



**Advies nr. 60/2019 van 27 februari 2019**

Betreft: Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering *betreffende de woonkwaliteitsbewaking* (CO-A-2019-020)

De Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit");

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

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");

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 mevrouw Liesbeth Homans, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding ontvangen op 3 januari 2019;

Gelet op het verslag van de heer Willem Debeuckelaere;

Brengt op 27 februari 2019 het volgend advies uit:

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

1. De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding (hierna "de aanvrager") verzocht op 3 januari 2019 om het advies van de Autoriteit over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering *betreffende de woonkwaliteitsbewaking* (hierna "het Ontwerp"), in het bijzonder de artikelen 4, 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 26 en 28.
2. Met dit Ontwerp wordt uitvoering gegeven aan het voorontwerp van het decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (verder aangeduid als Ontwerpdecreet).
3. Met het voorontwerp van decreet worden de decretaïe bepalingen inzake woningkwaliteitsbewaking geoptimaliseerd. Het wordt daarom ook 'het voorontwerp van Optimalisatiedecreet' genoemd. Het voorontwerp bestaat uit drie pijlers:
  1. Optimalisatie van titel III Kwaliteitsbewaking in de Vlaamse wooncode;
  2. Integratie van de bepalingen over de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de Vlaamse Wooncode;
  3. Oplossen van een aantal concrete knelpunten en problemen in de fiscale handhaving.

Het voorontwerp werd geadviseerd door de Autoriteit<sup>1</sup>, werd op 8 februari 2019 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering en op 11 februari 2019 werd het ontwerpdecreet ingediend in het Vlaams Parlement.
4. Het Ontwerp vervangt het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Tegelijk worden enkele andere besluiten gewijzigd<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Advies nr. 161 van 19 december 2018.

<sup>2</sup> - het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders

- besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

- besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

## II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

### 1. Voorafgaande opmerkingen

5. Het Ontwerp behandelt verschillende aspecten van de uitvoering van de kwaliteitsbewaking waarbij persoonsgegevens worden verwerkt, namelijk:
  - het conformiteitsonderzoek
  - het conformiteitsattest
  - de advisering, de beslissing en het beroep inzake de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring
  - de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen
  - het registratieattest
  - het register van herstellvorderingen
  - de criteria voor berekening van het maximumbedrag voor de huurprijs
  
6. In de nota aan de Vlaamse Regering bij het Ontwerp wordt bij de artikelsgewijze bespreking voornamelijk vergeleken met het besluit van 12 juli 2013 *betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen*, het "Kwaliteitsbesluit". Daardoor worden de nu voorgelegde bepalingen nu niet omstandig uitgelegd, wat de beoordeling door de Autoriteit moeilijker maakt.
  
7. Er worden persoonsgegevens verwerkt van volgende personen (voor zover het om natuurlijke personen gaat):
  - de verhuurder
  - de verzoeker (zie randnummer 25)
  - de bewoner<sup>3</sup>
  - de houder van het zakelijk recht
  - de verkrijger van een zakelijk recht
  - de woningcontroleur
  - gewestelijk ambtenaar
  
8. De Autoriteit gaat daarom na in hoeverre het Ontwerp in lijn ligt met de principes van het gegevensbeschermingsrecht.

---

<sup>3</sup> De Autoriteit wijst er op dat dit ook kinderen kunnen zijn, een groep die volgens de AVG bijzondere aandacht vraagt.

9. De artikels in het Ontwerp die verband houden met de drie andere uitvoeringsbesluiten (zie randnummer 4) lijken geen dataproctectie-impact te zullen hebben en de Autoriteit zal er dan ook niet dieper op in gaan.
10. De Autoriteit heeft in haar advies bij het voorontwerp van decreet een aantal aspecten aangehaald die **niet** in het herwerkte voorontwerp werden opgenomen. Ze gaat daarom na of deze in het nu voorgelegde Ontwerp behandeld of uitgewerkt worden. Het betreft:
  - de uitbreiding van de onderzoeksbevoegdheden, wat in het decreet zelf moet geregeld worden;
  - het ontbreken van preciseringen en beperkingen inzake de bekendmaking van het conformiteitsattest (voor zover bekendmaking noodzakelijk zou zijn); zie punt 2.B. van voorliggende advies.
11. Onder luik 2 werden verschillende verbeterpunten gesignaleerd na analyse van de voorgesteide ontwerpbepalingen volgens de onderwerpen die onder randnummer 5 vernoemd werden.
12. Onder luik 3 worden de belangrijkste criteria inzake conformiteit met de AVG nog eens overlopen:
  - de kwaliteit van de regelgevende grondslag
  - verantwoordelijkheid
  - de minimale gegevensverwerking
  - de rechten van de betrokkene en transparantie
  - beveiligingsmaatregelen..

## 2. **Bespreking volgens onderwerp**

### A. Het conformiteitsonderzoek

13. Artikel 4 van het ontwerp bepaalt de verplichte vermeldingen van het technisch verslag (buiten wat in de modellen wordt bepaald). Dit zijn de naam van de woningcontroleur<sup>4</sup>, het adres van diens administratieve eenheid en de datum van het onderzoek.

---

<sup>4</sup> De woningcontroleur is een van de volgende personen:

- gewestelijke ambtenaar en diens aangewezen personeelsleden;
- woningcontroleur door de burgemeester aangewezen;
- ambtenaren aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

14. Dit zijn inderdaad persoonsgegevens. Deze vermeldingen lijken te voldoen aan het principe van de minimale gegevensverwerking<sup>5</sup>.
15. De inhoud van het technisch verslag wordt vastgesteld via de modellen in bijlage bij het besluit. De Autoriteit merkt op dat deze verslagen zeer goed gestructureerd zijn en de gegevens voor het overgrote deel goed afgebakend en op zich hoofdzakelijk de staat van de woning beschrijven.
16. Het technisch verslag bevat persoonsgegevens in de zin dat het informatie geeft over een persoon die respectievelijk een zakelijk recht heeft op een woning die eventueel niet conform is, of een persoon die deze woning verhuurt of bewoont. Deze informatie kan voor de drie categorieën en in het bijzonder voor de bewoners stigmatiserend zijn.
17. De Autoriteit wijst er op, dat al gaat het in principe over gebreken aan de wooninfrastructuur, in de rand daarvan elementen uit het privé leven en gezinsleven van de bewoners kunnen worden vermeld, met name de personen die door deze regelgeving zouden moeten worden beschermd.
18. Dit is vooral mogelijk doordat de in de modellen toch rubrieken staan die vrij kunnen ingevuld worden door de woningcontroleur<sup>6</sup>. Bovendien is het mogelijk dat er bijlagen aan het verslag worden toegevoegd al zijn er in de modellen geen verwijzingen naar bijlagen opgenomen. Er moet over worden gewaakt dat geen verwerking van bepaalde persoonsgegevens wordt voorzien (beschrijvingen van situaties of afbeeldingen), die niet zou voldoen aan de proportionaliteitseis van artikel 5, c), AVG. Bovendien moet de toegang tot de gegevens beperkt worden tot wat nodig is voor elke categorie bestemmingen.
19. Anderzijds stelt zich de vraag hoe het volgende door artikel 5 van de wooncode opgenomen criterium in een verslag wordt verwerkt:

***"Artikel 5. (23/12/2016- 31/12/2019)***

***§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :***

---

<sup>5</sup> De Autoriteit brengt in herinnering dat in het kader van openbaarheid van bestuursdocumenten persoonsgegevens enkel mogen meegegeed worden in de mate dat ze noodzakelijk zijn voor het doel waarvoor ze opgevraagd worden.

<sup>6</sup> Bijlage 1. Model technisch verslag onderzoek kwaliteit zelfstandige woningen: open velden in deel A Algemene beschrijving van het gebouw, deel B: opmerkingen en deel C: opmerkingen.

Bijlage 2. Model technisch verslag onderzoek kwaliteit niet-zelfstandige woningen: open velden in deel A Algemene beschrijving van het gebouw, deel A Beschrijving van de kamer, deel B: opmerkingen, deel C: opmerkingen, deel D: opmerkingen en deel F: opmerkingen.

Bijlage 3. Model technisch verslag onderzoek kwaliteit niet-zelfstandige woningen voor seizoensarbeiders: open velden in deel A Algemene beschrijving van het gebouw, deel A Beschrijving van de kamer, deel B: opmerkingen, deel C: opmerkingen, deel F: opmerkingen.

[...]  
*8° de toegankelijkheid en **het respect voor de persoonlijke levenssfeer;***  
 In de modellen vindt de Autoriteit hier niets over terug.

20. In artikel 3 van het besluit wordt de mogelijkheid gegeven aan de minister – en dat is nieuw – om regels die vroeger in het technisch handboek werden opgenomen vast te stellen in een afdwingbaar ministerieel besluit. Die regels betreffen niet alleen de quoteringspraktijk maar ook de werkwijze van de controleurs. Daar ligt dus een mogelijkheid om ook de aandacht voor de bescherming van persoonsgegevens, het privé leven en het gezinsleven te garanderen.
21. In het kader van de controle op de transparantieverplichting en de rechten van de betrokkenen, stelt zich de vraag naar de door de AVG verplichte vermeldingen. Het is niet duidelijk hoe de bewoners geïnformeerd worden bij de eventuele verzameling van hun persoonsgegevens. (zie onder punt N).
22. De inhoud van het uitgebreid verslag lijkt niet gestandaardiseerd te zijn.

## B. Het conformiteitsattest

23. Artikel 5 van het ontwerp (dat een louter herneming is van het "Kwaliteitsbesluit") bepaalt de inhoud van de aanvraag van een conformiteitsattest, namelijk: identificatiegegevens verhuurder, identificatiegegevens houder van een zakelijk recht, identificatiegegevens woning, aantal slaapkamers en in voorkomend geval ook: identificatiegegevens gebouw, identificatiegegevens kamerwoning, identificatiegegevens kamer(s) en brandweerattest. Het is onvoldoende duidelijk wat als identificatiegegevens van de natuurlijke personen wordt gebruikt (al dan niet het rijksregisternummer bijvoorbeeld).
24. De inhoud van het conformiteitsattest wordt bepaald door de minister. De vermeldingen in het attest blijken minimaal te zijn, maar er wordt een afschrift van het verslag toegevoegd.
25. In artikel 6 van het ontwerp kan men terugvinden wie de ontvanger is van het conformiteitsattest (of de weigering ervan) en het afschrift van het technisch verslag. Dat lijkt enkel de aanvrager te zijn. Aangezien enkel een verhuurder aanvrager kan zijn, is het dus ook enkel de verhuurder die in principe het gebouw en de huurders al kent, die kennis krijgt van de verzamelde persoonsgegevens. De verhuurder kan een aanvraag vrijwillig doen of met het oog op de opheffing van een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit (artikel 4, Vlaamse Wooncode). De gemeenteraad kan ook bij verordening een conformiteitsattest verplicht stellen (artikel 6, Vlaamse Wooncode).

26. Aangezien in het ontwerp van het decreet zoals ingediend bij het Vlaams Parlement nog altijd staat, ondanks de vraag van de Autoriteit in randnummer 5 haar advies, dat de Vlaamse Regering regels inzake bekendmaking van het attest moet bepalen, en er in dit besluit niets bepaald wordt, blijft het een open vraag wat die bekendmaking zal inhouden en of dat effectief alleen het attest of ook het verslag zal betreffen.

### C. De waarschuwing

27. Artikel 10 werd voor advies voorgelegd. Het betreft de nieuw ingevoerde mogelijkheid om een hersteltermijn te geven. De relevantie van dit artikel in het kader van deze adviesvraag is niet duidelijk.

### D. De advisering en de beslissing en het beroep inzake de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring<sup>7</sup>

28. Verschillende personen en instanties kunnen een verzoek indienen om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren: het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang (artikel 16, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode).
29. Een overbewoondverklaring kan op eigen initiatief van de burgemeester of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar, van de wooninspecteur of van de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied (artikel 17, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode).
30. Het **advies van de gewestelijke ambtenaar** in de procedure van de ongeschikt-, onbewoonbaar – en overbewoondverklaring zoals bepaald in artikel 12 van het Ontwerp bevat dezelfde gegevens van de gewestelijke ambtenaar zoals hoger beschreven. Daarvoor geldt dezelfde beoordeling als onder punt A.

---

<sup>7</sup> Artikel 2, §1, Vlaamse Wooncode:

"12° onbewoonbare woning : een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden;"

"14° ongeschikte woning : een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;"

"16° overbewoonde woning : een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt;"

31. De criteria voor de gewestelijke ambtenaar voor een onbewoonbaar- en overbewoondverklaring<sup>8</sup> worden vermeld in het Ontwerp: de beoordeling moet gebaseerd zijn op de inschatting van
- directe veiligheidsrisico's
  - directe gezondheidsrisico's
  - mensenwaardige levensomstandigheden.
- Die aspecten moeten aangeduid en omstandig toegelicht zijn in:
- het **technisch verslag** van de woningcontroleur als onbewoond (door gebreken zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode), ofwel
  - het **omstandig verslag** van de woningcontroleur als overbewoond (op basis van risico's en levensomstandigheden zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode).
32. De Autoriteit wijst er op dat zowel in het technisch verslag als in het omstandig verslag bijzondere categorieën van persoonsgegevens kunnen opgenomen worden als bedoeld in artikel 9, AVG.
33. In tegenstelling tot de inhoud van het technisch verslag (waarvan het model ook de normen vaststelt), wordt dat van het omstandig verslag op basis waarvan het advies over onbewoonbaarverklaring wordt opgesteld, niet bepaald door modellen van de Vlaamse Regering, maar kan de minister in aanvullende regels bepalen hoe overbewoning wordt gemotiveerd. Daarvoor bestaat al een model. Hierbij maakt de Autoriteit dezelfde opmerkingen als bij het technisch verslag. Dit model voor overbewoning vermeldt trouwens uitdrukkelijk dat er bijlagen als foto's kunnen worden toegevoegd.
34. De ontvangers van het advies en het verslag zijn de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht.
- Dezelfde personen ontvangen ook de **beslissing** van de burgemeester. Een afschrift wordt dan naar de gewestelijk ambtenaar en wooninspecteur gestuurd.
- Ook de beslissing in beroep van de minister wordt naar deze personen gestuurd (artikel 16 van het Ontwerp).
35. Voor zover dit de enige ontvangers zijn, is er op dat punt geen probleem wat de eis van *minimale gegevensverwerking* betreft. Er is wel nog onduidelijkheid over de manier waarop deze stukken worden opgemaakt en opgeslagen en de wijze waarop de verzendingen gebeuren (zie onder punt O).

---

<sup>8</sup> Ongeschiktheidverklaring volgt op een loutere vaststelling van niet-conformiteit.



36. Er wordt in artikel 14 van het Ontwerp ook melding gemaakt van een proces-verbaal van de hoorzitting die kan plaatshebben. Dat stuk zal dus ook persoonsgegevens bevatten, minstens gedeeltelijk op ongestructureerde wijze.
37. Bij de bepalingen inzake de **beroepsprocedure** in artikel 16 van het ontwerp wordt voor het eerst melding gemaakt van "het digitaal dossieropvolgingssysteem waarvan het agentschap Wonen Vlaanderen gebruik maakt". Daar wordt naar verwezen omdat men wil mogelijk maken dat enerzijds de gewestelijk ambtenaar digitaal via dit systeem beroep kan indienen en anderzijds dat de minister de beslissing in beroep op die manier aan de burgemeester zou kunnen betekenen. Daarbij wordt dan verder gepreciseerd dat de gemeente ook van dat systeem gebruik maakt.
38. Hier is dus sprake van een verwerking via een gemeenschappelijk digitaal systeem – wat op zich geen probleem is - zonder echter dat er voldoende duidelijkheid gegeven wordt over alle essentiële elementen van de verwerking (zie punten K en L)

#### E. De inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

39. Artikel 17 werd niet vermeld in de adviesvraag. In verband met het beheer van de inventaris werd nochtans in het advies van de Autoriteit gevraagd om in het decreet uitdrukkelijk te vermelden wie de **verwerkingsverantwoordelijke** is (ten behoeve van de betrokkenen die hun rechten willen laten gelden). Het ontwerp beperkt er zich toe om te bepalen dat het agentschap (Wonen Vlaanderen) "de inventaris beheert".
40. In dit artikel (of dit hoofdstuk) zouden de essentiële elementen inzake verwerking van persoonsgegevens kunnen opgenomen worden voor zover de decreetgever, die ze in principe zou moeten vermelden, een goede reden had om dat niet zelf te doen. Zie de opmerkingen onder de punten K en L.
41. Wat nog niet duidelijk is, is wat er precies aan gegevens in de inventaris terechtkomt. Er wordt enkel aangegeven in het Ontwerpdecreet dat het de woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard betreft, maar niet welke gegevens over die woningen (en direct of indirect van de betrokkenen). Daardoor is het niet zeker of er wordt tegemoetgekomen aan de eis van *minimale gegevensverwerking* en de *legaliteits- en transparantievereisten* van de AVG (zie punten K en M).
42. Er wordt in artikel 17 wel gepreciseerd dat de inventaris digitaal moet zijn. (zie punt O).

43. De ontvangers van de gegevens van het register zijn niet met zekerheid uit het Ontwerp af te leiden. Het lijkt er op dat het om de volgende personen gaat:
- "de ambtenaren die de inventaris beheren" (het is niet duidelijk welke taken deze precies uitoefenen) zien de gegevens voor alle gemeenten Vlaamse Gewest;
  - de gemeenten krijgen een uittreksel voor hun grondgebied dat dus zichtbaar wordt voor het gemeentepersoneel;
  - iedereen die de gemeente erom verzoekt krijgt inzage in de inventaris (per gemeente dus) en daarmee inzage in de gegevens van de kadastrale legger;
  - de houders van een zakelijk recht worden van de opname in de inventaris op de hoogte gebracht met de betekening van een registratieattest (zie hierna punt F).
44. De Autoriteit stelt vast dat ook in dit Ontwerp **niet** wordt geantwoord op de opmerkingen die de Autoriteit in haar advies over het Ontwerpdecreet heeft gegeven inzake het ontbreken van modaliteiten inzake de inzage en verwijst daar dan ook uitdrukkelijk naar.

## F. Het registratieattest

45. Artikel 18 bepaalt de inhoud van het registratieattest, waarvoor de minister een model kan opleggen. Dat wordt enkel bezorgd aan de houder van een zakelijk recht en vermeldt alleen gegevens die op hemzelf betrekking hebben.
46. De Autoriteit beoordeelt het positief dat – dan toch minstens in het besluit van de Vlaamse Regering – wordt aangeduid waar de gegevens van de houders van een zakelijk recht zullen opgevraagd worden. Hiermee wordt een *rechtsgrond* geboden voor de overdracht van de gegevens en de *transparantievoorwaarde* ingevuld. Als bron van de gegevens wordt de dienst Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën aangeduid.
47. De Autoriteit verwijst naar de verplichtingen inzake de mededeling van persoonsgegevens vermeld onder punt L.
48. In artikel 19 wordt de situatie van doorgifte van een zakelijk recht geregeld. Het formulier bevat volgende gegevens:
- de gegevens van het registratieattest
  - de identificatiegegevens van de verkrijger van het zakelijk recht, waarbij het rijksregisternummer wordt gevraagd voor natuurlijke personen (zie onder punt L in verband met de te volgen procedures).

49. Artikel 20 dat de jaarlijkse update van de inventarisatie betreft, werd ook vermeld in de adviesvraag, maar lijkt niet relevant voor dit advies tenzij eventueel als een garantie voor de *juistheid van de gegevens*.

#### G. De voorwaarden om geherhuisvest te worden

50. De adviesvrager heeft ook artikel 21 met betrekking tot de voorwaarden inzake herhuisvesting onder de aandacht gebracht, maar de Autoriteit ziet in deze bepaling niets dat van belang is voor haar onderzoek.

#### H. Het register van herstellvorderingen

51. De Autoriteit ziet hier een derde vorm van verwerking van persoonsgegevens aan bod komen in het Ontwerp (na het dossieropvolgingssysteem besproken onder punt D en de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen besproken onder punt E).
52. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt de herstellvordering aangeduid als een strafrechtelijk instrument (idem voor verzegeling), dus is **artikel 10, AVG** zeker van toepassing. (zie onder punt K voor de specifieke eisen die daarbij gesteld worden).
53. Als bijzonderheid vermeldt het laatste lid van artikel 23 van het Ontwerp dat dit register wordt gepubliceerd op de website van het agentschap en maandelijks wordt geactualiseerd. Het Ontwerpdecreet bepaalt dat het register dat actief openbaar wordt gemaakt.
54. Aangezien het register adressen bevat en dus kan gekoppeld worden aan natuurlijke personen, moet rekening gehouden worden met de uitzonderingen die gelden en moeten gesteld worden voor de bescherming van persoonsgegevens en het privé leven voor zowel actieve als passieve openbaarheid. De Autoriteit is van oordeel dat de toegang tot dit register zou moeten beperkt worden tot inzage op verzoek en dat indexatie door zoekmachines moet vermeden worden.

#### I. De criteria voor berekening van het maximumbedrag voor de huurprijs

55. De Autoriteit veronderstelt dat artikel 26 van het Ontwerp aan haar wordt voorgelegd omdat er gebruik wordt gemaakt van het gegeven kadastraal inkomen en dat dat zal moeten opgevraagd worden bij de bevoegde diensten. Onder de voorwaarden vermeld onder punt L is daar verder geen bezwaar over te maken.

## J. Artikel 28

56. Dit artikel betreft een wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs van woonbehoeftige huurder. De relevantie van dit artikel in het kader van deze adviesvraag is niet duidelijk.

### 3. Basisvragen

#### K. Kwaliteit van de regelgevende grondslag

57. De **wettelijke basis** van het Ontwerp is, voor wat de bepalingen betreft die nu worden voorgelegd, te vinden in het decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Aangezien het Ontwerp specifiek uitvoering geeft aan het Ontwerp van actualisatiedecreet dat de Vlaamse Wooncode wijzigt, moet er een voorbehoud gemaakt worden voor eventuele amendering van dit decreet.
58. Er wordt **delegatie gegeven aan de Vlaamse Regering** voor om de volgende voor dit advies relevante aspecten te regelen:
- een model, de vergoeding voor de behandeling van een aanvraag tot afgifte en de regels voor de bekendmaking van het conformiteitsattest;
  - het aanwijzen van de inventarisbeheerder en het bepalen van de nadere regels voor de vorm en de wijze waarop de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt bijgehouden en beheerd;
  - de vorm, de inhoud en het gebruik van het registratieattest;
  - de vorm, inhoud, beheer en gebruik van het register van herstellvorderingen.
59. Het komt de stellers van het Ontwerp toe om erover te waken dat elke verwerking die in onderhavige context zal plaatsvinden een **rechtsbasis** vindt in artikel 6 AVG – en voor sommige verwerkingen in artikel 9 AVG (zie randnummer 13) – en dat de in randnummer 60 opgesomde elementen in de regelgeving opgenomen worden.
60. De Autoriteit onderlijnt daarbij het belang van artikel 6.3 van de AVG dat – samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet - voorschrijft dat regelgeving die

verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c)<sup>9</sup> of punt e)<sup>10</sup> AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

- het doel van de verwerking;
- de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens; Deze gegevens moeten bovendien beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt („minimale gegevensverwerking”)<sup>11</sup>;
- de betrokkenen;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt;
- de opslagperioden<sup>12</sup>;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke(n)<sup>13</sup>.

61. De Autoriteit constateert alvast dat uit de tekst van het Ontwerp wel bepaalde elementen kunnen afgeleid worden, maar dat de andere aspecten die in randnummer 60 worden opgesomd vaak niet of slechts zeer impliciet aan bod komen. **Bijkomende aanvullingen en preciseringen dringen zich dan ook op.** Dit geldt zeker voor de drie belangrijkste verwerkingen die de Autoriteit gedetecteerd heeft: het dossieropvolgingssysteem, de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en het register van herstellvorderingen.
62. Er moet ook rekening gehouden worden met het feit dat het in het Ontwerp mogelijk ook gaat om **bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1, AVG**, die een bijzondere rechtsbasis behoeven. In onderhavige context bijvoorbeeld in de gevallen waarin gegevens verwerkt worden van bewoners en hun leefomstandigheden. De Autoriteit merkt in dit verband op dat als de aanvrager een dergelijke verwerking zou willen stoeien op artikel 9.2, g), AVG, hij het zwaarwegend algemeen belang moet aantonen dat de verwerking van deze gegevens noodzaakt.

---

<sup>9</sup> “c) de verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust;”

<sup>10</sup> “e) de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen;”

<sup>11</sup> Zie artikel 5.1.c) AVG.

<sup>12</sup> Zie ook artikel 5.1.e) AVG.

<sup>13</sup> Indien er meerdere verantwoordelijken voor de verwerking zouden aangeduid worden, dient desgevallend ook rekening gehouden te worden met artikel 26 van de AVG, dat de verplichting oplegt om tussen gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken in een onderlinge contractuele regeling te voorzien waarin hun respectieve verantwoordelijkheden worden vastgelegd. Het dient in elk geval voor elke verwerking duidelijk te zijn welke actor(en) als verwerkingsverantwoordelijke(n) optreden.

63. Dat zwaarwegend algemeen belang kan gevonden worden in het recht op wonen dat erkend is als een fundamenteel grondrecht in de Belgische Grondwet, gecombineerd met de mogelijk onaanvaardbare woonomstandigheden.
64. De verwerking op basis van artikel 9.2, g), AVG moet omkaderd worden met specifieke maatregelen om te waken over de bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkenen en die zo nodig en voor zover mogelijk in de regelgeving moeten worden opgenomen en de regelgeving dient aan dezelfde algemene kwaliteitsvereisten te voldoen zoals hoger werd geschetst in randnummer 60. De aanvragers moeten dus nagaan of het Ontwerp in die zin te worden aangepast opdat het in overeenstemming zou zijn met artikel 9 AVG.
65. Zoals onder punt H aangegeven, maar ook al blijkt uit de algemene opzet van controle, worden zeker ook persoonsgegevens als bedoeld in **artikel 10, AVG**, verwerkt.
66. Bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van de artikel 9 en persoonsgegevens zoals bedoeld in artikel 10 AVG behoeven strengere beveiligingsmaatregelen. De artikelen 9 en 10,§2, van de WVG geven aan welke bijkomende veiligheidsmaatregelen zullen moeten voorzien worden:
- de categorieën van personen aanwijzen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig moet worden omschreven;
  - de lijst van de aldus aangewezen categorieën van personen ter beschikking houden van de bevoegde toezichthoudende autoriteit, in casu de Vlaamse Toezichtcommissie;
  - ervoor zorgen dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen.
67. Andere maatregelen kunnen geformuleerd worden op basis van een gegevensbeschermingseffectbeoordeling (zie onder punt L).
68. Voor wat de **mededeling** van persoonsgegevens betreft en het gebruik van het rijksregisternummer, wijst de Autoriteit er op dat in diverse recente wetgeving, daarvoor specifieke procedures voorzien worden (die moeten gevolgd worden in de mate hiervoor in het verleden geen machtigingen door de toezichthouders inzake persoonsgegevensbescherming werden verleend).

69. Het creëren van een wettelijke basis voor de mededeling van de persoonsgegevens is positief. Zo gekend, is het aangewezen dat de aanwijzing van de mogelijke bronnen en ontvangers al in het decreet gebeurt.

## L. Verantwoordelijkheid

70. Artikel 4.7, AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die de wetgeving in kwestie aanduidt. Het Ontwerp bevat dienaangaande geen specifieke bepalingen, maar dit moet in principe al in het decreet worden vastgelegd.
71. Zowel de decreetgever en de Vlaamse Regering als de verantwoordelijke voor de verwerking moeten nagaan of het uitvoeren van een **gegevensbeschermingseffectenbeoordeling** (GEB - artikel 35 AVG)<sup>14 15</sup> al dan niet noodzakelijk is voor de verschillende verwerkingen. Het uitvoeren van een GEB kan, zoals reeds vermeld, helpen bij het formuleren van de in onder punt O van dit advies bedoelde maatregelen.

## M. Minimale gegevensverwerking

72. Conform artikel 5, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt. Zoals onder punt 2 aangegeven, wordt dit niet voor alle aspecten van de verwerkingen voldoende aangetoond. Bij de uitwerking is het bijgevolg zeker ook aangewezen om een beroep te doen op de bevoegde functionarissen voor de gegevensverwerking.

---

<sup>14</sup> Voor richtlijnen dienaangaande, zie:

- Info op website van de Autoriteit:

<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/gegevensbeschermingseffectbeoordeling-0>

- Aanbeveling CBPL nr. 01/2018

([https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling\\_01\\_2018.pdf](https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling_01_2018.pdf))

- Richtlijnen Groep 29 (WP 248)

([https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/wp248%20rev.01\\_nl.pdf](https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/wp248%20rev.01_nl.pdf))

<sup>15</sup> Een gegevensbeschermingseffectbeoordeling kan overigens ook reeds uitgevoerd worden in het stadium waarin regelgeving – zoals bv. het Ontwerp en/of haar uitvoeringsbesluit – wordt voorbereid. Zie in dit verband artikel 35.10 AVG en randnummers 90-91 van de Aanbeveling CBPL nr. 01/2018.

Zie ook artikel 23 van de WVG, dat in de verplichting voorziet om hoe dan ook een gegevensbeschermingseffectbeoordeling uit te voeren vóór de verwerkingsactiviteit, ook al werd reeds een algemene gegevensbeschermingseffectbeoordeling uitgevoerd in het kader van de vaststelling van de wettelijke grondslag.

## N. Rechten van de betrokkenen en transparantie

73. De Autoriteit neemt er akte van dat het Ontwerp **geen afwijkingen op de AVG-rechten** voorziet.
74. De Autoriteit stelt vast dat er in het Ontwerp, noch in de modellen in bijlage de door de AVG **verplichte vermeldingen** zijn opgenomen.
75. Artikel 12 AVG bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in de artikelen 13 en 14 bedoelde informatie en de in de artikelen 15 tot en met 22 en artikel 34 bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt.
76. Er moet voor gezorgd worden dat de formulieren die door betrokkenen worden ingevuld en de modellen die aan hen bezorgd worden, bij voorkeur die vermeldingen bevatten of minstens een verwijzing naar een uitgebreide privacyverklaring met die verplichte vermeldingen.

## O. Beveiligingsmaatregelen

77. Artikel 32 AVG verplicht de verwerkingsverantwoordelijke om gepaste technische en organisatorische maatregelen te treffen die nodig zijn voor de bescherming van de persoonsgegevens. Deze maatregelen moeten een passend beveiligingsniveau verzekeren rekening houdend, enerzijds, met de stand van de techniek ter zake en de kosten voor het toepassen van de maatregelen en, anderzijds, met de aard van de te beveiligen gegevens en de potentiële risico's.
78. Aangezien er geen duidelijkheid is over hoe de gegevens telkens worden verwerkt, digitaal of analoog, kan niet ingeschat worden welke technische maatregelen moeten worden genomen.
79. Enkel wat het dossieropvolgingssysteem betreft waarvan sprake in punt D en (de publicatie van) het register van de herstellvorderingen (punt H), wordt er verwezen naar digitale verwerking.
80. Artikel 32, AVG wijst op een aantal voorbeeldmaatregelen om, waar passend, een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen:
  - de pseudonimisering en versleuteling van persoonsgegevens;



- het vermogen om op permanente basis de vertrouwelijkheid, integriteit, beschikbaarheid en veerkracht van de verwerkingssystemen te garanderen;
  - het vermogen om bij een fysiek of technisch incident de beschikbaarheid van en de toegang tot de persoonsgegevens tijdig te herstellen;
  - een procedure voor het op gezette tijdstippen testen, beoordelen en evalueren van de doeltreffendheid van de technische en organisatorische maatregelen ter beveiliging van de verwerking.
81. Voor de concrete uitwerking hiervan wijst de Autoriteit op de aanbeveling<sup>16</sup> ter voorkoming van gegevenslekken en op de referentiemaatregelen<sup>17</sup> die bij elke verwerking van persoonsgegevens in acht zouden moeten worden genomen. De Autoriteit onderstreept ook het belang van een behoorlijk gebruikers- en toegangsbeheer.<sup>18</sup>
82. In principe moet de specificering van maatregelen niet in de wetgeving worden opgenomen. Wanneer de Vlaams Regering echter vermoedt dat de gepaste maatregelen niet gerealiseerd zullen worden zonder dit aan de betrokken diensten expliciet op te leggen, dan moet zij dat wel in haar besluit doen.
83. Een voorbeeld van waar maatregelen nodig zijn is bij de aanvraag van een conformiteitsattest waarbij moet vermeden worden dat de verhuurder unieke identificatoren als een rijksregisternummer op een onbeveiligde manier doorgeeft.
84. De Autoriteit wijst er nogmaals op dat de verwerking van de bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van de artikelen 9 en 10 AVG strengere beveiligingsmaatregelen behoeven.

<sup>16</sup> Aanbeveling CBPL nr. 01/2013

([https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling\\_01\\_2013\\_0.pdf](https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling_01_2013_0.pdf) )

<sup>17</sup> Referentiemaatregelen CBPL voor de beveiliging van elke verwerking van persoonsgegevens, Versie 1.0 ([https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/referentiemaatregelen\\_voor\\_de\\_beveiliging\\_van\\_elke\\_verwerking\\_van\\_persoonsgegevens\\_0.pdf](https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/referentiemaatregelen_voor_de_beveiliging_van_elke_verwerking_van_persoonsgegevens_0.pdf) )

<sup>18</sup> Zie ook Aanbeveling CBPL nr. 01/2008

([https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling\\_01\\_2008\\_0.pdf](https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling_01_2008_0.pdf) )

Verscheidende instanties kunnen hiervoor aangepaste technologische oplossingen bieden (zoals bijvoorbeeld de Kruispuntbank van de Sociale zekerheid).

### III. BESLUIT

#### OM DIE REDENEN,

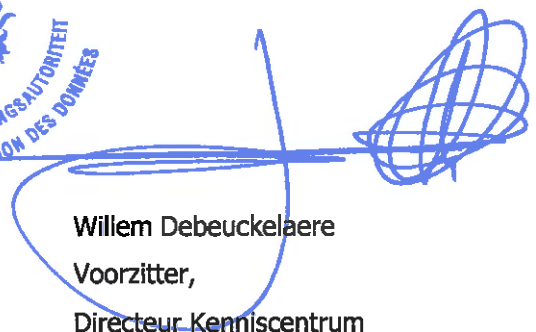
85. oordeelt de Autoriteit dat de volgende knelpunten dienen te worden aangepakt (waarvan sommige een tussenkomst **van de decreetgever** vragen):
- de essentiële elementen van alle geplande gegevensverwerkingen bepalen waaronder wie voor welke verwerking de verwerkingsverantwoordelijke is (o.a. randnrs. 38, 39 t.e.m. 44, 59 t.e.m. 61);
  - bijkomende waarborgen preciseren teneinde een passend beveiligingsniveau te verzekeren (randnr. 66);
  - de modaliteiten inzake de inzage in de inventaris en het register moeten worden gepreciseerd en verstrengd (randnrs. 39 t.e.m. 44; 51 t.e.m. 54);
  - het verwerken van het criterium "het respect voor de persoonlijke levenssfeer" in de modellen (randnrs. 19 en 33);

Daarnaast wijst de Autoriteit nog op volgende elementen:

- er moet aandacht zijn voor de inhoud van vrije velden in de formulieren en van de bijlagen bij de verslagen, beslissingen en attesten (randnr. 18);
- er moeten technische maatregelen komen teneinde een passend beveiligingsniveau te verzekeren (randnrs. 77 t.e.m. 84);
- er moet bepaald worden hoe de betrokkenen, in het bijzonder de bewoners, geïnformeerd worden bij de verzameling van hun persoonsgegevens (randnrs. 74 t.e.m. 76).



An Machtens  
Wvd. Administrateur



Willem Debeuckelaere  
Voorzitter,  
Directeur Kenniscentrum