



Autorité de protection des données  
Gegevensbeschermingsautoriteit

**Advies nr. 197/2021 van 25 oktober 2021**

**Betreft: Adviesaanvraag over een voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen (CO-A-2021-180)**

Het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna de "Autoriteit");  
aanwezig: mevrouw Marie-Hélène Descamps, mevrouw Alexandra Jaspar, en de heren Yves-Alexandre de Montjoye, Bart Preneel en Frank Robben;

Gelet op de wet van 3 december 2017 *tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit*, met name de artikelen 23 en 26 (hierna "WOG");

Gelet op 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* (hierna "AVG");

Gelet op de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVG");

Gelet op de adviesaanvraag van Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting, ontvangen op 2 augustus 2021;

Gelet op de aanvullende informatie die noodzakelijk is om het dossier te kunnen behandelen, ontvangen op 27 augustus 2021;

Gelet op het verslag van Alexandra Jaspar;

Brengt op 25 oktober 2021 het volgende advies uit:

## I. ONDERWERP EN CONTEXT VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting, vroeg op 2 augustus 2021 om advies over **een voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen** (hierna "het voorontwerp" of "het voorontwerp van ordonnantie").
2. Zoals uit de titel blijkt, vervangt het voorontwerp de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Code" genoemd) of voert het nieuwe bepalingen in.
3. Zoals blijkt uit de Memorie van toelichting is het de bedoeling dat het voorontwerp van ordonnantie *"de wetgeving inzake leegstand (herziet en bijwerkt) om de gewestelijke maatregelen te versterken, meer samenhang te brengen in de bestaande maatregelen en de contacten tussen het Gewest en de gemeenten te verstevigen, om er uiteindelijk voor te zorgen dat er meer van de (te) talrijke leegstaande woningen op het grondgebied van het BHG opnieuw op de markt worden gebracht"*. In dit verband is het voorontwerp onder meer bedoeld om de de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen verplicht te stellen en de wet op het openbaar beheersrecht te herzien om de procedure te vereenvoudigen, de bepalingen betreffende administratieve sancties in geval van leegstaande woningen te verduidelijken, of de aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen (hierna "de dienst" of "de gewestelijke dienst") toevertrouwde taken uit te breiden door een nieuwe eenheid op te richten die als hoofdtaak heeft de openbare vastgoedbeheerders te ondersteunen bij het opnieuw op de markt brengen van leegstaande woningen.
4. De tenuitvoerlegging van meerdere bepalingen van het voorontwerp van ordonnantie zal leiden tot de verwerking van persoonsgegevens. Dit is met name het geval voor de volgende bepalingen :
  - (i) De identificatie van de leegstaande woningen door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen (nieuw artikel 14/1 § 1 van de Code), met name via de inroeping van de (weerlegbare) vermoedens van leegstaande woning die met de Code wordt ingevoerd (nieuw artikel 19/3 van de Code), namelijk :
    - als er zich op het adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters;
    - als er op het adres geen enkele woninghuurovereenkomst is geregistreerd;
    - als de woning niet is ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;

- het waterverbruik is lager dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar;
  - de woning maakt sinds meer dan twaalf maanden het voorwerp uit van het verbod tot verhuur;
  - de woning is sinds meer dan twaalf maanden onbewoonbaar verklaard in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
  - voor de woning werd een proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding opgesteld wegens ongeoorloofde bestemmingswijziging.
- (ii) De aanmaak van het gewestelijke inventaris van leegstaande woningen door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen (nieuw artikel 14/1, §§ 1 en 2 van de Code).
- (iii) De mededeling, door de gemeente die de klacht bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen heeft ingediend, van "*de informatie in haar bezit met betrekking tot de geoorloofde stedenbouwkundige bestemming van het goed alsook alle informatie die nuttig is voor de uitoefening van de opdracht van deze dienst.*" (nieuw artikel 20 § 2 van de Code).
- (iv) Mededeling van gegevens uit de gewestelijke inventaris van bewoonde woningen aan verschillende instanties (nieuw artikel 23/1, § 6, van de Code).
- (v) In voorkomend geval, het opstellen, publiceren en aan de regering meedelen door de gemeenten van een inventaris van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan bekend is dat zij niet bewoond worden (nieuw artikel 23/2 van de Code).
5. De adviesaanvraag **heeft met name betrekking op de nieuwe artikelen 23/1 en 23/2 van de Code**. Deze bepalingen vormen een **dwarsdoorsnede** die tot doel heeft **de verschillende persoonsgegevensverwerkingen van leegstaande woningen te regelen** die de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verricht.
6. Het nieuwe artikel 23/1 van de Code heeft tot doel:
- Identificatie van de verwerkingsverantwoordelijke en de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen (§1);
  - Opsomming van de categorieën gegevens die zullen worden verwerkt voor de aanmaak van de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen (§ 2, eerste lid) en de categorieën persoonsgegevens die zullen of zouden kunnen worden verwerkt voor andere doeleinden dan de gewestelijke inventaris (§ 2, tweede lid);

- Vaststelling van de bewaartermijn van de gegevens voor elk van de doeleinden die de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen nastreeft (§3);
  - Ervoor te zorgen dat de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang heeft tot de gegevens die hij nodig heeft om zijn opdrachten te volbrengen (§4);
  - De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen machtigen om het rijksregisternummer te gebruiken (§ 5);
  - Omkaderen van de mededeling van gegevens door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen aan andere openbare diensten (§ 6).
7. Het nieuwe artikel 23/2 van de Code wil de gemeente verplichten tot de publicatie van "*een verslag over hun beleid ter bestrijding van leegstaande woningen, en van dat van hun OCMW. Het verslag bevat in elk geval een lijst van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is vastgesteld, een becijferde evaluatie van de effecten van het beroep op het recht van openbaar beheer, van de in artikel 23 bedoelde vordering tot staking, en van de in artikel 20, §§ 1 en 2 bedoelde klacht van de gemeente. Dit verslag wordt aan de Regering toegezonden*".

## **II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG**

8. Het voorontwerp van ordonnantie belast de Gewestelijke Dienst voor Leegstaande Woningen met verschillende taken van openbare dienstverlening, die een verwerking van persoonsgegevens (indien het natuurlijke personen betreft) kan impliceren. De verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk is voor de uitoefening van een opdracht van algemeen belang moet overeenkomstig artikel 6.3. van de AVG, gelezen in het licht van overweging 41, worden geregeld door duidelijke en nauwkeurige regelgeving, waarvan de toepassing voor de betrokkenen voorzienbaar moet zijn. De Autoriteit gaat hieronder na in hoeverre het voorontwerp van ordonnantie aan dit vereiste voldoet.

### **A. OMKADERING VAN DE VERWERKINGEN VAN PERSOONSGEGEVENS DIE DE GEWESTELIJKE DIENST LEEGSTAANDE WONINGEN VERRICHT**

#### **i) Verwerkingsverantwoordelijke, doeleinden, rechtsgrondslag (nieuw ontwerpartikel 23/1 §1 van de Code)**

9. Het nieuwe artikel 23/1 § 1 in ontwerp van de Code bepaalt:  
*"De Gewestelijke Overheidsdienst Brussel is, overeenkomstig artikel 4, 7) van de AVG, de verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens die wordt uitgevoerd voor:*

*1° identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen met het oog op:*

*a) opmaak van de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen als bedoeld in artikel 14/1, §2,*

*b) het uitoefenen van het in artikel 15 bedoelde openbaar beheersrecht;*

*c) de vaststelling van de vermoedelijke overtredingen, in overeenstemming met artikel 20;*

*2° de in artikel 14/1, 3° bedoelde ondersteuning van de openbaar vastgoedbeheerders;*

*3° het opleggen van een administratieve boete in toepassing van artikelen 19, § 3 en 20, §5;*

*4° het toezicht op de toestand van de woning tot de bewoning ervan, in toepassing van artikel 20 §6;*

*5° de invordering van onbetaalde boeten, in toepassing van artikel 22, § 1;*

*6° de uitvoering van de vordering tot staking in toepassing van artikel 23.*

*Overeenkomstig artikel 6, lid 1, e) van de AVG is de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de bestrijding van leegstaande woningen noodzakelijk voor de vervulling van een opdracht van algemeen belang die aan de verwerkingsverantwoordelijke is toegekend".*

- ***Aanwijzing van de verwerkingsverantwoordelijke***

10. Deze bepaling wijst **de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel** (hierna "GOB") aan **als verwerkingsverantwoordelijke** voor de verwerkingen van persoonsgegevens die worden verricht om de verschillende opgesomde opdrachten van algemeen belang uit te voeren.

11. Volgens het nieuwe artikel 14/1, § 1 van de Code worden deze taken toevertrouwd aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen, die binnen de GOB wordt opgericht. De Autoriteit herinnert eraan dat het Europees Comité voor Gegevensbescherming in zijn richtlijnen 07/2020, die op 7 juli 2021 werden aangenomen het volgende benadrukt : "*Sometimes, companies and public bodies appoint a specific person responsible for the implementation of the processing activity. Even if a specific natural person is appointed to ensure compliance with data protection rules, this person will not be the controller but will act on behalf of the legal entity (company or public body) which will be ultimately responsible in case of infringement of the rules in its capacity as controller. In the same vein, even if a particular department or unit of an organisation has operational responsibility for ensuring compliance for certain processing activity, it does not mean that this department or unit (rather than the organisation as a whole) becomes the controller*"<sup>1</sup>. Vanuit dit oogpunt **stelt de Autoriteit vast dat de aanwijzing van de GOB als verwerkingsverantwoordelijke** voor de verwerkingen die worden verricht door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen, die binnen de GOB is opgericht, **gepast is**.

- ***Aangaande de doeleinden van de gegevensverwerking***

---

<sup>1</sup> EDPB Guidelines 07/2020 on the concepts of controller and processor in the GDPR, adopted on 7 July 2020, p. 10 (§ 18), disponible à l'adresse suivante [https://edpb.europa.eu/our-work-tools/our-documents/guidelines/guidelines-072020-concepts-controller-and-processor-gdpr\\_en](https://edpb.europa.eu/our-work-tools/our-documents/guidelines/guidelines-072020-concepts-controller-and-processor-gdpr_en)

12. Het nieuwe artikel 23/1, § 1, eerste lid van de Code, somt de verschillende doeleinden op die worden nagestreefd door de gegevensverwerkingen die door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen worden verricht. Deze verschillende doeleinden komen overeen met de taken van openbare dienstverlening die het voorontwerp aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toevertrouwt. **De Autoriteit stelt vast dat de meeste van deze doeleinden welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd zijn overeenkomstig het vereiste in artikel 5.1.b) van de AVG.**
13. Maar zij merkt evenwel op dat **deze bepaling het/de doeleinde(n) niet bepaalt van de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen**. Het stelt de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen voor als een "dienst" die de GOB moet leveren om zijn opdrachten vervullen, namelijk het identificeren van vermoedelijk leegstaande woningen, maar het vermeldt niet de concrete en operationele reden(en) waarom de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen wordt opgesteld.
14. Ook het nieuwe artikel 14/1 van de Code, dat de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen opricht, bepaalt de doeleinden van dit register niet.
15. Evenwel zijn **in de voorbereidende werkzaamheden van het** voorontwerp aanwijzingen over de doeleinden van het register. Volgens de toelichting bij de artikelen wordt het register ingesteld om (nvdv: en in de Franse versie "notamment") de volgende twee doeleinden na te streven :
- (1) Dankzij deze inventaris kan "*de Gewestelijke Dienst de gemeenten in kennis stellen van de aanwezigheid op hun grondgebied van leegstaande woningen waarvoor dwangmaatregelen kunnen worden genomen (openbaar beheersrecht, vordering tot staking ...)*. De OVB's [te weten: openbaar vastgoedbeheerders] en de SVK's [te weten: sociale verhuurkantoren] zullen ook op de hoogte kunnen worden gebracht van het bestaan van woningen die aan een openbaar beheersrecht kunnen worden onderworpen", en
  - (2) De inventaris zal het ook *mogelijk maken de procedure voor administratieve boeten in te leiden*".
16. Bovendien heeft de afgevaardigde van de staatssecretaris, naar aanleiding van een verzoek om nadere informatie, toegelicht waarom met het voorontwerp van ordonnantie wordt beoogd een gewestelijke inventaris in te stellen met de lijst van vermoedelijk leegstaande woningen en waarom de centralisatie van deze informatie op gewestelijk niveau gewenst was :

*“Hoofddoel: De OVB's en SVK's zullen immers door het Gewestelijke Huisvestingsdienst worden geïnformeerd over de woningen waarvoor een vordering zoals een openbaar beheersrecht, een stakingsvordering of een onteigeningsrecht ten uitvoer zou kunnen worden gelegd.*

*Tegelijkertijd kan ook de procedure tot vaststelling van de leegstand worden ingeleid.*

*Secundair doel: om de leegstand op het grondgebied van het Gewest in te schatten.*

*Om te beschikken over een zo volledig mogelijke lijst die het mogelijk maakt om de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in kaart te brengen.*

*Centralisering zal zorgen voor meer efficiëntie bij het vinden en uitvoeren van relevante vorderingen voor elke woning om een einde te maken aan de leegstand.*

*Momenteel wordt de bevoegdheid voor de identificatie gedeeld door het Gewest en de gemeenten. De opsporingstechnieken verschillen echter van gemeente tot gemeente.*

*Bovendien zijn de gemeenten verplicht jaarlijks een register van leegstaande woningen op hun grondgebied aan het Gewest toe te zenden. Deze verplichting wordt echter niet altijd naar behoren nagekomen.*

*Het gebrek aan standaardisering en efficiëntie van het huidige systeem vormt dan ook een belemmering voor de aanleg van een betrouwbare inventaris.*

*Bovendien wordt deze centralisering op gewestelijk niveau ook gerechtvaardigd door de bevoegdheid die het gewest reeds heeft op het gebied van de identificatie en de sanctionering van leegstaande woningen, alsook op het gebied van de wetgeving inzake het openbaar beheersrecht. Deze centralisering van gegevens zal het Gewest in staat stellen zijn opdrachten efficiënter uit te voeren”.*

17. De Autoriteit is van mening dat **de twee doelstellingen** als genoemd in de voorbereidende werkzaamheden **legitiem** zijn, namelijk gemeenten en OVB's in kennis stellen van de leegstaande woningen op hun grondgebied om hen in staat te stellen handhavingsmaatregelen te nemen om deze woningen weer op de markt te brengen en de procedure in te leiden voor administratieve boetes die kunnen worden opgelegd aan de houder van een zakelijk hoofdrecht op een leegstaande woning.
  
18. Willen deze doeleinden **uitdrukkelijk omschreven** zijn, dan moeten deze **worden opgenomen in het dispositief zelf van het voorontwerp**. Opdat het voorontwerp van ordonnantie **voor de betrokkenen leesbaar en voorspelbaar zou zijn** is de Autoriteit van mening dat **de doelstellingen moeten worden opgenomen in de bepaling waarbij de verplichting wordt ingevoerd om de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen<sup>2</sup> bij te houden**, en niet

---

<sup>2</sup> Namelijk het nieuw artikel 14/1 van de Code.

in een horizontale bepaling die alle verwerkingen van persoonsgegevens door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen regelt<sup>3</sup>.

19. En tot slot moet de gewestelijke inventaris van leegstaande woingen om "**welbepaald**" te kunnen zijn, voldoende duidelijk en precies zijn. In dit verband is de Autoriteit van mening dat de twee doeleinden als omschreven in de toelichting bij de artikelen, voldoende duidelijk en nauwkeurig zijn en dus "welbepaald" zijn. De Autoriteit merkt evenwel op dat in de Franse versie, volgens de toelichting bij de artikelen, het register "onder meer"(notamment) de twee daarin genoemde doeleinden zal nastreven. Welnu, de **doeleinden moeten echter uitputtend worden vermeld in de norm** die de gegevensverwerking regelt die wordt verricht om een wettelijke verplichting of een taak van algemeen belang uit te voeren. Er kan dus geen sprake van zijn dat in het dispositief van het voorontwerp van ordonnantie wordt gesuggereerd dat het register voor andere doeleinden kan worden gebruikt (zonder wetswijziging).
20. **Het voorontwerp moet worden gewijzigd waarbij de twee specifieke doelstellingen van het gewestelijk register uitdrukkelijk worden vermeld..**
  - ***Aangaande de rechtsgrondslag van de gegevensverwerkingen***
21. Het nieuwe artikel 23/1, § 1, tweede lid, van de Code, **waarin de rechtsgrondslag** wordt beschreven waarop de gegevensverwerking door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen is gebaseerd, biedt **geen toegevoegde waarde** in juridisch opzicht of voor wat de voorspelbaarheid betreft van de regelgeving. Om de rechtmatigheid van verwerkingen op grond van artikel 6.1.e) van de AVG te waarborgen, moet in een wettelijke norm op voldoende duidelijke en nauwkeurige wijze worden bepaald welke taken van algemeen belang aan de verwerkingsverantwoordelijke zijn toevertrouwd (hetgeen het geval is in het voorontwerp van ordonnantie), maar het is niet vereist dat in deze norm wordt gespecificeerd dat de gegevensverwerkingen die voor dit doel worden verricht, worden verricht "*ter vervulling van een taak van algemeen belang die door de verwerkingsverantwoordelijke wordt vervuld*". Bijgevolg zal **het tweede lid van het nieuwe artikel 23/1, § 1, van de Code, dat geen enkele juridische meerwaarde toevoegt, worden geschrapt.**

---

<sup>3</sup> Namelijk het nieuw artikel 23/1 van de Code.



ii) ***Categorieën persoonsgegevens en betrokkenen (nieuw ontwerpartikel 23/1, § 2 van de Code)***

22. Artikel 5.1.c) van de AVG bepaalt dat persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt moeten zijn tot wat noodzakelijk is voor de beoogde doeleinden (beginsel van "minimale gegevensverwerking").
23. Artikel 23/1, § 2, van het voorontwerp heeft tot doel **de categorieën van gegevens te identificeren** die door de Gewestelijk Dienst Leegstaande Woningen bij de uitoefening van zijn taken mogen worden verwerkt : In het eerste lid van deze bepaling worden de categorieën gegevens opgesomd die de Gewestelijke Dienst mag verwerken om woningen te identificeren waarvan wordt vermoed dat zij leeg staan en om de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen op te stellen, en in het tweede lid worden de categorieën gegevens opgesomd die de Gewestelijke Dienst mag verwerken om de andere doeleinden te bereiken.
- ***Categorieën gegevens die in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen worden opgenomen***
24. Het nieuwe artikel 14/1, § 2, van de Code, waarbij de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen wordt ingesteld, bepaalt niet welke categorieën gegevens in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen moeten worden opgenomen, maar delegeert aan de Regering de bevoegdheid om "de inhoud van het register" te bepalen.
25. Naar aanleiding van een verzoek om nadere informatie heeft de afgevaardigde van de staatssecretaris verduidelijkt dat "*de inventaris de vermoedelijk leegstaande woningen zal omvatten*" en niet alleen de woningen waarvan de leegstand is vastgesteld. Voorts bevestigde hij dat "*de inhoud van de inventaris nog niet nauwkeurig is vastgesteld. Deze zou minimaal het volgende bevatten: de adressen van de panden die als woning zijn geregistreerd en waarvan wordt aangenomen dat zij leeg staan, alsmede het aantal woningen op de lijst per adres ; de gegevens op basis waarvan de woning op de lijst is opgenomen/waarvan wordt aangenomen dat zij leeg staat*".
26. Ten eerste is de Autoriteit van mening dat, in toepassing van het beginsel van de minimale gegevensverwerking, **alleen woningen waarvoor leegstand is vastgesteld** (waaronder woningen waarvoor het vermoeden van leegstand niet is weerlegd) ; **zouden mogen worden opgenomen in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen**. Voor de verwezenlijking van de twee doelstellingen van het register (namelijk de gemeenten en de OVB's in kennis stellen van de op hun grondgebied aanwezige leegstaande woningen, zodat zij dwangmaatregelen kunnen nemen om deze woningen weer in de handel te brengen en de procedure voor administratieve boetes kunnen inleiden)

is het namelijk noodzakelijk dat alleen leegstaande woningen in de zin van het nieuwe artikel 19/2 van de Code<sup>4</sup> worden geregistreerd, en niet de woningen waarvan wordt vermoed dat zij leegstaan. **Het voorontwerp van ordonnantie moet in die zin worden gewijzigd.**

27. De Autoriteit is er zich evenwel van bewust dat de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de uitvoering van haar openbare dienstverleningstaak, namelijk de identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen, persoonsgegevens zal moeten verwerken van houders van zakelijke rechten op vermoedelijk leegstaande woningen (en niet alleen van bewoonde woningen). De bevoegdheden van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen (en de gegevensverwerkingen die deze verricht in het kader van deze opdracht) moeten overigens naar behoren geregeld worden in het voorontwerp van ordonnantie (zie infra). Dit impliceert dat een **onderscheid** moet worden **gemaakt tussen het rechtskader** voor het bijhouden van het **gewestelijk register** van leegstaande woningen en het **rechtskader voor de gegevensverwerking** door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen **met het oog op de identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen.**
28. Ten tweede benadrukt de Autoriteit dat **de delegatie van bevoegdheid aan de regering** voor het **bepalen van de "inhoud" van het register** uit hoofde van het legaliteitsbeginsel **niet toelaatbaar is**, aangezien het bijhouden van dit register een aanzienlijke inbreuk op de rechten en vrijheden van de betrokkenen kan betekenen. **Het voorontwerp van ordonnantie moet ten minste de categorieën van persoonsgegevens bepalen die in het gewestelijk register moeten worden opgenomen**, aangezien deze categorieën van gegevens moeten voldoen aan het beginsel van de minimale gegevensverwerking<sup>5</sup>. In dit verband, benadrukt de Autoriteit dat zij geen concrete analyse kan maken van de naleving van het beginsel van de minimale gegevensverwerking, zoals vereist krachtens artikel 5.1.c) van de AVG, omdat een precieze vermelding van de te verwerken categorieën persoonsgegevens ontbreekt.

29. Het is waar dat het nieuwe artikel 23/1 §3, eerste lid van de Code het volgende bepaalt :

*"Om de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen bedoeld in artikel 14/1, § 2 op te stellen, worden de volgende categorieën gegevens verwerkt indien en voor zover zij betrekking hebben op een betrokkene in de zin van artikel 4, lid 1, van de AVG: [...] "*

---

<sup>4</sup> Het nieuw artikel 19/2 van de Code definieert een leegstaande woning als: *"Is een leegstaande woning: het gebouw of het deel van het gebouw dat sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn bestemming als huisvesting"*.

<sup>5</sup> De invoering van dit register impliceert immers een centralisatie van een potentieel groot aantal persoonsgegevens, die afkomstig zijn uit verschillende bronnen (gegevens worden met elkaar vergeleken en/of gecombineerd) met het oog op controle en die kunnen leiden tot de vaststelling van besluiten met negatieve gevolgen voor de betrokkenen.

30. Deze bepaling, die verduidelijkt welke categorieën persoonsgegevens door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen kunnen worden verwerkt om vermoedelijke leegstaande woningen te identificeren en aldus het gewestelijk register van leegstaande woningen aan te leggen, bepaalt niet welke categorieën gegevens in dit register moeten worden opgenomen. Deze is meer betrokken bij het normatieve kader van de controlebevoegdheden van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen ivoor zijn opdracht om leegstaande woningen op te sporen (zie hierboven) dan bij het normatieve kader van de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen. Met het oog op een geschikt normatief kader voor de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen zal het **dispositief** van het voorontwerp worden aangevuld **om de categorieën gegevens die in de gewestelijke inventaris worden opgenomen, nader te omschrijven.**

- ***Gegevensverwerkingen voor de identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen***

31. Met betrekking tot de gegevens die door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen kunnen worden verwerkt om vermoedelijk leegstaande woningen te identificeren, bepaalt ontwerpartikel 23/1, § 2, eerste lid, van de Code dat:

*“Om de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen bedoeld in artikel 14/1, § 2 op te stellen, worden de volgende categorieën gegevens verwerkt indien en voor zover zij betrekking hebben op een betrokkene in de zin van artikel 4, lid 1, van de AVG:*

*1° de adressen van onroerende goederen die als woning zijn gekadastraerd, alsook het aantal woningen dat geregistreerd staat per adres;*

*2° de adressen van de onroerende goederen waarvoor een huurovereenkomst werd geregistreerd, alsook het aantal huurovereenkomsten per adres en hun respectieve looptijd;*

*3° het aantal gezinnen per huisadres;*

*4° het aantal water- en elektriciteitsmeters per huisadres dat als woning is geregistreerd, en het jaarlijkse verbruik daarvan;*

*5° de adressen van de onroerende goederen die als tweede woning zijn geregistreerd;*

*6° de adressen van de onroerende goederen die als leegstaande, verlaten en verwaarloosde woning zijn geregistreerd;*

*7° de adressen van de onroerende goederen die bestemd zijn voor toeristische logies;*

*8° de adressen van de maatschappelijke zetel van een entiteit ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en van de verschillende vestigingseenheden in België;*

*9° stedenbouwkundige gegevens met betrekking tot afgeleverde, geweigerde of in behandeling zijnde stedenbouwkundige vergunningen voor woningen;*

*10° alle andere categorieën van gegevens die door de Regering worden bepaald indien en voor zover zij noodzakelijk blijken voor de uitvoering van deze gewestelijke inventaris".*

32. Ten eerste merkt de Autoriteit op dat de eerste zin van artikel 23/1, lid 2, **moet worden geherformuleerd om beter tot uitdrukking te brengen** dat het **doel** waarvoor deze gegevens worden verwerkt, **de identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen** betreft (en niet de aanmaak van de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen). Zoals de Autoriteit reeds heeft opgemerkt, is zij namelijk van mening dat, gelet op de doelstellingen van dit register, hierin alleen woningen moeten worden opgenomen waarvan de leegstand vaststaat (en niet louter wordt vermoed) en dat derhalve een onderscheid moet worden gemaakt tussen de gegevensverwerking die wordt verricht om vast te stellen welke woningen vermoedelijk leeg staan (en wat het juridische kader ervan is) en het bijhouden van het gewestelijk register.
33. Ten tweede benadrukt de Autoriteit dat **het belang van het ontwerpartikel 23/1, § 2, eerste lid** van de Code erin bestaat **te zorgen voor voorspelbaarheid** met betrekking tot de categorieën gegevens die door de Dienst Leegstaande Woningen zullen worden verwerkt in het kader van de uitoefening van zijn openbare dienstverleningstaak, die erin bestaat woningen op te sporen waarvan wordt aangenomen dat zij leeg staan; **anders** heeft deze bepaling geen toegevoegde waarde ten opzichte van de bepalingen van de AVG.,
34. In dit verband is de Autoriteit van oordeel dat het **voorontwerp** van ordonnantie **niet noodzakelijkerwijs deze lijst van categorieën gegevens** die de gewestelijke dienst mag verwerken **hoeft te omvatten, op voorwaarde dat in het ontwerp** voldoende nauwkeurig **wordt bepaald onder welke voorwaarden een woning als leegstaand kan worden geïdentificeerd of verondersteld kan worden leeg te staan**, indien het ontwerp op voldoende duidelijke en voorspelbare wijze bepaalt onder welke voorwaarden een woning als leegstaand of als vermoedelijk leegstaand kan worden aangemerkt, kunnen de betrokkenen met voldoende zekerheid afleiden welke categorieën gegevens voor dit doel mogen worden verwerkt. De regelgeving voldoet dan aan het vereiste van voorspelbaarheid.
35. Bij lezing van de artikelen 19/2 en 19/3 van de Code komt de Autoriteit tot de conclusie dat het **voorontwerp van ordonnantie het begrip "leegstaande woning" en de criteria voor het vermoeden van leegstand voldoende nauwkeurig en voorspelbaar definieert. Betrokkenen** kunnen dus **uit deze bepalingen opmaken welke gegevens** door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen kunnen worden verwerkt in het kader van zijn taak om leegstaande woningen op te sporen. Het is derhalve niet nodig om in artikel 23/1, § 2, eerste lid, van de Code de categorieën gegevens op te nemen die door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen mogen worden

verwerkt om vermoedelijk leegstaande woningen te identificeren. De autorisatie van het voorontwerp kunnen deze bepaling desgewenst echter in het voorontwerp van ordonnantie handhaven.

36. Indien de auteurs van het voorstel een bepaling willen handhaven waarin expliciet wordt aangegeven welke categorieën gegevens de Gewestelijke Dienst mag verwerken bij de uitoefening van zijn taak van het identificeren van leegstaande woningen, **moeten zij ervoor zorgen dat de opgenomen categorieën gegevens toereikend en ter zake dienend zijn en beperkt blijven tot hetgeen noodzakelijk is voor het beoogde doel** (het beginsel van "minimale gegevensverwerking"). De Autoriteit merkt op dat de meeste van de in artikel 23/1, §2, eerste lid, genoemde categorieën gegevens toereikend en ter zake dienend lijken te zijn en beperkt lijken te blijven tot hetgeen voor het beoogde doel noodzakelijk is. Dit is echter **niet het geval** voor de **duur van geregistreerde huurcontracten**; dit is een categorie gegevens die **niet noodzakelijk** lijkt te zijn om de leegstand van de woningen waarop zij betrekking hebben te kunnen vaststellen of veronderstellen. Deze categorie gegevens zal daarom worden **weggelaten uit de lijst** van artikel 23/1, §2, van de Code (en zal in ieder geval niet worden verzameld door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen in het kader van zijn taak om vermoedelijk leegstaande woningen op te sporen).

- **Gegevensverwerkingen voor andere doeleinden**

37. Met betrekking tot de **categorieën persoonsgegevens** die door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen mogen worden verwerkt met het **oog op de uitvoering van alle andere** aan deze dienst toevertrouwde taken, bepaalt ontwerpartikel 23/1, § 2, lid 2, van de Code het volgende:

*“Om de andere in § 1 genoemde doeleinden te realiseren, worden de volgende categorieën persoonsgegevens en betrokken natuurlijke personen verwerkt of kunnen zij worden verwerkt naar gelang van de noodzaak voor het nagestreefde doel:*

*1° de identificatiegegevens van de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen, alsook die van de personen die een rol spelen, of worden vermeld, in verband met het nagestreefde doel;*

*2° de contactgegevens van de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen, alsook die van de personen die een rol spelen, of worden vermeld, in verband met het nagestreefde doel;*

*3° het domicilieadres van de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen;*

*4° gegevens met betrekking tot het eigendom van onroerende goederen die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen*

*5° gegevens betreffende het energieverbruik van vermoedelijk leegstaande woningen, die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op die vermoedelijk leegstaande woningen of met de huidige en vroegere bewoners van die woningen;*

*6° grondgegevens, indien deze gegevens betrekking hebben op de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen;*

*7° stedenbouwkundige gegevens, indien deze gegevens betrekking hebben op de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen;*

*8° gegevens over de huidige of vroegere bewoning van vermoedelijk leegstaande woningen die verband houden met de houders van een zakelijk recht op die vermoedelijk leegstaande woningen of met de bewoners van die woningen;*

*9° gegevens met betrekking tot het eigendom van onroerende goederen die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen*

*10° gegevens betreffende het beheer van vermoedelijk leegstaande woningen en die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op die woningen en met de personen die in het kader van dat beheer een rol spelen of worden vermeld;*

*11° gegevens met betrekking tot de uitbating van een woning als toeristenverblijf die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen en met de personen die in het kader van die uitbating een rol spelen of worden vermeld;*

*12° gegevens met betrekking tot de verklaringen die worden afgelegd door de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op deze vermoedelijk leegstaande woningen, alsook de gegevens betreffende de personen die bij deze verklaringen tussenkomen of worden vermeld, met inbegrip, in voorkomend geval, van de categorieën van gegevens bedoeld in de artikelen 9 en 10 van de AVG.”*

38. Evenals artikel 23/1, § 2, eerste lid, van de Code heeft artikel 23/1, § 2, tweede lid, van de Code **tot doel te zorgen voor de vereiste voorspelbaarheid** met betrekking tot de categorieën van gegevens die door de Dienst Leegstaande Woningen zullen worden verwerkt in het kader **van de uitoefening van zijn verschillende taken van openbare dienstverlening anders** heeft deze bepaling **geen enkele meerwaarde** ten opzichte van de bepalingen van de AVG., In dit verband merkt de Autoriteit op dat de **ontwerpbepaling**, die de categorieën gegevens die mogen worden verwerkt niet koppelt aan de doeleinden (opdrachten openbare dienstverlening) waarvoor zij mogen worden verwerkt, **geenszins bijdraagt tot de voorspelbaarheid** van de gegevensverwerking die zij beoogt te reguleren (in strijd met artikel 23/1, § 2, eerste lid, van de Code).

39. Zoals de Autoriteit hierna opmerkt, **hoeft de regelgeving echter niet noodzakelijkerwijs expliciet te bepalen welke categorieën gegevens mogen worden verwerkt** voor de in artikel 23/1, §1, bedoelde openbare dienstverleningsopdracht / doelstellingen, **mits** voor elke openbare dienstverleningsopdracht/doelstelling die wordt nagestreefd, **de voorwaarden voor de uitvoering ervan zodanig zijn bepaald dat de bepaling van de categorieën gegevens die nodig zijn voor de uitvoering ervan geen twijfel laat bestaan**; wat in dit geval het geval lijkt te zijn.

40. De auteurs van het voorontwerp hebben de **volgende keuze** :

- Of zij herschrijven deze bepaling door de **categorieën** gegevens die mogen worden verwerkt **uitdrukkelijk te koppelen** aan de/het **openbare dienstopdracht/doel** waarvoor de verwerking noodzakelijk is en door **ervoor te zorgen dat de gegevens tot een minimum worden beperkt** ;
- Of zij **schrappen deze bepaling**, met dien verstande dat de bepalingen van het voorontwerp die de voorwaarden voor de uitvoering van de taken van openbare dienst bepalen, de nodige voorspelbaarheid bieden met betrekking tot de categorieën verwerkte gegevens.

**iii) Bewaartermijn (nieuw ontwerp-artikel 23/1 §3 van de Code)**

41. Krachtens artikel 5.1.e) van de AVG 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 verwerkt.

42. In het ontwerp-artikel 23/1, § 3, van de Code worden de bewaartermijnen vastgesteld voor de bewaring van de gegevens die door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen in het kader van de uitoefening van zijn taken worden verwerkt.

43. Zo bepaalt artikel 23/1, § 3 van de Code "*In het kader van de in § 1, 1° a nagestreefde doelstelling [namelijk: aanleggen van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen bedoeld in artikel 14/1, §2] worden deze gegevens bewaard zolang de overeenkomstige vermoedelijk leegstaande voldoen aan de criteria die hun opneming in de gewestelijke inventaris rechtvaardigen*". De Autoriteit **neemt hiervan nota**.

44. Artikel 23/1, §3, tweede lid van de Code bepaalt "*In het kader van de in § 1, 1° b [namelijk: tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht] nagestreefde doelstelling worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de uitvoering van het openbaar beheersrecht en, in*

*toepassing van artikel 19, § 2, gedurende tien jaar nadat de houder van een zakelijk hoofdrecht de woning in beheer heeft genomen"* Artikel 19 § 2 van de Code bepaalt : *Na het vertrek van de laatste huurder die een huurovereenkomst heeft getekend met de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor, kan de woning slechts opnieuw te huur worden gesteld mits een huurprijs wordt toegepast die in overeenstemming is met het door de Regering vastgestelde huurprijzen".* De Autoriteit **neemt nota** van deze termijn die gelet op het doeleinde, gepast lijkt te zijn. Gelet op artikel 19, § 2, van de Code, moet het **aanvangspunt** van de in artikel 23/1, § 3, van de Code bedoelde **termijn** van tien jaar evenwel niet "de overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk hoofdrecht" zijn, maar "de verhuur van de woning door de OVB of de SVK". **Het voorontwerp moet dus worden aangepast.**

45. Artikel 23/1, §3, derde lid van de Code bepaalt "*In het kader van de in § 1, 1° b [namelijk: vaststelling van een vermoeden van overtreding overeenkomstig artikel 20] en 4° [namelijk : toezicht op de situatie van de woning tot ze bewoond wordt in toepassing van artikel 20 § 6] worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de betreffende controle en gedurende één jaar vanaf de bewoning van de woning".* De Autoriteit **neemt nota van deze termijn** die, gelet op het nagestreefde doeleinde, gepast lijkt te zijn.
46. Artikel 23/1, § 3, vierde lid van de Code bepaalt "*In het kader van de in § 1, 2° [namelijk: de in artikel 14/1, 3° bedoelde ondersteuning van de openbaar vastgoedbeheerders], 3° [namelijk: het opleggen van een administratieve boete in toepassing van artikelen 19, § 3 en 20, §5] en 5° [namelijk: inning van onbetaalde boetes in toepassing van artikel 22, §1], worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is om de betreffende doelstelling te realiseren tot aan de verjaringstermijn van het gemeen recht, of langer in het geval van vervolgingen die vóór het einde van deze verjaringstermijn werden ingesteld".* De Autoriteit **neemt kennis van deze termijn.**
47. Artikel 238/1 §3, vijfde lid van de Code bepaalt "*In het kader van de in § 1, 6° nagestreefde doelstelling worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de instelling en de verwerking van deze stakingsvordering en voor de tenuitvoerlegging van eventuele daaropvolgende rechterlijke beslissingen".* De Autoriteit **neemt kennis van deze termijn.**
48. Om de rechten en vrijheden van de betrokkenen te waarborgen acht de Autoriteit het, gelet op de uiteenlopende doeleinden waarvoor gegevens kunnen worden opgeslagen, noodzakelijk dat de **verantwoordelijke voor de verwerking een goed systeem opzet voor het beheer van de toegangsrechten** van de gebruikers tot de interne databanken die hij voor deze verschillende doeleinden opzet, om ervoor te zorgen dat alleen de personeelsleden wier functie dit vereist, toegang hebben tot de gegevens die relevant zijn voor de uitoefening van hun functie, en alleen gedurende de



tijd die voor dat doel nodig is. Bovendien moet een logbestand worden aangelegd voor de raadpleging van de verschillende interne gegevensbestanden.

**iv) Toegang tot de gegevens (nieuw ontwerpartikel 23/1 § 4 van de Code)**

49. Artikel 23/1, §4 in ontwerp van de Code bepaalt:

*“De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen heeft toegang tot de authentieke bronnen en de databanken die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdrachten op grond van dit hoofdstuk, met inbegrip van het opstellen van de gewestelijke inventaris.*

*In het kader van de in § 1, 1° a) van dit artikel bedoelde doeleinde, heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens in het Rijksregister die hij nodig heeft, overeenkomstig artikel 5, § 1, 1° van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.*

*In het kader van de in § 1, 1° tot 4° van dit artikel bedoelde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot het informaticaplatform van de lokale en gewestelijke administraties dat bestemd is voor het beheer van de dossiers betreffende stedenbouwkundige vergunningen, verkavelings- en milieuvergunningen, stedenbouwkundige overtredingen en aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen.*

*In het kader van de in § 1, 1°, 3°, 4° en 6° van dit artikel bedoelde doeleinden verstrekken de gemeenten aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen op verzoek alle inlichtingen die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht op grond van dit hoofdstuk. In het bijzonder moeten de volgende gegevens worden verstrekt:*

*1° de gegevens met betrekking tot de historiek van de domicilies;*

*2° de stedenbouwkundige gegevens, met inbegrip van de gegevens met betrekking tot de vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding;*

*3° de administratieve gegevens betreffende de woning;*

*4° de gegevens betreffende de lokale onroerendgoedbelasting.*

*In het kader van de in § 1, 3° en 4° van dit artikel bedoelde doeleinden delen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en de met toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder, ten minste eenmaal per jaar aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de lijst mee van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende twaalf maanden lager is dan het verbruikminimum dat de Regering in uitvoering van artikel 19/3, 4° heeft vastgesteld. Voor elk van die woningen, vermeldt de lijst het adres, het verbruik over twaalf maanden bepaald op basis van het opgenomen of geraamde gebruik alsook, op voorwaarde dat die gegevens in het*

*bezit zijn van de personen bedoeld in het eerste lid in het kader van het beheer van hun activiteiten, de naam en de voornaam en het adres van de persoon op wiens naam het leveringscontract voor deze woning staat.*

*Teneinde de voormelde lijst op te stellen, baseert de krachtens artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder zich uitsluitend op de informatie uit het in artikel 9bis van voormelde ordonnantie bedoelde toegangsregister.*

*Als de persoon op wiens naam de meter geregistreerd staat, domicilie houdt in de woning met de meter en houder is van zakelijke rechten op die woning, worden zijn naam, voornaam en geboortedatum niet vermeld in de meegedeelde lijst.*

*In het kader van de in § 1, 1° a) van dit artikel bedoelde doeleinde delen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en de met toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder, op verzoek de van de lijst mee van alle meters die verbonden zijn aan woningen die zich bevinden op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met de adressen en het verbruik ervan".*

50. Gelet op de algemeenheid van de eerste zin van deze bepaling ("*De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen heeft toegang tot de authentieke bronnen en de databanken die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdrachten op grond van dit hoofdstuk, met inbegrip van het opstellen van de gewestelijke inventaris*"), vroeg de Autoriteit bijkomende uitleg over de "authentieke bronnen" en de "databanken" die deze Gewestelijke dienst Leegstaande Woningen zal raadplegen. De afgevaardigde van de Staatssecretaris antwoordde als volgt:

*1° de adressen van onroerende goederen die als woning zijn gekadastréerd, alsook het aantal woningen dat geregistreerd staat per adres;*

*2° de adressen van de onroerende goederen waarvoor een huurovereenkomst werd geregistreerd, alsook het aantal huurovereenkomsten per adres en hun respectieve looptijd => FOD Financiën*

*3° het aantal huishoudens per adres => Rijksregister*

*4° het aantal water- en elektriciteitsmeters per huisadres dat als woning is geregistreerd, en het jaarlijkse verbruik daarvan; Netwerbeheerders : Vivaqua en Sibelga*

*5° de adressen van de woningen die als tweede woning zijn ingeschreven => de 19 gemeenten van het BHG*

*6° de adressen van de eigendommen die als leegstaand, verlaten en verwaarloosd zijn geregistreerd => de 19 gemeenten van het BHG*

*7° de adressen van de onroerende goederen die bestemd zijn voor de toeristische logiesactiviteit => Brusselse Economie en Werkgelegenheid (Brusselse Gewestelijke Overheidsdienst)*

*8° de adressen van de zetel van een entiteit ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en van de verschillende vestigingseenheden in België => Kruispuntbank van Ondernemingen*

*9° stedenbouwkundige gegevens met betrekking tot stedenbouwkundige vergunningen voor woningen die zijn afgegeven of geweigerd of die in behandeling zijn => Urban en de 19 gemeenten van het BHG*

*10° alle andere categorieën van gegevens die door de Regering worden bepaald indien en voor zover zij noodzakelijk blijken voor de uitvoering van deze gewestelijke inventaris”.*

51. De Autoriteit stelt vast dat artikel 23/1, §4 in ontwerp van de Code voorziet in (i) de raadpleging van het Rijksregister (door te verwijzen naar de Wet RR) (ii) toegang tot het "*informatieplatform van de lokale en gewestelijke administraties dat bestemd is voor het beheer van de dossiers betreffende stedenbouwkundige vergunningen, verkavelings- en milieuvergunningen, stedenbouwkundige overtredingen en aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen*", (iii) de verplichting voor de gemeenten om aan de aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen op verzoek alle inlichtingen te verstrekken die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht, (iv) de verplichting voor de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering (Vivaqua) en distributienetbeheerder (Sibelga) om de lijst te versterken van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende twaalf maanden lager is dan het verbruikminimum en (v) de verplichting voor Vivaqua en Sibelba om op verzoek de lijst te verstrekken van alle meters die verbonden zijn aan woningen die zich bevinden op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met de adressen en het verbruik ervan.
52. Uit de ontwerpbevestiging blijkt echter niet dat de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen ook gegevens zal raadplegen die in het kader van zijn opdrachten worden bijgehouden door de Algemene Administratie voor de Patrimoniumdocumentatie (voor kadastrale gegevens en gegevens met betrekking tot geregistreerde huurcontracten), door de Kruispuntbank van Ondernemingen of door Brussel Economie en Werkgelegenheid.
53. De Autoriteit heeft **een aantal opmerkingen** over deze bepaling, die de wijze regelt waarop de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang krijgt tot de gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdrachten.

54. Ten eerste, de **eerste zin van deze bepaling** (*"De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen heeft toegang tot de authentieke bronnen en de databanken die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdrachten op grond van dit hoofdstuk, met inbegrip van het opstellen van de gewestelijke inventaris"*) *biedt geen toegevoegde waarde voor de voorspelbaarheid. Ze moet dus geschrapt worden.*
55. Anderzijds is de Autoriteit, zoals zij reeds herhaaldelijk heeft opgemerkt<sup>6</sup>, van mening dat het voor een goede voorspelbaarheid van de onrechtstreekse gegevensverzamelingen<sup>7</sup> die door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen moeten worden verricht, op zijn minst noodzakelijk is de **bronnen van de geraadpleegde gegevens vast te stellen**<sup>8</sup>. In dit geval merkt de Autoriteit op dat artikel 23/1, § 4, zwijgt over de onrechtstreekse inzameling bij de FOD Financiën (de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie), de Kruispuntbank voor Ondernemingen en Brussel Economie en Werkgelegenheid. **Artikel 23/1, § 4, moet in die zin worden aangepast.**
56. Verder merkt de Autoriteit op dat artikel 23/1 § 4, 5de lid, aan Vivaqua en Sibelga de verplichting oplegt om *"de lijst (mee te delen) van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende twaalf maanden lager is dan het verbruiksminimum dat de Regering in uitvoering van artikel 19/3, 4<sup>o</sup> heeft vastgesteld."*<sup>9</sup> Welnu, artikel 19/3, 4<sup>o</sup> bevat geen delegatie aan de Regering maar vermeldt *het volgende "Tot bewijs van het tegendeel worden woningen met name als leegstaand beschouwd waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar"*. **In artikel 23/1 §4, 5de lid** van de Code , worden de woorden *"de lijst van woningen waarvan het water- of elektriciteitsverbruik over twaalf maanden lager is dan het minimumverbruik dat de Regering ter uitvoering van artikel 19/3, 4<sup>o</sup>, heeft vastgesteld"* **vervangen door** *"de lijst van woningen waarvan het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvan het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar"*.
57. Het laatste lid van artikel 23/1, § 4 van de Code legt aan Vivaqua en Sibelga de verplichting op om, op verzoek, de lijst mee te delen van alle meters verbonden aan woningen gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met hun adressen en hun verbruik *"met het oog op het doeleinde bepaald in § 1, 1<sup>o</sup>, a) [namelijk : het opstellen van de in artikel 14/1, § 2 bedoelde gewestelijke inventaris van leegstaande woningen]"*. Na een verzoek om nadere informatie deelde de

---

<sup>6</sup> Zie met name, de adviezen nr. 45/2021, nr. 64/2021, nr. 161/2021.

<sup>7</sup> Men spreekt van onrechtstreekse verzameling van persoonsgegevens wanneer die gegevens niet rechtstreeks bij de betrokkene worden verzameld.

<sup>8</sup> Zoals de Autoriteit in haar advies nr. 161/2021 heeft opgemerkt, is zij zich ervan bewust dat deze bronnen kunnen veranderen wanneer de daarvoor geldende normen worden hervormd, maar zij is van oordeel dat het voor de burger zinvol is te weten wat deze bronnen zijn op het moment dat het ontwerp wordt goedgekeurd. Met andere woorden, er moet rekening mee worden gehouden dat de bepaling in kwestie de normatieve evolutie van authentieke gegevensbronnen onverlet laat

<sup>9</sup> Het is de Autoriteit die onderstreept.

afgevaardigde van de staatssecretaris mee dat: "*Wat de lijst van alle aan woningen gekoppelde meters in het BHG betreft, wordt dit verzoek om toegang gerechtvaardigd door het nagestreefde doel: het opstellen van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen. Voor dit doel is immers een meer uitgebreide databank nodig, die het mogelijk maakt het aantal meters op een adres en hun verschillend verbruik te kennen, gegevens die van belang zijn om te kunnen worden vergeleken met andere gegevens met het oog op het opstellen van de inventaris. De informatie die alleen betrekking heeft op woningen waarvan het verbruik onder de drempel ligt, is alleen voldoende voor de andere twee doeleinden: het opleggen van de administratieve geldboete en de controle van de situatie van de woning totdat deze wordt betrokken. De aanmaak van de gewestelijke inventaris vereist het kruisen van gegevens om de onderzoeksresultaten te verfijnen en een relevante matching te verkrijgen*".

58. Hoewel de Autoriteit van mening is dat de verplichting om de lijst van woningen met een verbruik onder een bepaalde drempel mee te delen noodzakelijk en evenredig lijkt in het licht van het criterium als bedoeld in artikel 19/3, 4°, van de Code inzake het vermoeden van leegstand, is zij van mening dat de verplichting om de lijst van alle meters met hun adressen en verbruik mee te delen verder gaat dan wat nodig is om de gewestelijke inventaris te realiseren en aanleiding geeft tot een onevenredige inmenging in het recht op bescherming van persoonsgegevens. Deze verplichte mededeling moet dus uit het dispositief verwijderd worden.

**v) Gebruik van het rijksregisternummer (nieuw ontwerpartikel 23/1, § 5 van de Code)**

59. Het nieuw artikel 23/1, § 5 in ontwerp van de Code bepaalt "*In het kader van zijn opdrachten is de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de rijksregisternummers op te vragen en te gebruiken, overeenkomstig artikel 8, § 1, Lid 3 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen*". De Autoriteit **neemt kennis van deze machtiging**.

**vi) Doorgifte/mededeling van de gegevens (nieuw ontwerpartikel 23/1 § 6 van de Code)**

60. Het nieuw artikel 23/1 § 6 van de Code met de titel "Doorgifte/mededeling van de gegevens" bepaalt: "*Uitgezonderd in de gevallen die reeds bij of krachtens de wet zijn voorzien, worden de verzamelde persoonsgegevens aan derden doorgegeven indien en voor zover deze doorgifte noodzakelijk blijkt voor de in §1 genoemde doeleinden.*

*Voorts kunnen de gegevens die zijn opgenomen in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen als bedoeld in artikel 14/1, § 2, worden medegedeeld aan:*

*1° Brussel Economie en Werkgelegenheid van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de ordonnantie betreffende het toeristische logies;*

*2° de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw & Erfgoed voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de reglementering inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;*

*3° de gemeenten voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor hun opdracht om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen en voor de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden.*

*De gegevens die voor de andere in §1 van dit artikel genoemde doeleinden worden verzameld, kunnen aan de betrokken openbaar vastgoedbeheerders worden meegedeeld indien en voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de vervulling van hun taken van algemeen belang op het gebied van het huisvestingsbeleid".*

61. Autoriteit benadrukt dat **de eerste zin van de bepaling** (*"Uitgezonderd in de gevallen die reeds bij of krachtens de wet zijn voorzien, worden de verzamelde persoonsgegevens aan derden doorgegeven indien en voor zover deze doorgifte noodzakelijk blijkt voor de in §1 genoemde doeleinden"*), **geen juridische meerwaarde toevoegt** en bijgevolg moet worden **geschrapt**. Voor de rest heeft de Autoriteit geen opmerkingen.

## **B. NORMATIEF KADER VAN HET VERSLAG VAN DE GEMEENTEN (NIEUW ONTWERPARTIKEL 23/2 VAN DE CODE)**

62. Artikel 23/2 van de Code bepaalt "*Vóór 1 juli van elk jaar publiceren de gemeenten een verslag over hun beleid ter bestrijding van leegstaande woningen, en van dat van hun OCMW. Het verslag bevat in elk geval een lijst van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is vastgesteld, een becijferde evaluatie van de effecten van het beroep op het recht van openbaar beheer, van de in artikel 23 bedoelde vordering tot staking, en van de in artikel 20, §§ 1 en 2 bedoelde klacht van de gemeente. Dit verslag wordt aan de Regering toegezonden.*"
63. Naar aanleiding van een verzoek om aanvullende informatie over het doel van dit verslag heeft de afgevaardigde van de staatssecretaris het volgende gepreciseerd: "*Dit verslag, dat aan Brussel Huisvesting zal worden toegezonden, zal deze laatste in staat stellen het beleid van de gemeenten op dit gebied en het gebruik van de gewestelijke financiële steun (DGP-fonds, bedrag van de met terugwerkende kracht opgelegde boetes en subsidie van het ETP-huisvestingscontract) te controleren".* **Het is passend dit doel, dat zowel welbepaald als legitiem is, op te nemen in de bepalingen van het voorontwerp.**

64. Ten tweede merkt de Autoriteit uit de verstrekte aanvullende informatie op dat het niet de bedoeling is dat het verslag wordt gepubliceerd (in tegenstelling tot het dispositief van het voorontwerp), maar dat het alleen wordt toegezonden aan de administratie van Brussel Huisvesting, en niet openbaar wordt gemaakt. De Autoriteit wijst erop **dat gelet op het nagestreefde doeleinde, een toezending aan Brussel Huisvesting, zonder publieke verspreiding, meer geschikt lijkt**. Het voorontwerp moet bijgevolg in dit opzicht worden aangepast. Voorts verklaart de Autoriteit dat het voor het doel van het gemeentelijke verslag passend is dat het alleen geaggregeerde gegevens bevat.

### **OM DIE REDENEN,**

#### **is de Autoriteit van mening dat het voorontwerp als volgt moet worden aangepast:**

- de doeleinden van de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen opnemen in het dispositief (overw. 13-20);
- het tweede lid van het nieuwe artikel 23/1 § 1 van de Code schrappen (overw. 21);
- vermelden dat enkel de woningen waarvan de leegstand is vastgesteld in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen worden opgenomen (overw. 26);
- een onderscheid maken tussen het wettelijk kader voor het bijhouden van de gewestelijke inventaris en het wettelijk kader voor de gegevensverwerkingen die noodzakelijk zijn om de vermoedelijk leegstaande woningen te identificeren (overw. 27);
- de categorieën gegevens aanduiden die in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen worden opgenomen (overw. 28-30);
- de eerste zin van artikel 23/1 §2 herformuleren om beter aan te geven dat het doeleinde waarvoor deze gegevens worden verwerkt de identificatie is van de vermoedelijke leegstaande woningen (en niet de aanmaak van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen) (overw. 32);
- in artikel 23/1 §2 van de Code de registratie van de huurtermijnen uit de lijst schrappen (overw. 36);
- artikel 23/1, lid 2, tweede lid, herschrijven door de categorieën van gegevens die mogen worden verwerkt uitdrukkelijk te koppelen aan de/het openbardiensttaak/doel waarvoor de

verwerking noodzakelijk blijkt en door de naleving van het beginsel van de minimale gegevensverwerking te waarborgen, of deze bepaling schrappen (overw. 38-40) ;

- aanpassing van de bewaartermijnen in het licht van de opmerkingen van de Autoriteit (overw.41-48);
- de eerste zin van artikel 23/1 §4 van de Code schrappen (overw. 54);
- artikel 23/1 § 4 verder aanvullen door alle gegevensbronnen te identificeren die geraadpleegd zullen worden (overw. 55);
- vervangen van de bewoording "*de lijst van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende twaalf maanden lager is dan het verbruikminimum dat de Regering in uitvoering van artikel 19/3, 4° heeft vastgesteld*" door "*de lijst van dewoningen waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar*" in artikel 23/1 §1, 5de lid (overw.56);
- Schrappen van de verplichting om van alle meters het verbruik mee te delen (ongeacht of dit onder of boven een bepaalde drempel ligt) (overw. 57-58) ;
- de eerste zin van artikel 23/1 § 6 van de Code schrappen (overw. 61);
- het doeleinde van het verslag van de gemeenten opnemen (overw. 63);
- Preciseren dat het verslag zal worden toegezonden aan Brussel Huisvesting, maar dat het niet openbaar zal worden gemaakt en dat het alleen geaggregeerde gegevens zal bevatten (overw. 64).

**De Autoriteit beveelt aan:**

- dat de verwerkingsverantwoordelijke een goed systeem opzet voor het beheer van de toegangsrechten van gebruikers tot de interne databanken die hij voor deze verschillende doeleinden opzet, om ervoor te zorgen dat alleen personeelsleden wier functie hen daartoe noopt, toegang hebben tot de gegevens die relevant zijn voor de uitoefening van hun functie, en alleen gedurende de tijd die voor dat doel nodig is (overw. 48) ;



- dat de verwerkingsverantwoordelijke erop toeziet dat de raadplegingen van de interne databanken bewaard worden in een logbestand (overw. 48).

Voor het Kenniscentrum,  
(get.) Alexandra Jaspar, Directeur