



Advies n° 14/2017 van 15 maart 2017

Betreft: advies over een voorontwerp van decreet tot wijziging van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen (CO-A-2017-007)

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ;

Gelet op de wet van 8 december 1992 *tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens* (hierna WVP), inzonderheid artikel 29;

Gelet op de adviesaanvraag van de heer Pierre-Yves Dermagne, Minister van Lokale Besturen en Huisvesting, ontvangen op 8 februari 2017;

Gelet op de Waalse Huisvestingscode het Duurzaam Wonen;

Gelet op het verslag van Eric Gheur;

Brengt op 15 maart 2017 het volgend advies uit:

I. VOORAFGAANDE OPMERKING

1. De Commissie vestigt er de aandacht op dat er recent nieuwe Europese regelgeving inzake de bescherming persoonsgegevens uitgevaardigd werd: betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens Deze akten verschenen in het Europese Publicatieblad van 4 mei 2016^[1].
2. De verordening, meestal GDPR (general data protection regulation) of AVG (Algemene verordening gegevensbescherming) genaamd, is twintig dagen na publicatie of op 24 mei 2016 van kracht en wordt, twee jaar later automatisch van toepassing, zijnde op 25 mei 2018. De richtlijn voor politie en justitie moet via nationale wetgeving omgezet worden tegen uiterlijk 6 mei 2018.
3. Voor de Verordening betekent dit dat vanaf 24 mei 2016, gedurende de uitvoeringstermijn van twee jaar, op de lidstaten enerzijds een positieve verplichting rust om alle nodige uitvoeringsbepalingen te nemen en anderzijds ook een negatieve verplichting, de zogenaamde "onthoudingsplicht". Laatstgenoemde verplichting houdt in dat er geen nationale wetgeving mag worden uitgevaardigd die het door de Verordening beoogde resultaat ernstig in gevaar zou brengen. Ook voor de Richtlijn gelden gelijkaardige principes.
4. Het verdient dan ook aanbeveling om desgevallend nu reeds op deze akten te anticiperen. Het behoort in de eerste plaats aan de adviesaanvrager(s) toe om hiermee rekening te houden in zijn (hun) voorstellen of ontwerpen. De Commissie heeft in onderhavig advies, in de mate van het mogelijke en onder voorbehoud van mogelijke bijkomende toekomstige standpunten, alvast gewaakt over de hoger geschetste negatieve verplichting.

^[1] 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)

Richtlijn (EU) 2016/680 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens door bevoegde autoriteiten met het oog op de voorkoming, het onderzoek, de opsporing en de vervolging van strafbare feiten of de tenuitvoerlegging van straffen, en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Kaderbesluit 2008/977/JBZ van de Raad

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=OJ:L:2016:119:TOC>

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=OJ:L:2016:119:TOC>

II. ONDERWERP

5. De Commissie voor de Bescherming van de persoonlijke levenssfeer (hierna "de Commissie" genoemd) ontving van de heer Pierre-Yves Dermagne, Minister van Lokale Besturen en Huisvesting, op 8 februari 2017 een adviesaanvraag over het voorontwerp van decreet tot wijziging van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen. .

III. ONDERZOEK TEN GRONDE

A. Finaliteitsbeginsel

6. Overeenkomstig artikel 4, § 1, 2^o WVP moeten persoonsgegevens voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verkregen en niet verder te worden verwerkt op een wijze die, rekening houdend met alle relevante factoren, met name de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepassing van de wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden.
7. Ter bestrijding van de leegstand, voorziet artikel 81 van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen¹ erin dat de vastgoedbeheerder² een huurovereenkomst of beheersmandaat afsluit met de drager van de zakelijke rechten, in het geval het bedoelde goed onbewoond is.
8. Wanneer de drager van de zakelijke rechten op een onbewoonde woning weigert in te gaan op het voorstel van de vastgoedbeheerder, voorziet artikel 83 van de Waalse Huisvestingscode het Duurzaam Wonen in een gerechtelijke procedure.
9. Artikel 80 van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen³ stelt 4 vermoedens van leegstand van de woning vast:
 - de woning is onbewoonbaar verklaard sinds te minste twaalf maanden;
 - de woning is niet voorzien van het vereiste meubilair;

¹ B.S. 4 december 1998.

² Art.1, 1ste lid, 23^o van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen definieert de vastgoedbeheerder als volgt: een plaatselijk bestuur, een autonoom (...)bedrijf, de "Société wallonne du logement" (Waalse Huisvestingsmaatschappij), een openbare huisvestingsmaatschappij, het "Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie" (Waals Woningfonds van de Grote Gezinnen), een agentschap voor sociale huisvesting of een vereniging ter bevordering van de huisvesting), de "Société wallonne du Crédit social" (Waalse Maatschappij voor Sociaal Krediet).

³ B.S. 4 december 1998.

- het water- of elektriciteitsverbruik is lager dan het minimum als vastgesteld door de Regering⁴ ;
 - als er voor die woning geen enkele persoon in het bevolkingsregister ingeschreven is tijdens een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden.
10. Artikel 38 van het voorontwerp van decreet voegt een artikel 85ter in dat het volgende bepaalt (vrije vertaling): "*het feit een woning onbewoond te houden, vormt een administratieve inbreuk voor de drager van de zakelijke rechten* ».
11. Derhalve stelt de Commissie vast dat het doeleinde "bestrijding van leegstaande woningen in het Waals Gewest" welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd is als bedoeld in artikel 4, §1, 2° van de WVP.

B. Proportionaliteitsbeginsel.

12. Artikel 4, §1, 1° van de WVP bepaalt dat de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en niet overmatig dienen te zijn, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen en waarvoor zij verder worden verwerkt. De verantwoordelijke voor de verwerking moet bij de keuze voor een bepaalde verwerkingswijze, erover waken dat hij opteert voor die modaliteiten die het minst de privacy van de betrokkenen aantasten. Een inmenging in het recht op bescherming van de gegevens van de betrokkenen, moet voor de verwerkingsverantwoordelijke immers proportioneel zijn ten opzichte van de doeleinden van die verwerking.
13. Artikel 23 van het voorontwerp van decreet wijzigt artikel 80 van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen aangaande het verzamelen van gegevens over het water- en elektriciteitsverbruik van de betrokkenen.
14. Het huidige van kracht zijnde artikel 80 van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen bepaalt dat de uitbaters van de openbare dienst voor waterdistributie en de beheerders van het verdelingsnet minstens een keer per jaar aan de administratie een gedetailleerde lijst moeten bezorgen van de woningen waarvan het waterverbruik lager is dan 5 m³⁵ of het elektriciteitsverbruik lager is dan 10 Kwh⁶. Deze lijst vermeldt voor al deze woningen: het adres van de woning, het water en/of elektriciteitsverbruik gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende welbepaalde maanden of een schatting op grond

⁴ Een lager waterverbruik dan 5m³ of een lager elektriciteitsverbruik dan 10 Kwh

⁵ Art.1, lid1, 1° van het Besluit van de Waalse Regering van 20 mei 1999 betreffende de leegstandbestrijding, *B.S.*, 10 juli 1999

⁶ Art.1, 1ste lid, 2° van het Besluit van de Waalse Regering van 20 mei 1999, betreffende de leegstandbestrijding, *B.S.*, 10 juli 1999

van beschikbare indexen in het geval het gaat om een schatting of een overzicht en de meternummers.

15. Artikel 23 van het voorontwerp voorziet niet langer in een geautomatiseerde mededeling van de gedetailleerde lijst van de woningen waarvoor het waterverbruik lager is dan 5m³ of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan 10 Kwh, verstrekt door de uitbaters van de openbare dienst voor waterdistributie en de beheerders van het verdelingsnet.
16. Er is immers in een nieuwe procedure voorzien: Het Schepencollege dat ernstige vermoedens heeft dat bepaalde woningen op hun grondgebied onbewoond zijn en die een verbruiksoverzicht willen van die woning moeten een met redenen omkleed verzoek richten tot de Waalse Overheidsdienst.
17. Het verzoek mag slechts over één woning gaan.
18. De uitbaters van de openbare dienst voor waterdistributie en de beheerders van het verdelingsnet moeten binnen de maand op verzoek van de administratie een verbruiksoverzicht bezorgen.
19. Het overzicht vermeldt: het adres van de woning, het water en/of elektriciteitsverbruik gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende, welbepaalde maanden of geschat op grond van beschikbare indexen in het geval het gaat om een schatting of een overzicht en meternummers.
20. De administratie verstrekt vervolgens aan de aanvragende gemeente:
 - a. hetzij het overzicht als het verbruik lager is dan de vastgestelde drempel;
 - b. hetzij de informatie dat de verbruiksdrempel is overschreden.
21. Het vermoeden is weerlegbaar. De drager van de zakelijke rechten kan immers het vermoeden weerleggen, als hij kan aantonen dat de woning bewoond is of die leegstand kan verantwoorden met gegronde redenen of te wijten aan overmacht.
22. Gelet op wat voorafgaat, is de Commissie van mening dat de ingezamelde gegevens toereikend, ter zake dienend en niet overmatig zijn als bedoeld in artikel 4, 3° van de WVP en dat de nieuwe procedure de privacy van de betrokkenen minder aantast, omdat de systematische verzending door de de uitbaters van de openbare dienst voor waterdistributie en de beheerders van het verdelingsnet van de gedetailleerde lijst van woningen waarvan het

water- of elektriciteitsverbruik lager is dan de door de Regering vastgestelde drempels, wordt stopgezet.

22bis. De Commissie stelt vast dat de voorgestelde wijziging aan de Huisvestingscode ertoe leidt dat de meegedeelde gegevens beperkt worden tot uitsluitend die gegevens die noodzakelijk zijn voor het gerechtvaardigd doeleinde. Die wijziging resulteert dus in een betere bescherming van de natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens.

C. Transparantie

23. Krachtens artikel 9 van de WVP moet er over de voorgenomen verwerking diverse informatie worden verstrekt aan de betrokken persoon (verantwoordelijke voor de verwerking, doeleinden van de verwerking, bestemming van de gegevens,...) op het ogenblik dat de hem betreffende gegevens verkregen worden.
24. Het tweede lid van dit artikel 9 voorziet in twee uitzonderingen op die kennisgevingsplicht als de verkregen gegevens niet werden ingewonnen bij de betrokkene. Zo wordt de verantwoordelijke voor de verwerking vrijgesteld van de voormelde kennisgeving als de verwerking wordt verricht voor de toepassing van een bepaling door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie.
25. Gelet op de uitzondering waarin is voorzien in het 2de lid dat in dit geval van toepassing is, rust er geen kennisgevingsplicht op de verantwoordelijke voor de verwerking omdat deze verwerking is vastgesteld in de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen.

D. Bewaringstermijn

26. Overeenkomstig artikel 4, §1, 5° van de WVP mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of verder verwerkt.
27. Het voorontwerp van decreet bepaalt geen bewaartermijn maar vermeldt uitdrukkelijk (vrije vertaling): "*de Regering stelt de bewaartermijn vast voor de ingezamelde gegevens, die noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de nagestreefde doeleinden* ».
28. Tot vandaag is nog geen uitvoeringsbesluit genomen waarin deze bewaartermijn is vastgesteld.

29. Zoals overigens hierboven vermeld, voegt artikel 38 van het voorontwerp van decreet een artikel 85 ter in dat het volgende bepaalt (vrije vertaling): *"het feit een woning onbewoond te houden, vormt een administratieve inbreuk voor de drager van de zakelijke rechten »*.
30. Artikel 43 van de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties⁷ bepaalt :*"De administratieve geldboetes verjaren na vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop ze betaald moeten worden. Die termijn kan gestuit worden, hetzij zoals voorzien bij de artikelen 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij door een afstand van de verkregen verjaring »*.
31. Gelet op wat voorafgaat, moeten de ingezamelde gegevens bewaard worden tot aan de betaling van de administratieve boete of de verjaring ervan. Na die termijn moeten ze worden gearhiveerd overeenkomstig de toepasselijke regels op de administratieve dossiers en kunnen ze niet voor ander doeleinden worden aangewend.
32. In ieder geval moeten de ongebruikte gegevens worden vernietigd, bijvoorbeeld in het geval er werd vastgesteld dat de woning bewoond is.

E. Veiligheidsbeginsel

33. Het veiligheidsprincipe bij persoonsgegevensverwerkingen, als bedoeld in artikel 16 van de WVP, verplicht iedere verantwoordelijke voor de verwerking om de passende technische en organisatorische maatregelen te nemen om de persoonsgegevens te beschermen die hij verwerkt en zich te beveiligen tegen oneigenlijk gebruik. Het toereikend karakter van deze beveiligingsmaatregelen hangt enerzijds af van de stand van de techniek en de kosten en anderzijds van de aard van de te beschermen gegevens en de potentiële risico's.
34. De Commissie verwijst hiervoor naar de *"Referentiemaatregelen voor de beveiliging van elke verwerking van persoonsgegevens"* terug te vinden op haar website »⁸.
35. Artikel 80 van het voorontwerp van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen vermeldt hierover (vrije vertaling) *"De Regering en het Schepencollege maken een lijst op van hun personeelsleden die gemachtigd zijn om toegang te hebben tot de door het Gewest*

⁷ B.S., 1 juli 2013.

⁸ Beschikbaar op dit adres:
http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/referentiemaatregelen_voor_de_beveiliging_van_elke_verwerking_van_persoonsgegevens_0.pdf

mee gedeelde gegevens en werken die lijst bij. De gewestelijke en gemeentelijke personeelsleden eerbiedigen de vertrouwelijkheid van de verstrekte gegevens».

36. De Commissie herinnert eraan dat het noodzakelijk is een loggingsysteem van de toegangen in te voeren om tegemoet te komen aan het aansprakelijkheidsprincipe bij de toegang tot persoonsgegevens.

OM DEZE REDENEN,

brengt de Commissie een **gunstig advies** uit over het voorontwerp van decreet tot wijziging van de Waalse Huisvestingscode en het Duurzaam Wonen, mits rekening wordt gehouden met de opmerkingen bedoeld onder punten 31, 32 en 36.

De Administrateur f.f.,

De Voorzitter,

(get.) An Machtens

(get.) Willem Debeuckelaere