



## Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens

### Advies wetgeving VTC nr. 2023/098 van 12 september 2023

over

tekst	Voorontwerp van besluit
van	van de Vlaamse Regering
titel	tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek
roepnaam	(BVR wonen in eigen streek)
datum	zoals principieel goedgekeurd op 14 juli 2023

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "de VTC");

Gelet op het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (hierna: "het e-govdecreet"), inzonderheid artikel 10/4, §1;

Gelet op de 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), inzonderheid artikel 36, 4, artikel 57, 1, c) en artikel 58, 3;

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 het verzoek om advies van de heer Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 10 juli 2023, ontvangen door de VTC op 14 juli 2023;

Gelet op de behandeling op de zitting van 12 september 2023;

Brengt op 12 september 2023 het volgend advies uit:

#### **I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG**

1. De Vlaamse minister bevoegd voor Wonen (hierna "de adviesvrager") verzocht om het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "VTC") over een voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering *tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek* (hierna "het Ontwerp"), zonder aanduiding van specifieke artikelen.
2. Aangezien de adviesbevoegdheid van de VTC op grond van artikel 10/4, § 1 van het e-govdecreet betrekking heeft op de verwerkingen van persoonsgegevens, is haar adviesverlening hiertoe beperkt.

## Context

3. De afgelopen decennia werd het voor vele Vlamingen steeds moeilijker om een eigen woning te kopen in de gemeente of de streek waar ze opgegroeid zijn. Zeker in bepaalde regio's – die bijvoorbeeld een sterkere bevolkingsgroei, veel inwijking of grote voorspoed kennen – kunnen jonge mensen of minder kapitaalkrachtige mensen geen woonst meer vinden in de gemeente waar ze nochtans een sterke band mee hebben.
4. Met het decreet van 23 juni 2023 over wonen in streek wordt voor gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen een instrument aangeboden om betaalbaar wonen mogelijk te maken en sociale verdringing tegen te gaan. Met dit ontwerp van besluit wordt uitvoering gegeven aan het decreet en wordt onder andere een lijst van WIES-gemeenten opgesteld, die aan de slag kunnen met het instrument.
5. De volgende bepalingen van het Ontwerp hebben betrekking op de verwerking van persoonsgegevens:

## II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

### 1. Voorafgaande toelichting

6. De VTC stelt vast dat de personen van wie gegevens worden verzameld en uitgewisseld de volgende zijn:
7. De categorieën betrokkenen zijn minstens:
  - de kandidaat-koper;
  - de gezinsleden van de kandidaat-koper;
  - de WIES-koper;
  - de WIES-melder (zie infra);en dat het minstens de volgende gegevens betreft (zie infra):
  - identificatie- en contactgegevens;
  - inschrijving in het bevolkingsregister;
  - inkomensgegevens;
  - gegevens m.b.t. onroerende rechten.
8. Het betreft informatie over natuurlijke personen met onder meer identificatiegegevens en dus gaat het om de verwerking van informatie over geïdentificeerde natuurlijke personen, zijnde persoonsgegevens zoals bedoeld in de AVG. De VTC gaat daarom na in hoeverre het Ontwerp en de bestaande decreten in lijn liggen met de principes van het gegevensbeschermingsrecht.

### 2. Kwaliteit van de regelgevende grondslag

9. De wettelijke basis van het Ontwerp is het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek<sup>1</sup>.
10. De VTC heeft een advies gegeven bij het Ontwerp van decreet. Het besluit van dat advies was:

*“De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp **enkel** voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, **op voorwaarde dat** daarin volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd, inzonderheid:*

- *de correcte rechtsgrond aangeven, eventueel in de Memorie van Toelichting (luik 1);*
- *alle essentiële elementen van alle geplande gegevensverwerkingen (verder) bepalen (luik 3 en 4), waaronder:*

---

<sup>1</sup> <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1038582&param=informatie>

- de categorieën van persoonsgegevens beperken en/of motiveren;
- de bewaartermijnen correct bepalen;
- onderzoeken of op basis van geanonimiseerde gegevens kan worden gewerkt.”

11. In de (aangepaste) memorie van toelichting bij het ontwerpdecreet zoals dat ingediend werd bij het Vlaamse Parlement werd aangegeven hoe aan de opmerkingen van de VTC werd tegemoetgekomen:

*“In reactie op dit advies werd in de memorie van toelichting de correcte rechtsgrond aangegeven, met name in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 7.*

*Om aan de opmerkingen van de VTC inzake de essentiële elementen van de geplande gegevensverwerking tegemoet te komen, werden er verschillende wijzigingen aangebracht:*

- de leeftijdsvereiste in artikel 5 werd geschrapt;
- in artikel 7 werden de gegevens over de leefgewoonten weggelaten;
- nog in artikel 7 werd verduidelijkt dat de verwerkingsverantwoordelijken de nodige maatregelen dienen te nemen om de juistheid van de persoonsgegevens te garanderen;
- in artikel 7, §6, werd de bewaartermijn nader bepaald;
- de mogelijkheid tot het gebruik van geanonimiseerde gegevens werd expliciet opgenomen in artikel 7, §7.”

12. De VTC waardeert het dat deze aanpassingen werden uitgevoerd.

13. Artikel 5 van het decreet geeft delegatie aan de Vlaamse Regering om de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijf geven van een minder kapitaalkrachtige situatie:

*“Artikel 5. (14/08/2023- ...)*

*De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:*

*1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest;*

*2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijf geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;*

*3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.*

*Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°.*

*De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. Zo kan de gemeenteraad van de WIES-gemeente de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de eigen gemeente.”*

14. De bepalingen die expliciet de verwerking van persoonsgegevens behandelen, inclusief gedeeltelijke delegatie aan de Vlaamse regering hiervoor, in het goedgekeurde decreet zijn de volgende paragrafen van artikel 7 (onderlijning VTC):

*“§2. Voor de toepassing van paragraaf 1 worden persoonsgegevens als vermeld in paragraaf 4, verwerkt met de volgende doelstellingen:*

*1° nagaan of voldaan is aan de overdrachtsvoorwaarden, vermeld in artikel 5;*

*2° de juridische afwikkeling van de overdracht verzekeren.*

§3. De WIES-gemeente is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van 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), voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4.

§4. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° de identificatiegegevens en contactgegevens;
- 2° het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 3° de gegevens over de gezinssamenstelling;
- 4° financiële bijzonderheden;
- 5° de gegevens over onroerende rechten;
- 6° gegevens over lichamelijke en psychische gezondheid;
- 7° persoonlijke kenmerken.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, neemt de nodige maatregelen om de juistheid van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4, te garanderen.

§5. De volgende actoren zijn betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4:

- 1° de kandidaat-koper;
- 2° de gezinsleden van de kandidaat-koper: echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen;
- 3° de WIES-koper.

§6. Voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 4, geldt een bewaartermijn van een jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-koper, na afloop van de termijn van 20 jaar, vermeld in artikel 13, derde lid, of na de overdracht van de WIES-grond of WIES-woning aan een derde door de WIES-koper.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens in geanonimiseerde vorm gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen aan het beleidsdomein Wonen voor statistische verwerking.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, kan de persoonsgegevens doorgeven aan:

- 1° de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht zoals voorzien in deel 2, titel 7, en deel 4, titel 7, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
- 2° de instrumenterende ambtenaar, die de WIES-koper heeft bepaald.

§8. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 3, verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de voormelde privacyverklaring.”

15. Het ontwerpdecreet noch de memorie bevatten een rechtvaardigingsgrond vereist door artikel 6, AVG, maar deze werd intussen wel in de aangepaste toelichting opgenomen:

“WIES-woningen en WIES-gronden, met inbegrip van de na te leven regels van de algemene verordening gegevensbescherming. Het spreekt hierbij voor zich dat de verwerking van de persoonsgegevens gebeurt met het oog op bovenstaande algemene doelstelling van deze WIES-

regeling, namelijk: de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt, in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. Dit is een specifiek sociaal doel, aanvaard door het Europees Hof van Justitie. Dit dient te gebeuren met een gewaarborgde investering door de gemeente.”

### 3. Bespreking van de bepalingen van het ontwerpbesluit

“Hoofdstuk 8. Verwerking van persoonsgegevens

**Art. 13.** Voor de toepassing van dit besluit worden de volgende persoonsgegevens verwerkt:

- 1° identificatie- en contactgegevens van de melder en de potentiële kandidaat-WIES-koper;
- 2° de burgerlijke staat van de potentiële kandidaat-WIES-koper;
- 3° de inschrijving in het bevolkingsregister, vermeld in artikel 5, eerste lid, 1° en 3°, van het decreet van 23 juni 2023;
- 4° de aanduiding of er personen ten laste zijn, met vermelding van de categorie, vermeld in artikel 1, eerste lid, 9°, a) tot en met c), van dit besluit, waartoe ze behoren;
- 5° de graad van verwantschap tussen de potentiële kandidaat-WIES-koper en zijn gezinsleden;
- 6° de aanduiding of de potentiële kandidaat-WIES-koper ernstig gehandicapt is, conform de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 7° de vaststelling of de persoonlijke bewoningsplicht, vermeld in artikel 13 van het decreet van 23 juni 2023<sup>2</sup>, wordt nageleefd;
- 8° het inkomen;
- 9° gegevens van de onroerende rechten, vermeld in artikel 4 van dit besluit.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor de doeleinden, worden verwerkt. De voormelde verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van 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).

§2. Met toepassing van artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 vraagt de WIES-gemeente de noodzakelijke informatie op over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit. Als de WIES-gemeente op die manier geen of onvoldoende gegevens verkrijgt, wordt de potentiële kandidaat-WIES-koper of de WIES-koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen.”

---

<sup>2</sup> “Artikel 13. (14/08/2023- ...)

De WIES-koper bewoont de WIES-woning die is aangekocht met toepassing van dit decreet, binnen één jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden. De voormelde termijn wordt geschorst als de woning nog moet worden gebouwd tot op het ogenblik dat de woning definitief wordt opgeleverd.

Als de WIES-koper een WIES-grond heeft aangekocht of een ander zakelijk recht verworven heeft op de WIES-grond met toepassing van dit decreet, wordt op die grond een woning gerealiseerd die de WIES-koper bewoont binnen vijf jaar vanaf de datum waarop de akte is verleden.

Als de WIES-koper de WIES-grond of WIES-woning niet gedurende twintig jaar zelf bewoont, of de voorwaarden, vermeld in het eerste of tweede lid, niet naleeft, betaalt de WIES-koper de WIES-gemeente een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de financiële tussenkomst, vermeld in artikel 10.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen op de voorwaarden, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, vaststellen.”

16. De VTC wijst erop dat de WIES-melder, een persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen<sup>3</sup>, niet als betrokkene aangeduid werd in het decreet en adviseert om dat met een volgende aanpassing wel te doen.
17. Door het verwerken van het gegeven dat persoon al dan niet ernstig gehandicapt is, worden gegevens als bedoeld in artikel 9, AVG verwerkt. De VTC verwijst naar haar opmerkingen daarbij in haar advies over het Ontwerpdecreet.
18. De VTC vraagt zich af welke gegevens verwerkt zullen worden bij de controle van de naleving van de persoonlijke bewoningsplicht. Ze beveelt aan om het begrip bewoning en de gegevens die dit bewijzen verder te verduidelijken. In het advies van de Inspectie van Financiën werd er al op gewezen dat verschuldigde vergoeding bij niet-naleving van de bewoningsvoorwaarden ook een ‘bestraffend’ element bevat, zodat de elementen om niet-bewoning vast te stellen voldoende duidelijk moeten zijn conform de transparantie-eis van de AVG en proportioneel.
19. In §2 wordt verwezen naar artikel III.68 van het Bestuursdecreet. Dit artikel werd echter opgeheven bij decreet van 23 juni 2023 vanaf 21 augustus 2023.

### III. BESLUIT

20. De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, op voorwaarde dat daarin of in het decreet volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd, inzonderheid:
- de aanduiding van de “melder” als betrokkene;
  - het begrip bewoning verduidelijken;
  - verwijzing naar het Bestuursdecreet aanpassen.

Hans Graux,  
Voorzitter VTC

Getekend door: Hans Graux (Signature)  
Getekend op: 2023-09-14 14:13:58 +02:00  
Reden: Ik keur dit document goed



---

<sup>3</sup> Artikel 1, 1° van het Ontwerp: “8° melder: de persoon die een WIES-grond of WIES-woning wil overdragen en de WIES-gemeente daarvan op de hoogte brengt conform artikel 5, §1, eerste lid, van dit besluit;”