te vragen
   Eigenlijk hetzelfde verhaal als hiervoor: Ja daar is een basis voor. Toezicht. En ook hier: liever niet opslaan, als t niet hoeft.

3. We vragen huurders te bellen met Zoeklicht (o.i.d.) bij het niet verkrijgen van een eigen contract.
   Wat bedoel je hier precies?
   - Bedoel je hier huurder te attenderen op Zoeklicht, om zelf te kunnen aangeven als ze geen juist contract krijgen?

Dat kan altijd mi. (al moet je je afvragen of men dat bij Wonen gaat melden, omdat het veelal zal betekenen dat er zonder vergunning wordt verhuurd => einde kamer)

- Of bedoel je voor te stellen dat informatie bij de huurder opgevraagd kan/ gaat worden?
  Dat kan ook (gezien de toezichtsjurisprudentie kan een brede kring van personen/ partijen bevraagd worden voor informatie), maar ik puzzel dan wel op de subsidiariteit/ proportionaliteit. Die huurder MOET namelijk eerlijk antwoorden, en dat heeft zeer waarschijnlijk ook nadelige effecten voor zijn huisvesting (namelijk: handhaving = > woonruimte kwijt)

Aangaande je tweede vraag:
Vervolgens is de vraag hoe we die contracten willen aangeleverd krijgen. Niet alles uit de contracten is relevant voor ons. Hoe gelakt accepteren we ze als het ware? Wat mag/moet de (ver)huurder allemaal weglakken als we contracten opvragen?
Kijk allereerst even naar de vraag of dat contract opgeslagen moet worden in het dossier, of dat check-en verweijderen ook een optie is.
Wat weg te lakken: wees daar nu weer niet te spastisch in ☺
Het is een bewijsstuk en ik kan mij bijna niet voorstellen dat in de huurovereenkomst zaken staan die NIET relevant zijn voor toezicht op zo'n moment. Ik zou *dus niet lichtvaardig zeggen hier "lak maar weg", althans in ieder geval niet aan de verhuurder*. Laat – als je gaat opslaan – de handhavings-medewerker stukken verwijderen die niet relevant zijn (maar laat die afweging nou niet aan de verhuurder….iets met een kat en een stukje spek…..)

Hartelijke groet,

[redacted]
Cluster Ruimte & Economie
Gemeente Amsterdam

M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 juli 2019 09:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Individuele contract bij kamerverhuur

Dag [redacted]

Kan je hier alsjeblieft nog naar kijken? Veel dank!

Groet, [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 5 jul. 2019 om 12:27 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag [redacted]
>
> Eén van de nieuwe voorwaarden voor de omzettingsvergunning bij kamerverhuur wordt dat verhuurders verplicht zijn om aan elke huurder een individueel contract aan te bieden. Dat was een belangrijke afspraak uit het coalitieakkoord die nu als vergunningseis wordt opgenomen. Op deze manier hebben huurders eigen rechten en kunnen ze naar de huurcommissie. Een verhuurder kan uiteraard pas gaan verhuren (en dus contracten afsluiten) nadat hij of zij een omzettingsvergunning

heeft bemachtigd. Bij de indiening van de aanvraag is het aldus de prematuur om individuele contracten op te vragen. Nu is de vraag hoe we hier op gaan handhaven als de omzettingsvergunning is vergeven. Daar zijn drie opties naar voren gekomen die we vanuit het privacy-aspect graag even bij jou voorleggen.

- De verhuurder wordt bij de verlening van de vergunning verplicht om na half jaar de individuele contracten na te zenden zodat wij kunnen controleren of voldaan is aan de vergunningseis.
- We gaan steekproefsgewijs op individuele contracten toetsten door deze op te vragen
- We vragen huurders te bellen met Zoeklicht (o.i.d.) bij het niet verkrijgen van een eigen contract.

Omdat het gaat om onze handhavingstaak hebben we mijns inziens een wettelijke bevoegdheid uit de Awb om deze gegevens te vragen, maar hoor graag ook hoe jij hier over denkt? Vervolgens is de vraag hoe we die contracten willen aangeleverd krijgen. Niet alles uit de contracten is relevant voor ons. Hoe gelakt accepteren we ze als het ware? Wat mag/moet de (ver)huurder allemaal weglakken als we contracten opvragen?

P.s. Interessant artikel verschenen in de laatste Gemeentestem over gegevensverwerking
https://www.navigator.nl/document/id202be097a5354da2a5c028db7318e3dc?ctx=WKNL_CSL_29

Vriendelijk groet,

[redacted]
Wetgevingsjurist Wonen

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25, 1000 BX Amsterdam
[redacted]@amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
Maandag t/m vrijdag