



## Advies nr 38/2016 van 20 juli 2016

**Betreft: Advies met betrekking tot het ontwerp van koninklijk besluit houdende regeling van de aanbidding op gedematerialiseerde wijze van onderhandse huurcontracten tot de formaliteit van de registratie (CO-A-2016-048)**

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 het verzoek om advies namens de Minister van Financiën ontvangen op 20 juni 2016;

Gelet op het verslag van de heer Frank De Smet;

Brengt op 20 juli 2016 het volgend advies uit:

## I. VOORAFGAANDE OPMERKING

De Commissie vestigt er de aandacht op dat er recent nieuwe Europese regelgeving inzake de bescherming persoonsgegevens werd uitgevaardigd: de algemene Verordening betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en de Richtlijn voor Politie en Justitie. Deze teksten verschenen in het Europese Publicatieblad van 4 mei 2016<sup>[1]</sup>.

De verordening, meestal GDPR (general data protection regulation) genaamd, is van kracht geworden twintig dagen na publicatie, nl. op 24 mei 2016 en wordt, twee jaar later, automatisch van toepassing: 25 mei 2018. De richtlijn voor politie en justitie moet via nationale wetgeving omgezet worden tegen uiterlijk 6 mei 2018.

Voor de Verordening betekent dit dat vanaf 24 mei 2016, en gedurende de termijn van twee jaar voor de tenuitvoerlegging, op de lidstaten enerzijds een positieve verplichting rust om alle nodige uitvoeringsbepalingen te nemen en anderzijds ook een negatieve verplichting, de zogenaamde "onthoudingsplicht". Laatstgenoemde plicht 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.

Het verdient dan ook aanbeveling om desgevallend nu reeds op deze teksten te anticiperen. En het is in de eerste plaats aan de adviesaanvrager(s) om hier rekening mee 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.

---

<sup>[1]</sup> 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/FR/TXT/?uri=OJ%3AL%3A2016%3A119%3ATOC>

## II. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

1. Het voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit (hierna het ontwerpbesluit) strekt ertoe, in toepassing van artikel 2, derde<sup>1</sup> en vierde<sup>2</sup> lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (hierna W. Reg.), het reglementair kader te bepalen voor de gedematerialiseerde aanbidding ter registratie van alle onderhandse huurcontracten<sup>3</sup> en van de wettelijk verplichte bijlagen die terzelfdertijd ter registratie worden aangeboden en de plaatsbeschrijvingen.
2. Het ontwerpbesluit voorziet in twee wijzen van gedematerialiseerde aanbidding:
  - één, via de webinterface van MyRent, toegankelijk voor iedere persoon die deze toepassing gebruikt voor de aanbidding ter registratie op gedematerialiseerde wijze van een onderhands huurcontract (gebruiker).
  - één, via een webservice, voor de grootgebruikers die via het afsluiten van een protocol met de Federale Overheidsdienst Financiën (hierna FOD Financiën), het statuut van geregistreerd gebruiker hebben bekomen. Het desbetreffend protocol zal nadere voorschriften betreffende de gegevensuitwisseling via de webservice bevatten (zie artikelen 1, 3<sup>o</sup> en 7 van het ontwerpbesluit).
3. Het ontwerpbesluit bepaalt ook welke metagegevens samen met de ter registratie aangeboden stukken verplichtend dienen te worden meegedeeld (artikel 6 van het ontwerpbesluit).
4. Tevens regelt het ontwerpbesluit de wijze van aflevering van de vermelding van de registratie bij gedematerialiseerde aanbidding (artikel 7 van het ontwerpbesluit).

---

<sup>1</sup> Artikel 2, derde lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt dat de Koning voor de door Hem aangewezen categorieën van akten, geschriften en verklaringen die aan de formaliteit van de registratie onderworpen zijn, kan bepalen dat zij onder de vorm van de minuut, een afschrift of een kopie en al dan niet op gedematerialiseerde wijze, ter registratie kunnen of moeten worden aangeboden.

<sup>2</sup> De Koning kan bepalen dat wanneer de aanbidding ter registratie van akten of van bepaalde categorieën van akten op gedematerialiseerde wijze geschiedt, de aanbidding vergezeld moet gaan van gestructureerde metagegevens betreffende de akte (artikel 2, vierde lid, W. Reg.).

<sup>3</sup> De applicatie MyRent is momenteel reeds operationeel voor de gedematerialiseerde aanbidding ter registratie van onderhandse huurcontracten betreffende onroerende goederen die uitsluitend tot huisvesting bestemd zijn. Het is de bedoeling MyRent uit te breiden tot alle type van huurcontracten.

### III. TOETSING AAN DE BEGINSELEN VAN DE WVP

#### **Persoonsgegevens**

5. De akten die op gedematerialiseerde wijze worden aangeboden bevatten persoonsgegevens. In de metagegevens, welke samen met de aangeboden stukken dienen te worden medegedeeld, bevinden zich eveneens persoonsgegevens. Die aanbieding gaat dus gepaard met de verwerking van persoonsgegevens waarop de WVP van toepassing is.

#### **Verantwoordelijke voor de verwerking**

6. Volgens nadere uitleg bekomen bij de adviesaanvrager is de FOD Financiën de verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens. De adviesaanvrager verwijst naar artikel 2 van de wet van 3 augustus 2012 *houdende bepalingen betreffende de verwerking van persoonsgegevens door de Federale Financiën in het kader van zijn opdrachten*.
7. De verantwoordelijke voor de verwerking moet uitdrukkelijk worden opgenomen in het ontwerpbesluit. Ieder door de overheid genomen wettelijk voorschrift waarin de verwerking van persoonsgegevens wordt gereguleerd, moet de verantwoordelijke voor de verwerking, die door de wettekst wordt beoogd, uitdrukkelijk vaststellen. Deze moet duidelijk geïdentificeerd worden, aangezien de verantwoordelijke voor de verwerking de verschillende verplichtingen moet naleven die worden opgelegd door de WVP.

#### **Finaliteit**

8. De invoering van de mogelijkheid (voor de individuele burger/gebruiker) en de verplichting (voor de grote institutionele verhuurders (bv. sociale verhuurkantoren) en de georganiseerde tussenpersonen (bv. het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) die met de FOD Financiën een samenwerkingsprotocol hebben gesloten) om huurcontracten via elektronische weg ter registratie aan te bieden, heeft een efficiëntere uitvoering van de formaliteit van de registratie en de heffing van het verschuldigde registratierecht op de aangeboden huurcontracten tot doel, evenals een snelle en efficiënte aflevering van de inlichtingen omtrent het al dan niet geregistreerd zijn van een huurovereenkomst. Deze inlichtingen zijn van groot belang, zowel voor de huurder als voor de verhuurder gezien de registratie van een huurcontract zeer belangrijke burgerrechtelijke gevolgen heeft (zie artikel 1328 BW, artikel 1743 BW, artikel 3, § 5 Woninghuurwet en artikel 9, eerste lid Woninghuurwet). Dit blijkt uit de begeleidende brief bij de adviesaanvraag.

9. Het ontwerpbesluit zelf stelt in een overweging enkel dat deze nieuwe wijze van aanbidding een administratieve vereenvoudiging beoogt<sup>4</sup>.
10. De Commissie acht het zinvol, in het licht van artikel 4, § 1, 2<sup>o</sup>, WVP, in deze overweging van het ontwerpbesluit de meer uitgebreide finaliteit uiteengezet in de begeleidende brief te hernemen.

### **Toelaatbaarheid**

11. Om toelaatbaar te zijn, moet een gegevensverwerking een grondslag vinden in artikel 5 van de WVP. In dit verband kan verwezen worden naar artikel 2, derde lid, van het W. Reg.<sup>5</sup>.
12. Het betreft hier dus een verwerkingsgrondslag die onder artikel 5, eerste lid c) <sup>6</sup> WVP kan worden ondergebracht. De gegevensverwerkingen die het gevolg zijn van de gedematerialiseerde aanbidding van akten zijn dus toelaatbaar.

### **Proportionaliteit**

13. Artikel 2, eerste lid, van het ontwerpbesluit bepaalt over welke onderhandse akten<sup>7</sup> en stukken het gaat en artikel 6 van het ontwerpbesluit somt de metagegevens op waarmee de elektronische verzending van de stukken moet vergezeld gaan<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> *“Overwegende dat met het oog op administratieve vereenvoudiging ten gunste van de burgers de mogelijkheid om onderhandse huurcontracten betreffende in België gelegen onroerende goederen op gedematerialiseerde wijze ter registratie aan te bieden, werd gerealiseerd”.*

<sup>5</sup> Artikel 2, derde lid, van het W. Reg. bepaalt dat de Koning voor de door Hem aangewezen categorieën van akten, geschriften en verklaringen die aan de formaliteit van de registratie onderworpen zijn, kan bepalen dat zij onder de vorm van de minuut, een afschrift of een kopie en al dan niet op gedematerialiseerde wijze, ter registratie kunnen of moeten worden aangeboden.

<sup>6</sup> *“wanneer de verwerking noodzakelijk is om een verplichting na te komen waaraan de verantwoordelijke voor de verwerking is onderworpen door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie”.*

<sup>7</sup> Onderhandse akten houdende een in artikel 19, eerste lid, 3<sup>o</sup>, W. Reg. bedoelde overeenkomst van verhuring, onderverhuring en overdracht van huur, van de erbij gevoegde verplichte bijlagen en de bijhorende plaatsbeschrijving.

<sup>8</sup> *“1<sup>o</sup> de identiteit van de contracterende partijen, te weten:*

*a) wat betreft een natuurlijke persoon :*

*1) zijn naam;*

*2) zijn eerste voornaam;*

*3) zijn woonplaats;*

*4) zijn datum en plaats van geboorte;*

*b) (...);*

*2<sup>o</sup> het adres van het verhuurde goed;*

*3<sup>o</sup> het type van het elektronisch verzonden stuk;*

*4<sup>o</sup> de datum van de huurovereenkomst;*

14. De mee te delen metagegevens stellen in het licht van artikel 4, § 1, 3<sup>o</sup>, WVP geen probleem. De mee te delen gegevens verzekeren de identificatie van de contracterende partijen en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de huurovereenkomst.
15. Voor de gewone burger/gebruiker wordt het systeem van elektronische verzending enkel een facultatieve mogelijkheid. De burger kan dus gebruik blijven maken van de op de traditionele manier, d.w.z. op een papieren drager, aangeboden huurovereenkomsten.
16. Voor de grote institutionele verhuurders (bv. sociale verhuurkantoren) en de georganiseerde tussenpersonen (bv. het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars), zal het systeem van elektronische verzending na een overgangsperiode verplicht worden<sup>9</sup> mits die met de FOD Financiën een samenwerkingsprotocol hebben gesloten.

### **Gebruikers- en toegangsbeheer en beveiligingsniveau**

17. De gebruiker moet zich authenticeren via zijn elektronische identiteitskaart of een door een certificatieautoriteit erkend certificaat klasse 3 om toegang te krijgen tot de toepassing MyRent (artikel 4 van het ontwerpbesluit).
18. Artikel 4 van het ontwerpbesluit spreekt enkel over de authenticatie van een gebruiker. De Commissie vraagt om ook "de identificatie" uitdrukkelijk op te nemen in artikel 4 van het ontwerpbesluit. Tevens dient het ontwerpbesluit ook melding te maken dat er nagegaan dient te worden of de gebruiker geautoriseerd is om een onderhands huurcontract via MyRent aan te bieden (bv. controleren op meerderjarigheid).

---

*5<sup>o</sup> de begindatum van de huurovereenkomst;*

*6<sup>o</sup> de duur van de huurovereenkomst;*

*7<sup>o</sup> het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;*

*8<sup>o</sup> het bedrag van de lasten en de periodiciteit ervan;*

*9<sup>o</sup> de bestemming van het verhuurde goed".*

<sup>9</sup> Met ingang van de eerste dag van de zevende maand die volgt op de datum van inwerkingtreding van het samenwerkingsprotocol met de FOD Financiën aangaande de elektronische verzending van onderhandse huurcontracten (zie artikel 2, tweede lid ontwerpbesluit).

19. De toepassing werd - volgens nadere uitleg bekomen bij de adviesaanvrager - gebouwd volgens de ICT standaarden van de FOD Financiën. De adviesaanvrager gaat er hierbij van uit dat deze standaarden de nodige waarborgen op het vlak van beveiliging, de integriteit van de gegevensuitwisseling, de vertrouwelijkheid van de uitgewisselde gegevens en het gebruikers- en toegangsbeheer door de ambtenaren van de FOD Financiën bieden.
20. De verzending langs elektronische weg zal minstens een gedeelte van de actueel bestaande papieren gegevensstroom doen verdwijnen. Dit kan als een gunstige evolutie worden beschouwd omdat dit in principe een efficiëntere en modernere communicatie tussen de betrokken actoren kan toelaten met meer garanties voor onder meer de vertrouwelijkheid en integriteit van de gegevens en een strikt gebruikers- en toegangsbeheer.
21. De gedetailleerde uitwerking van deze garanties dient weliswaar niet in het ontwerpbesluit als zodanig te gebeuren, maar de algemene principes dienen wel te worden opgenomen. De Commissie stelt vast dat de grootgebruikers het statuut van geregistreerd gebruiker kunnen bekomen door het afsluiten van een samenwerkingsprotocol met de FOD Financiën, waarbij het desbetreffend protocol nadere voorschriften betreffende de gegevensuitwisseling via de webservice zal bevatten. Het dient hierbij ondermeer te gaan over voorschriften i.v.m. het gebruikers- en toegangsbeheer (identificatie, authenticatie en het rollenbeheer van haar leden en/of medewerkers) en de integriteit en vertrouwelijkheid van de gegevens. De Commissie neemt er ook akte van (zie artikel 7 van het ontwerpbesluit en volgens bijkomende uitleg van de adviesaanvrager) dat aan de geregistreerde gebruiker via de webservice van MyRent enkel de vermeldingen worden verzonden van de registraties betreffende de akten en stukken die hij zelf heeft aangeboden.
22. De Commissie verwijst in dit kader ook naar haar "referentiemaatregelen voor de beveiliging van elke verwerking van persoonsgegevens"<sup>10</sup>. De Commissie verwijst eveneens en ondermeer naar haar adviezen nr. 10/2013 van 28 maart 2013 en nr. 58/2015 van 16 december 2015, waar zij aangepaste beveiligingstechnieken suggereerde, respectievelijk bij het elektronisch systeem van vereenvoudigd beslag onder derden en bij het gebruik van het eDeposit systeem. De beveiligingstechnieken waarvan sprake zouden bij analogie en indien van toepassing ook op kunnen gaan voor het door het ontwerpbesluit beoogde elektronisch systeem van aanbidding ter registratie.

---

10

[https://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/referentiemaatregelen\\_voor\\_de\\_beveiliging\\_van\\_elke\\_verwerking\\_van\\_persoonsgegevens\\_0.pdf](https://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/referentiemaatregelen_voor_de_beveiliging_van_elke_verwerking_van_persoonsgegevens_0.pdf)

## **Varia**

23. Het ontwerpbesluit beoogt niet de bewaartermijn van de geregistreerde gegevens en de huurcontracten te regelen, die 50 jaar bedraagt. Gedurende de termijn van 50 jaar hebben de huurcontracten (en de registers) een administratief nut, o.a. voor het afleveren van inlichtingen (artikel 236 W. Reg.). Dit nut geldt zowel voor papieren als voor elektronische huurcontracten.
24. Artikel 8 van het ontwerpbesluit bepaalt: "*Indien een in artikel 2, tweede lid, bedoeld stuk door overmacht of technische storing niet op elektronische wijze kan worden verzonden, wordt de formaliteit van de registratie uitgevoerd op voorlegging van het stuk op papier*".
25. De Commissie vraagt zich af of in dit artikel niet moet worden verwezen naar de in artikel 2, **eerste lid**, van het ontwerpbesluit bedoelde stukken.

## **OM DEZE REDENEN**

### **de Commissie,**

Brengt een **gunstig advies** uit onder voorwaarde dat aan de opmerkingen onder randnummers 7, 10, 18, 21 en 22 wordt tegemoet gekomen en vestigt de aandacht op randnummer 25.

De Wnd. Administrateur,

De Voorzitter,

(get.) An Machtens

(get.) Willem Debeuckelaere