



Autorité de protection des données
Gegevensbeschermingsautoriteit

Advies nr. 89/2022 van 13 mei 2022

Betreft: Adviesaanvraag over een ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode (CO-A-2022-069)

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

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 mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Gelijke Kansen, ontvangen op 15 maart 2022;

Brengt op 13 mei 2022 het volgende advies uit:

I. ONDERWERP EN CONTEXT VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Gelijke Kansen, heeft het advies van de Autoriteit gevraagd over een ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering *tot uitvoering van de artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode* (hierna "het ontwerp" of "het ontwerpbesluit").
2. Zoals de titel aangeeft, beoogt het ontwerpbesluit de uitvoering van de artikelen 15 tot en met 20 van de Brusselse Huisvestingscode (hierna "de Huisvestingscode") zoals deze zullen gelden na de aanneming en de inwerkingtreding van het ontwerp van ordonnantie *tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode betreffende het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen* (hierna "het ontwerp van ordonnantie")¹. Het ontwerp van ordonnantie, ten uitvoer gelegd door het ontwerpbesluit, beoogt met name **de herziening van het openbaar beheersrecht** dat kan worden uitgeoefend voor leegstaande woningen², woningen waarvoor een verbod op verhuur geldt als bedoeld in artikel 8 van de Code³, of onbewoonbaar verklaarde woningen overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet⁴.

¹ Het ontwerp van ordonnantie is op 18 januari 2022 aan het Brussels Parlement voorgelegd. De Autoriteit heeft zich in haar advies nr. 197/2021 van 25 oktober 2021 uitgesproken over een voorontwerp van ordonnantie dat het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen, is geworden.

² Het nieuwe artikel 19/2 van de Code definieert de leegstaande woning als "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".

³ Artikel 8 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt: "*Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, § 3, zevende lid en § 5 wordt ter kennis gebracht van de klager, de verhuurder, de eventuele huurder, alsook het O.C.M.W. en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen.*

De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod. Hij ziet eveneens toe op het voorkomen van elke nieuwe bewoning van het bedoelde goed, met name door verzegeling.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van het verbod bedoeld in het eerste lid en waarvan de redenen verband houden met de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen. In dat geval, brengt de Gewestelijke Inspectiedienst de burgemeester hiervan op de hoogte, waarna deze laatste, in voorkomend geval, wordt uitgenodigd om over te gaan tot ontzegeling.

In de openbaarmaking betreffende de verkoop of de verhuur voor meer dan negen jaar van een gebouw of betreffende de vestiging van een huurpacht of opstal, moet de notaris of om het even welke andere persoon, die voor eigen rekening of als tussenpersoon een gebouw te koop stelt, te huur, in huurpacht of in opstal aanbiedt, ondubbelzinnig melding maken van het mogelijke verhuurverbod." ».

⁴ Artikel 135, §2, van de Nieuwe gemeentewet bepaalt: "*§2. De gemeenten hebben ook tot taak het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen. Meer bepaald, en voor zover de aangelegenheid niet buiten de bevoegdheid van de gemeenten is gehouden, worden de volgende zaken van politie aan de waakzaamheid en het gezag van de gemeenten toevertrouwd:*

1° alles wat verband houdt met een veilig en vlot verkeer op openbare wegen, straten, kaden en pleinen, hetgeen omvat de reiniging, de verlichting, de opruiming van hindernisse, het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen, het verbod om aan ramen of andere delen van gebouwen enig voorwerp te plaatsen dat door zijn val schade kan berokkenen, of om wat dan ook te werpen dat voorbijgangers verwondingen of schade kan toebrengen of dat schadelijke uitwasemingen kan veroorzaken; (...)

2° (...) nachtgerucht (...) die de rust van de inwoners verstoren; (...)

5° het nemen van passende maatregelen om rampen en plagen, zoals brand, epidemieën en epizoötiën te voorkomen en het verstrekken van de nodige hulp om ze te doen ophouden...". Volgens deze bepaling moeten de gemeentelijke autoriteiten door middel van verordeningen of politiebepalingen elke inbreuk op de gezondheid of de veiligheid die met name zijn oorsprong vindt in het bestaan van ongezonde huisvesting, voorkomen en daaraan een einde maken. De burgemeester kan een woning bijvoorbeeld onbewoonbaar verklaren en de huurders verplichten hun woning te verlaten om redenen van volksgezondheid.

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

3. De adviesaanvraag heeft betrekking op de artikelen 9 en 12 van het ontwerpbesluit. De Autoriteit beperkt derhalve haar onderzoek tot deze bepalingen.

A. Wat betreft artikel 9 van het ontwerpbesluit

4. Artikel 9 van het ontwerp voorziet in de uitvoering van artikel 19 van de Huisvestingscode, zoals deze door het ontwerp van ordonnantie zal worden vervangen.
5. Het nieuwe artikel 19, §2, van de Huisvestingscode bepaalt dat de houder van een zakelijk recht op een woning die in openbaar beheer is genomen en die het beheer opnieuw overneemt, verplicht is om gedurende een periode van 9 jaar vanaf de datum van het te huur stellen van het goed door de openbare beheerder, een redelijke huurprijs moet toepassen (berekend volgens de door de Regering vastgestelde criteria⁵).
6. Het nieuwe artikel 18, § 3, in ontwerp van de Huisvestingscode bepaalt de sancties in geval van niet-naleving van de huurprijsregelgeving:
 - (1) Terugbetaling aan de huurder van het verschil tussen de betaalde huurprijs en de in het rooster voorziene huurprijs, met terugwerkende kracht;
 - (2) Betaling van een administratieve boete van twee maanden het bedrag van de aan de huurder gevraagde huurprijs.
7. Deze bepaling delegeert aan de Regering de taak om de procedure en de modaliteiten voor het opleggen van de administratieve boete vast te leggen.
8. Artikel 9 van het ontwerpbesluit dat in de procedure voor het opleggen van de administratieve boete voorziet, bepaalt in de eerste paragraaf: *"De Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen stelt de overtreding van de huurprijsregelgeving vast, hetzij op eigen initiatief door een personeelslid dat de huurvoorwaarden bij de betrokken huurder moet controleren, hetzij via de gegevensbank inzake*

⁵ In het commentaar bij de artikelen staat: *"De berekening van de huurprijs, na de voortijdige overname van het goed, gebeurt volgens het SVK-rooster dat door de Regering is vastgelegd voor de drempels van toegang tot sociale huisvesting (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren van 17 december 2015, en artikel 16, §1, daarvan."* (vertaald door de Autoriteit) Artikel 8 van het ontwerpbesluit voorziet in de uitvoering van artikel 19, §2, in ontwerp, van de Code. Het bepaalt: *"De houder van een zakelijk recht op een in openbaar beheer overgenomen goed moet gedurende minstens negen jaar de maximumhuurprijs toepassen indien de inkomsten van de bewoner, ongeacht de persoonlijke situatie van de huurder, de in artikel 16, § 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren bedoelde toelatingsdrempel van de sociale huisvesting niet overschrijden. De periode van negen jaar gaat in op het ogenblik van de in artikel 19, § 2 van de Code bedoelde verhuring van het goed door de openbare beheerder."*

geregistreerde huurovereenkomsten van de FOD Financiën, hetzij op grond van een klacht door de huurder of enige andere belanghebbende".

9. De bepaling in ontwerp heeft dan ook tot doel de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen toe te laten de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten van de FOD Financiën te raadplegen om op eigen initiatief te kunnen vaststellen dat de huurprijsregelgeving niet is nageleefd.
10. Behoudens vergissing, stelt de Autoriteit vast **dat er geen specifieke wettelijke norm is die het kader schept voor de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten van de FOD Financiën.** Het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (hierna "Wetboek Registratie"), het koninklijk besluit van 7 december 2016 houdende regeling van de aanbidding op gedematerialiseerde wijze van onderhandse huurcontracten tot de formaliteit van de registratie (hierna "koninklijk besluit van 7 december 2016") en het koninklijk besluit van 22 juni 2020 tot uitvoering van de artikelen 2, derde lid, 2^oquater en 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (hierna "het besluit van 22 juni 2020"), zijn de normen die de kern vormen van het wettelijk kader met betrekking tot de registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats.
11. Het Wetboek Registratie verplicht verhuurders de "*akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon* te laten registreren"⁶.
12. De Autoriteit stelt vast, behoudens vergissing, dat **het Wetboek Registratie niet uitdrukkelijk het/de doeleinde(n) van de registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats bepaalt.** Uit artikel 1 van het Wetboek Registratie⁷ zou kunnen worden afgeleid dat de verplichting tot registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats, die oorspronkelijk een fiscale verplichting is, tot doel heeft een billijke inning van de belasting te waarborgen. Niettemin dient te worden opgemerkt dat de registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats vanaf de inwerkingtreding van de programmawet (I) van 27 december 2006, volledig gratis is en geen aanleiding meer geeft tot een belastingsinning. Tegelijk met de invoering van de kosteloze registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats heeft de programmawet (I) van 27 december 2006 de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst uitsluitend ten laste van de verhuurder gelegd, en een nieuwe burgerlijke sanctie gecreëerd in geval van niet-registratie van de huurovereenkomst, die erin bestaat dat de verhuurder geen aanspraak kan maken op de

⁶ De artikelen 19 en 35 van het Wetboek Registratie.

⁷ Artikel 1 van het Wetboek Registratie bepaalt: "*Registratie is een formaliteit bestaande in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift, in een hiertoe bestemd register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie of op elke andere informatiedrager bepaald door de Koning. Deze formaliteit geeft aanleiding tot heffing van een belasting genaamd registratierecht.*"

schadevergoeding als voorzien in het Burgerlijk Wetboek, in geval van vroegtijdige huuropzegging⁸. Uit de voorbereidende werkzaamheden voor de programmawet blijkt dat het **hoofddoel van deze registratieverplichting** niet zozeer een billijke inning van de belasting is, maar veeleer het **geven van een vaststaande datum aan de huurovereenkomst, teneinde de huurder te beschermen tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar bij de verkoop van het gehuurde goed**. Hoewel een dergelijk doeleinde gerechtvaardigd en welbepaald is, zij erop gewezen dat het niet uitdrukkelijk is en dat het uitsluitend blijkt uit de voorbereidende werkzaamheden voor de bepalingen betreffende de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats. **De Autoriteit verzoekt de federale wetgever bijgevolg dit in het Wetboek Registratie te verduidelijken.**

13. Meer algemeen wijst de Autoriteit erop dat **indien het de bedoeling van de federale wetgever is dat de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten een authentieke bron vormt die door verschillende overheidsinstanties kan worden geraadpleegd voor diverse nader te bepalen doeleinden, het van essentieel belang is dat in een passend wettelijk kader wordt voorzien**. Met name zou dat wettelijke kader **alle doeleinden** van deze gegevensbank moeten bepalen, evenals **de categorieën van gegevens** die erin moeten worden opgenomen, **de bewaartermijnen, de categorieën of autoriteiten die er toegang toe hebben, en de verwerkingsverantwoordelijke**. Bij gebrek aan een dergelijk wettelijk kader kan de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten niet gebruikt worden als authentieke bron, en moet ervoor worden gezorgd dat er een passende wettelijke basis bestaat om het meedelen van de erin opgenomen gegevens aan de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen te rechtvaardigen; hetgeen inhoudt dat moet worden nagegaan (1) of er een wettelijke basis bestaat die de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie toestaat gegevens in de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten aan de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen mee te delen en (2) of deze gegevensmededeling een noodzakelijke en evenredige maatregel is om een van de doeleinden opgesomd in artikel 23, lid 1, van de AVG, te bereiken.
14. De Raad van State merkte in zijn advies over het voorontwerp van wet "betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens" op: *"Het doorgeven van gegevens van een overheidsinstantie aan een andere is een vorm van inmenging in het recht op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen. Krachtens artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 22 van de Grondwet, zoals dat wordt geïnterpreteerd in de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, moet een dergelijke inmenging*

⁸ Met de zesde staats hervorming is de regelgeving voor de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats geregionaliseerd. Artikel 277 van de Brusselse Huisvestingscode herneemt de in de wet van 20 februari 1991 opgenomen beginselen, namelijk dat de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst op de verhuurder rust en dat het niet registreren een burgerlijke sanctie tot gevolg heeft, aangezien *"zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder, de opzegtermijnen en de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is [indien hij de huurovereenkomst vroegtijdig wenst te beëindigen] niet van toepassing zijn, voor zover een ingebrekestelling, door de huurder aan de verhuurder gericht met een aangetekende brief om de huurovereenkomst te registreren, gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven"*.

inzonderheid een wettelijke grondslag hebben, evenredig zijn ten opzichte van de nagestreefde doelstelling en op voldoende duidelijke wijze georganiseerd zijn opdat ze voorzienbaar is voor de burger”⁹. Een overheidsinstantie mag dus enkel persoonsgegevens meedelen als zij daartoe bij of krachtens een wettelijke norm gemachtigd is.

15. Behoudens vergissing, **bepaalt het Wetboek Registratie niet specifiek aan welke (categorieën van) ontvangers de gegevens die zijn opgenomen in de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten zullen (of mogen) worden meegedeeld**, en de omstandigheden waarin zij zullen (of mogen) worden meegedeeld. Er is dus geen specifiek normatief kader dat de toegang of de mededeling van informatie in de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten aan derden regelt.

16. Artikel 236 van het Wetboek Registratie bepaalt: "*Onverminderd de in de bijzondere wetten vervatte bepalingen, moeten de bevoegde kantoren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, ten verzoeken van de partijen of van hun rechthebbenden en, mits bevel van de vrederechter, ten verzoeken van derden die een rechtmatig belang inroepen, afschriften of uittreksels afleveren uit hun formaliteitsregisters en uit akten en verklaringen in hun kantoor geregistreerd en aldaar in origineel, afschrift of uittreksel berustend. [...]*". Volgens deze bepaling mogen de gegevens waarover de belastingadministratie beschikt in uitvoering van het Wetboek Registratie - en dus de informatie die is opgenomen in de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten - enkel aan derden worden doorgegeven indien deze zich op een gerechtvaardigd belang beroepen en over een bevel van de vrederechter beschikken. Deze bepaling kan dus geen grond bieden voor de mededeling van gegevens in de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten aan de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen, om de naleving te controleren van de bepaling die een regulering van de huurprijs oplegt voor eigendommen die in openbaar beheer zijn genomen.

17. Artikel 236 bis, tweede lid, van het Wetboek Registratie kan daarentegen aldus gelezen worden dat het de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie machtigt om inlichtingen waarvan zij kennis heeft - met inbegrip dus van inlichtingen over geregistreerde huurovereenkomsten - aan andere overheidsinstanties mee te delen indien dit noodzakelijk blijkt om de hen toevertrouwde taken te kunnen uitvoeren. De Autoriteit wijst er echter op dat een dergelijke lezing van artikel 236 bis, tweede lid, in twijfel kan worden getrokken in het licht van de normatieve context waarin artikel 236 bis, tweede lid, is ingevoegd. Dit tweede lid wordt immers ingevoegd in de bepaling die de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie verplicht "*tot de meest volstrekke*

⁹ Advies van de Raad van State nr. 63.192/2 van 19 april 2018, in *Parl. Stuk*, Kamer, zitting 2017-2018, nr. 54-3126/001, blz. 421-422.

geheimhouding aangaande alle zaken waarvan hij wegens de uitvoering van zijn opdracht kennis heeft". Een algemene lezing van artikel 236 bis kan de indruk geven dat deze bepaling als hoofddoel heeft het beroepsgeheim te waarborgen van personen die in het kader van hun functie kennis hebben genomen van gegevens waarover de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie¹⁰ beschikt. De Autoriteit merkt echter op dat artikel 236 bis, tweede lid, van het Wetboek Registratie ruim geïnterpreteerd wordt, met name door de belastingadministratie zelf, in de zin dat het de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie toelaat de gegevens waarover zij beschikt aan andere administratieve diensten van de Staat mee te delen, voor zover deze mededeling noodzakelijk is om de uitvoering te verzekeren van de wettelijke of regelgevende bepalingen waarvoor zij verantwoordelijk zijn. **De Autoriteit neemt hiervan akte.**

18. Om elke dubbelzinnigheid te vermijden en de vereiste voorspelbaarheid van gegevensverstrekking te verzekeren, **verzoekt de Autoriteit de federale wetgever evenwel om de (categorieën van) ontvangers en de omstandigheden te verduidelijken waarin de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie de gegevens waarvan zij kennis heeft, mag medelen, met name de gegevens die zijn opgenomen in de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten.**
19. De Autoriteit merkt voorts op dat het nieuwe artikel 23/1, §3, van de Huisvestingscode, zoals het bij het ontwerp van ordonnantie zal worden opgenomen, bepaalt dat de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen toegang kan hebben "tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de woningen die onder deze doeleinden vallen en ook tot de gegevens met betrekking tot de houders van een zakelijk recht op deze woningen" met name om haar in staat te stellen een administratieve boete op te leggen in toepassing van het nieuwe artikel 19, §3, van de Huisvestingscode. Deze bepaling is ingevoegd in het ontwerp van ordonnantie naar aanleiding van de opmerking die de Autoriteit maakte in haar advies 197/2021 dat "om te zorgen voor een correct niveau van voorspelbaarheid van de indirecte gegevensverzamelingen die door de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen zullen worden uitgevoerd, het aangewezen is ten minste de geraadpleegde gegevensbronnen te identificeren. In het onderhavige geval stelt de Autoriteit vast dat artikel 23/1, §3, niets vermeldt over de indirecte

¹⁰ Artikel 236 bis van het Wetboek Registratie luidt als volgt: "Hij die, uit welken hoofde ook, optreedt bij de toepassing van de belastingwetten of die toegang heeft tot de ambtsvertrekken van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, is buiten het uitoefenen van zijn ambt, verplicht tot de meest volstreekte geheimhouding aangaande alle zaken waarvan hij wegens de uitvoering van zijn opdracht kennis heeft.

De ambtenaren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, oefenen hun ambt uit wanneer zij aan andere administratieve diensten van de Staat, daaronder begrepen de parketten en de griffies van de hoven en van alle rechtsmachten, en aan de openbare instellingen of inrichtingen, inlichtingen verstrekken welke voor die diensten, instellingen of inrichtingen nodig zijn voor de hun opgedragen uitvoering van wettelijke of reglementaire bepalingen.

Personen die deel uitmaken van diensten waaraan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, ingevolge het vorige lid inlichtingen van fiscale aard heeft verstrekt, zijn tot dezelfde geheimhouding verplicht en mogen de bekomen inlichtingen niet gebruiken buiten het kader van de wettelijke bepalingen voor de uitvoering waarvan zij zijn verstrekt.

Onder openbare instellingen of inrichtingen dienen verstaan de instellingen, maatschappijen, verenigingen, inrichtingen en diensten welke de Staat mede beheert, waaraan de Staat een waarborg verstrekt, op welke bedrijvigheid de Staat toezicht uitoefent of waarvan het bestuurspersoneel aangewezen wordt door de regering, op haar voordracht of mits haar goedkeuring."

verzamelingen bij de FOD Financiën (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie), de Kruispuntbank van Ondernemingen en Brussel Economie en Werkgelegenheid. Artikel 23/1, §4, moet in die zin worden aangepast"¹¹. **De Autoriteit neemt akte** van de toevoeging in het ontwerp van ordonnantie betreffende de toegang tot gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de woningen die onder deze doeleinden vallen en de gegevens betreffende de houders van een zakelijk recht op deze woningen. **Zij is evenwel van mening dat beter was beantwoord aan de vereiste van voorspelbaarheid als uitdrukkelijker was vermeld tot welke gegevensbanken of categorieën van inlichtingen die in het bezit zijn van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen toegang kan hebben.**

20. Uit het ontwerpbesluit blijkt immers duidelijk dat het doel van de toegang tot de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten door de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen, is deze dienst in staat te stellen kennis te nemen van de huurprijs van een verhuurd goed om te waken over de naleving en, in voorkomend geval, de sanctionering van de niet-naleving, van de door het nieuwe artikel 19, §2, van de Huisvestingscode opgelegde verplichting (regulering van de huurprijs gedurende 9 jaar na terugkeer op de markt van het goed). Een dergelijk doeleinde is wegbepaald, gerechtvaardigd en uitdrukkelijk omschreven, zoals vereist door artikel 5, lid 1, punt c), van de AVG. Wanneer de verdere verwerking (namelijk toegang tot de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten door de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen) een verschillend doel nastreeft (namelijk toezien op de naleving van de huurprijsregelgeving) dan het initiële doel (namelijk een vaststaande datum aan de huurovereenkomst geven), **vereist artikel 6, lid 4, van de AVG dat de gegevensverwerking is gebaseerd op een norm die in een democratische samenleving een noodzakelijke en evenredige maatregel vormt ter waarborging van de in artikel 23, lid 1, van de AVG bedoelde doelstellingen.** De Autoriteit stelt vast dat dit het geval is. Zij is van mening dat het doel dat de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen nastreeft bij het raadplegen van de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten, **als noodzakelijk kan worden beschouwd om de rechten en vrijheden van anderen te verzekeren, met name het recht op wonen van huurders.**
21. Met het oog op **de evenredigheid van de wettelijke bepaling** die de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen toegang verleent tot de gegevensbank van geregistreerde huurovereenkomsten, moet in de bepaling in ontwerp worden gepreciseerd dat **deze toegang slechts kan worden gevraagd voor zover de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen over een reeks eensluidende en ernstige aanwijzingen beschikt op basis waarvan kan worden vermoed dat de huurprijsregelgeving door de houder van een zakelijk recht niet wordt nageleefd.** De bepaling in ontwerp moet preciseren dat de toegang tot de gegevens

¹¹ Punt 55 van advies 197/2021 (voetnoten weggelaten).

alleen kan plaatsvinden op basis van een gemotiveerd verzoek van de ambtenaar die is belast met het toezicht op de naleving van de wetgeving. **Het ontwerp moet worden aangepast om deze essentiële verduidelijking op te nemen**, teneinde de evenredigheid van de wettelijke bepaling in ontwerp te waarborgen.

22. Voorts wijst de Autoriteit erop dat op grond van artikel 5, lid 2, en artikel 24 van de AVG, de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen de door de dienst verrichte raadplegingen van de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten moet kunnen rechtvaardigen. Hiertoe, en om de traceerbaarheid van de raadplegingen te verzekeren en aldus de controle op de regelgeving mogelijk te maken, moet de bepaling in ontwerp erin voorzien dat de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen **een raadplegingsregister bijhoudt**¹². Dat register vermeldt de identificatie van de individuele gebruiker die toegang tot de gegevens heeft gehad, de gegevens die zijn geraadpleegd, de datum en het tijdstip van de raadpleging en de ernstige en eensluidende aanwijzingen op basis waarvan de toegang tot de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten kon worden gevraagd. Het raadplegingsregister wordt minstens 10 jaar bewaard vanaf de datum van de raadpleging.
23. Bovendien is de Autoriteit van mening dat met het oog op de transparantie het van belang is om in het ontwerp een bepaling op te nemen die erin voorziet dat **de verzoeken om toegang tot de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten het voorwerp uitmaken van statistieken** op jaarbasis met betrekking tot het aantal verzoeken om toegang, het aantal verleende en geweigerde toegangen, en de gevolgen van deze toegangen (heeft de toegang geleid tot de vaststelling van een inbreuk op de huurprijsregelgeving of niet?), en dat **deze statistieken zullen worden gepubliceerd**.
24. Op voorwaarde dat het ontwerp wordt aangepast om er de hierboven genoemde specifieke waarborgen voor de betrokkenen in op te nemen, **is de Autoriteit van mening dat het ontwerpbesluit inderdaad kan bepalen dat de genoemde dienst toegang tot de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten bij de FOD Financiën kan krijgen**.
25. Ten slotte en volledigheidshalve vestigt de Autoriteit de aandacht op het feit dat voordat toegang wordt gegeven tot persoonsgegevens afkomstig van een federale overheidsinstantie, in dit geval de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën, **een protocolakkoord moet worden gesloten overeenkomstig artikel 20 van de WVG**. En indien het voor de verwerkingsverantwoordelijken die gegevens verzenden en ontvangen, onmogelijk is om

¹² Voor een gelijksoortige bepaling, zie artikel 17 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

tot een akkoord te komen, moet over de gegevensstroom in principe vooraf worden beraadslaagd door de Kamer Federale Overheid van het Informatieveiligheidscomité (behalve in het geval van een eenmalige mededeling van gegevens, of van regelgevingsnormen die de modaliteiten van de stroom bepalen, zoals de doeleinden ervan, de categorieën van gegevens en de ontvangers van de gegevens)¹³.

26. De Autoriteit merkt voorts op dat de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen nog steeds de schending van de huurprijsregelgeving kan controleren en sanctioneren, hetzij door op eigen initiatief met de huurder de voorwaarden van de huurovereenkomst na te gaan, hetzij op basis van een klacht van de huurder of een belanghebbende persoon. De klacht moet met name vergezeld gaan van de huurovereenkomst en het bewijs van betaling van de laatste huur, anders is zij onontvankelijk. **De Autoriteit neemt hiervan akte.**
27. De Autoriteit stelt evenwel vast dat de bepaling in ontwerp niet preciseert of de huurder verplicht is de huurovereenkomst aan de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen over te maken, of dat dit facultatief is. **Elke dubbelzinnigheid hierover moet worden weggenomen.**

B. Wat betreft artikel 12 van het ontwerpbesluit

28. **Artikel 12 van het ontwerpbesluit voorziet in de uitvoering van artikel 2, 14°, van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen** (hierna "de ordonnantie van 12 december 1991"). Deze ordonnantiebepaling die het "fonds openbaar beheersrecht" opricht, bepaalt: "*De middelen van het fonds worden aangewend voor tegemoetkomingen, in de vorm van leningen die over een duur van 9 jaar en zonder intrest terugbetaald worden in maandelijkse schijven en die toegekend worden aan de openbare vastgoedbeheerders [...] met als doel de woningen [onderworpen aan het openbaar beheersrecht] opnieuw op de huurmarkt te brengen. [...] Deze leningen worden toegekend om de kosten te dekken voor de uitvoering van de renovatiewerken van de woningen die het voorwerp uitmaken van een openbaar beheersrecht.*" De ordonnantie van 12 december 1991 delegeert aan de Regering de taak om "*het toegelaten maximumbedrag voor de renovatiewerken, het tegemoetkomingspercentage dat kan variëren naargelang van de geografische ligging van de woning en de praktische regels voor de toekenning van deze leningen*" te bepalen.
29. **Artikel 12 van het ontwerpbesluit bepaalt met name de modaliteiten voor de leningaanvragen.** Op straffe van niet-ontvankelijkheid wordt met name bepaald dat de leningaanvragen vergezeld moeten gaan van "*het voorstel tot overname in openbaar beheer*" en van een "*beschrijving van de woning waarop het voorstel tot overname in openbaar beheer betrekking*

¹³ Zie artikel 35/1 van de wet van 15 augustus 2012 houdende oprichting en organisatie van een federale dienstenintegrator.

heeft", die persoonsgegevens kunnen bevatten (voor zover de houder van een zakelijk recht op een woning een natuurlijke persoon is).

30. Om elke dubbelzinnigheid te vermijden en de voorspelbaarheid van de door de bepaling beoogde gegevensverwerkingen te waarborgen, **moet het ontwerp preciseren of het gaat om het voorstel voor een beheersovereenkomst als bedoeld in artikel 16, §2, dan wel om de gesloten beheersovereenkomst inzake openbaar beheer als bedoeld in artikel 16, §3.**
31. Verder neemt de Autoriteit akte van de andere documenten die bij de aanvraag moeten worden gevoegd, maar zij heeft hierbij geen opmerkingen.

OM DEZE REDENEN,

is de Autoriteit van mening dat de volgende wijzigingen in het ontwerp moeten worden aangebracht:

- **Preciseren dat de toegang tot de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten door de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen enkel kan worden verleend op basis van een gemotiveerd verzoek van de ambtenaar die is belast met het toezicht op de naleving van de wetgeving, waarin deze het geheel van eensluidende en ernstige aanwijzingen vermeldt op grond waarvan hij kan vermoeden dat de huurprijsregelgeving door de houder van een zakelijk recht niet wordt nageleefd (punt 21).**
- **Bepalen dat de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen een register moet bijhouden van de raadplegingen van de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten (punt 22).**
- **Bepalen dat verzoeken om toegang tot de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten het voorwerp moeten uitmaken van statistieken op jaarbasis, en dat deze statistieken worden gepubliceerd (punt 23).**
- **Preciseren of de huurder verplicht is de huurovereenkomst aan de Dienst voor leegstaande woningen door te sturen, of dat dit facultatief is (punt 27).**
- **Preciseren in artikel 12, §1, tweede lid, 1° van het ontwerp of het "voorstel tot overname in openbaar beheer" verwijst naar het voorstel voor een beheersovereenkomst als bedoeld in artikel 16, §2, dan wel naar een gesloten**

beheersovereenkomst inzake openbaar beheer als bedoeld in artikel 16, §3 (punt 30).

De Autoriteit is van oordeel dat de aanvrager de aandacht van de wetgever moet vestigen op de noodzaak van een duidelijker kader voor de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten. Als het de bedoeling is dat de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten een authentieke bron wordt die voor verschillende (te bepalen) doeleinden kan worden geraadpleegd, is het van essentieel belang dat wordt voorzien in een passend wettelijk kader. Met name is het belangrijk dat in de norm die het kader voor de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten biedt, alle doelstellingen van deze gegevensbank, de categorieën van gegevens die erin moeten worden opgenomen, de bewaartermijnen, de categorieën van personen of autoriteiten die er toegang toe zullen hebben en de verwerkingsverantwoordelijke, worden vastgesteld (punten 12-13 en 18).

Voor het Kenniscentrum,

(get.) Jean-Michel Serna - verantwoordelijke a.i. van het Kenniscentrum