



Autorité de protection des données  
Gegevensbeschermingsautoriteit

**Advies nr. 150/2023 van 20 oktober 2023**

**Betreft: Adviesaanvraag over een ontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten (CO-A2023-416)**

**Vertaling<sup>1</sup>**

Het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit"),  
Aanwezig: de dames Juline Deschuyteneer, mevrouw Cédrine Morlière en de heren Bart Preeel en Gert Vermeulen;

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

Gelet op artikel 25, derde lid, van de WOG, volgens hetwelk de beslissingen van het Kenniscentrum bij meerderheid van stemmen worden aangenomen;

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");

---

<sup>1</sup> Voor de oorspronkelijke versie van de tekst, die collegiaal werd gevalideerd, cf. de Franse versie van de tekst, die beschikbaar is in de FR-versie van de rubriek "adviezen" van de website van de Autoriteit.

Gelet op de adviesaanvraag van mevrouw Nawal Ben Hamou, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Gelijke Kansen (hierna "de aanvrager"), ontvangen op 9 augustus 2023;

Brengt op 20 oktober 2023 het volgende advies uit:

## **I. ONDERWERP EN CONTEXT VAN DE ADVIESAANVRAAG**

1. De aanvrager vroeg het advies van de Autoriteit over een ontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten (hierna "het ontwerp").
2. Volgens de memorie van toelichting wil het ontwerp een cartografie van de huurmarkt uitwerken<sup>2</sup> per type woning, per wijk en rekening houdend met de kenmerken van de woning, (zoals het aantal

---

<sup>2</sup> Er dient te worden opgemerkt dat de Algemene Beleidsverklaring 2019-2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als volgt werd geformuleerd :

### *2) Een ondersteunend beleid voor de kwaliteit en de toegankelijkheid van de huurmarkt*

*De huurovereenkomst is sinds de zesde staatshervorming een gewestelijke bevoegdheid geworden, wat ons ertoe moet aanzetten ons huisvestingsbeleid op een geïntegreerde wijze te herzien. Alle bestaande instrumenten en heel het beleid moeten ondergebracht worden in eenzelfde strategie die als grondslag moet gelden voor een conventionele logica en een paritair beheer tussen huurders en verhuurders op de private huurmarkt. De Regering zal een evaluatie maken van de hervorming van de huurovereenkomsten en de nodige wijzigingen voorstellen om het recht op een betaalbare woning te waarborgen in de strijd tegen woekerhuurprijzen. Binnen deze geïntegreerde benadering is kennis van de huurmarkt voor de overheid essentieel bij het bepalen van haar beleid ter ondersteuning van huurders en verhuurders.*

*Daartoe bouwt de Regering op korte termijn en middels protocolakkoorden met de betrokken instellingen (gewestelijke en federale openbare besturen, de banksector) een gecentraliseerde gegevensbank die een correct beeld moet schetsen van de huurmarkt (huurovereenkomsten, huurprijzen, huurwaarborgen, plaatsbeschrijvingen, EPB, vergunningen, enz.). Deze gegevensbank moet zorgen voor meer transparantie in de vastgoedsector en vooral op de huurmarkt. De Regering zal een reglementering voorstellen die de nauwkeurige opmeting van de woningen en hun unieke identificatie moet verduidelijken. In verband met deze doelstelling zal een registratie worden ingevoerd voor te huur gestelde woningen. De referentietabel voor de huurprijzen zal op grond van al deze gegevens worden vastgesteld en meer onder de aandacht worden gebracht.*

(...)

*In die context zal de Regering een huurbemiddelingsmechanisme invoeren aan de hand van een paritaire commissie bestaande uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders. Aangezien het steeds moeilijker wordt om zowel in de tijd als financieel toegang te krijgen tot het gerecht, krijgt deze commissie de opdracht om op verzoek van één van de partijen de billijkheid van de huurprijs te beoordelen in het licht van de criteria van de referentietabel en om als de reële huurprijs afwijkt van de tabel te proberen de partijen te verzoenen.*

*Inzake regulering van de huurmarkt zal de Regering in overleg met de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders een conventioneringsbeleid uitwerken voor woningen met een huurprijs die beantwoordt aan de referentietabel. De bedoeling hiervan is dat het hele pakket aan overheidssteun voor te huur gestelde privéwoningen voorbehouden wordt voor geconventioneerde verhuurders. Er zal worden onderzocht of een aansluiting voor de overeenkomst afgesloten wordt aangewezen is in het licht van de doelstellingen van de hervorming en van de uitvoering hiervan.*

*Ten slotte zal de Regering de middelen waarover de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) kan beschikken, verdriedubbelen om in overleg met de gemeenten de strijd tegen ongezonde woningen en huisjesmelkerij te versterken. Daartoe zal de Regering de modaliteiten vastleggen van een conformiteitsattest waarmee, door de eigenaars, op vrijwillige basis kan worden vastgesteld of de woning voldoet aan de Huisvestingscode.*

*Om leegstand tegen te gaan, gaat de Regering verder met de oprichting van observatiecentra voor leegstaande woningen in de 19 gemeenten, die gecentraliseerd worden op gewestelijk niveau. De overheden moeten een voorbeeldfunctie vervullen en jaarlijks een kadaster van alle leegstaandewoningen opmaken. <http://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2019/07/07-20-Algemene-Beleidsverklaring-brussels-parelement-2019.pdf>, blz. 13 en volgende)*

kamers, de oppervlakte, de comfortelementen, het niveau van het energieprestatiecertificaat, enz.) en het zal aldus «*onder meer*» mogelijk zijn *de huurprijzen te monitoren*, («*en dus ook het rooster met huurprijzen zeer nauwkeurig te verfijnen en er een zeer doeltreffend instrument van te maken*»), om leegstand tegen te gaan, om huurders van ongezonde woningen te beschermen en «*meer in het algemeen*», om overheidsbeleid te sturen op basis van gedocumenteerde vaststellingen.

3. Daartoe, en om te vermijden «*protocolakkoorden met de federale overheid te moeten sluiten*», wil het ontwerp een verplichting invoeren om de huurovereenkomsten voor woningen die na 31 december 2019 worden gesloten en die betrekking hebben op gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in te schrijven in een gegevensbank die wordt beheerd door een afdeling van Brussel Huisvesting.
4. Tegelijkertijd wil het ontwerp de verplichting afschaffen om huurovereenkomsten te registreren op het federale MyRent-platform door artikelen 19, 3° en 32, 5° van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten te wijzigen.
5. Zoals hierna nader wordt toegelicht, beoogt het ontwerp een gewestelijke centralisering van persoonsgegevens van verhuurders en huurders van woningen in het Brussels Gewest. Om de verschillende diensten van Brussel Huisvesting in staat te stellen hun controletaken uit te voeren (leegstand, kwaliteit van de woningen, discriminatie) en steun toe te kennen, zullen de gecentraliseerde en verwerkte gegevens het mogelijk maken om (i) de verhuurder en de huurder te identificeren en (ii) een (vrij nauwkeurig<sup>3</sup>) beeld te krijgen van het gehuurde goed en dus van de woonplaats van de huurder.
6. Veel van deze gegevens<sup>4</sup> zullen vervolgens worden «*geanonimiseerd*» door de Gewestelijk Dienst voor huurovereenkomsten en doorgestuurd naar het Observatorium voor de Huisvesting met het oog op

---

<sup>3</sup> a) Het bouwjaar;

b) ) De oppervlakte ervan;

c) Het aantal slaapkamers;

d) Een referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;

e) Een beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;

f) Een beschrijving van de veiligheidsvoorzieningen;

g) De aanwezigheid van individuele of collectieve meters de nummers ervan;

h) Het niveau van het energieprestatiecertificaat en het nummer van het verkregen certificaat;

<sup>4</sup> 1° Het type goed;

2° De ligging ervan op het niveau van de statistische sector zoals bepaald door de federale instantie die bevoegd is voor de coördinatie van de overheidsstatistieken om een deel van haar statistieken op infra-gemeentelijk niveau weer te geven;

3° De naam van de straat waar het goed zich bevindt;

4° Het bouwjaar;

5° De oppervlakte;

6° Het aantal slaapkamers;

7° De referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;

het schetsen van «een waarheidsgetrouw beeld van de huurmarkt zodat het overheidsbeleid kan worden gestuurd op basis van gedocumenteerde vaststellingen» en «onder meer (dienen) als basis voor het opstellen van het indicatief rooster van de huurprijzen en voor meer transparantie van de huurmarkt».

7. Naast online registratie biedt het ontwerpartikel 11 de mogelijkheid aan om via post te registreren of aan het loket van de administratie «om het probleem van de digitale kloof en de moeilijkheden bij het werken met IT-technologie aan te pakken». De Autoriteit staat er zeer positief tegenover dat deze alternatieven voor online registratie behouden blijven.
8. Tot slot voorziet artikel 18 van het ontwerp in de verplichting (op straffe van sancties<sup>5</sup>) om huurovereenkomsten die na januari 2020 zijn gesloten en die al op federaal niveau zijn geregistreerd en nog steeds van kracht zijn, opnieuw te registreren. Het commentaar bij het artikel verduidelijkt dat de voorziene sanctie «een belangrijke stimulans (is) om ervoor te zorgen dat de lopende huurovereenkomsten worden opgenomen in het nieuwe systeem en om te streven naar de volledigheid van de verzamelde gegevens met betrekking tot de vanaf 2021 gesloten huurovereenkomsten».

## **II. ONDERZOEK VAN HET ONTWERP**

### **1. Beginselen van transparantie en rechtmatigheid**

9. De Autoriteit herhaalt dat in toepassing van artikel 22 van de Grondwet, gelezen in combinatie met artikel 8 van het EVRM en artikel 6, lid 3, van de AVG, een norm van wettelijke rangorde moet bepalen onder welke omstandigheden een gegevensverwerking is toegestaan. Overeenkomstig het legaliteits- en voorspelbaarheidsbeginsel moet deze wetgevende norm dus in ieder geval de essentiële elementen van de verwerking vastleggen. Wanneer de verwerking van gegevens een ernstige inmenging vormt in de rechten en vrijheden van de betrokkenen, zoals in het onderhavige geval, is het noodzakelijk dat de volgende essentiële elementen door de wetgever worden vastgesteld: (het)(de) precieze en

---

8° De beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;

9° De beschrijving van de veiligheidsvoorzieningen;

10° De aanwezigheid van individuele of collectieve meters;

11° Het niveau van het energieprestatiecertificaat;

12° Het type woninghuurovereenkomst;

13° De datum van de overeenkomst;

14° De duur van de overeenkomst;

15° Het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;

16° Het bedrag van de lasten via forfait ofprovisie, en de periodiciteit ervan.

<sup>5</sup> De huurder mag de woning verlaten zonder opzegging of betaling van een vergoeding en de huur mag niet worden geïndexeerd.

concrete doeleinde(n)<sup>6</sup>, de identiteit van de verwerkingsverantwoordelijke(n) (tenzij dit duidelijk is), de (categorieën van) gegevens die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van (dit) (deze) doeleinde(n), de bewaartermijn van de gegevens<sup>7</sup>, de categorieën van betrokkenen van wie de gegevens zullen worden verwerkt, de (categorieën van) ontvangers aan wie de gegevens worden meegedeeld<sup>8</sup>, de omstandigheden waarin ze zullen worden meegedeeld, en in voorkomend geval indien nodig, de beperking van de verplichtingen en/of rechten bedoeld in de artikelen 5, 12 tot en met 22 en 34 van de AVG.

10. De Autoriteit merkt op dat het ontwerp de regering niet de bevoegdheid geeft om essentiële elementen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens te specificeren. De Autoriteit zal daarom hierna nagaan of de essentiële elementen met betrekking tot deze verwerkingen in het ontwerp voldoende nauwkeurig zijn bepaald.
11. Er moet worden opgemerkt dat naleving van het legaliteitsbeginsel ook vereist dat er aandacht wordt besteed aan de geschiktheid van de doeleinden van de geplande verwerkingen ten opzichte van **de bevoegdheid van de wetgever**. De memorie van toelichting zegt in dit verband het volgende *«aangezien de verplichting tot registratie van woninghuurovereenkomsten niet langer deel uitmaakt van de uitoefening van de fiscale bevoegdheid van de federale wetgever, staat niets eraan in de weg dat het Gewest het beheer van het systeem voor de registratie van woninghuurovereenkomsten op zich neemt, de burgerrechtelijke gevolgen in verband met de naleving van de opgelegde formaliteiten bepaalt en de verwerking van de verzamelde gegevens regelt met het oog op een betere uitoefening van zijn bevoegdheden inzake de toegang tot huisvesting en het beleid inzake huurprijzen»*.
12. De Autoriteit gaat mee in de interpretatie van het wetgevingsgedeelte op dit punt, maar dit is in feite alleen op voorwaarde dat de bevoegdheid om overeenkomsten wettelijk bindend en afdwingbaar te maken tegenover derden bij de Gewesten blijft en dat de Brusselse wetgever zijn administratie wettelijk kan verplichten om de huurovereenkomsten te registreren.
13. Als dat niet het geval is, zoals bepaald in de gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024<sup>9</sup>, kan alleen nog worden overwogen om van protocolakkoorden met de betrokken instellingen te sluiten.

## 2. Doeleinden

---

<sup>6</sup> Zie ook artikel 6.3 van de AVG.

<sup>7</sup> Het Grondwettelijk Hof heeft erkend dat "de wetgever de vereisten inzake de bewaring van persoonsgegevens en de duur van die bewaring op een algemene wijze (vermocht) te regelen", arrest nr. 29/2018 van 15 maart 2018, punt B.23.

<sup>8</sup> Zie bijvoorbeeld Grondwettelijk Hof, arrest nr. 29/2018 van 15 maart 2018, punt B.18, en Grondwettelijk Hof, arrest nr. 44/2015 van 23 april 2015, punten B.36.1 e.v.

<sup>9</sup> *Op. cit.*

14. Krachtens artikel 6.3 van de AVG, gelezen in het licht van overweging 41 van de AVG en artikel 22 van de Grondwet, moet het doeleinde op voldoende uitdrukkelijke en nauwkeurige wijze worden geformuleerd, zodat voor de betrokkenen duidelijk is wat de precieze redenen zijn die tot de verwerking van hun persoonsgegevens hebben geleid. Uit de lezing van dit doeleinde moet de burger kunnen opmaken welke gegevensverwerkingen nodig zijn om het doeleinde te realiseren.
15. Volgens artikel 10 van het ontwerp<sup>10</sup> heeft de registratie van huurovereenkomsten in een register dat wordt beheerd door Brussel Huisvesting tot doel om zekerheid te geven over de datum van overeenkomsten en om deze aan derden tegenstelbaar te maken.
16. Artikel 11 van het ontwerp bepaalt dat een hele reeks persoonsgegevens van de huurder en de verhuurder<sup>11</sup> «*op het ter beschikking gesteld elektronisch platform*» moeten worden geregistreerd voordat ze worden geüpload. Artikel 10 van het ontwerp bepaalt dat de doeleinden van deze registratie erin bestaan:

---

<sup>10</sup> Dat een nieuw artikel 228/2 in de Huisvestingscode invoegt

<sup>11</sup> 1° de identiteit van de verhuurder;

a) *Natuurlijke persoon: naam, voornamen, geboortedatum, rijksregisternummer en woonadres; naam, voornamen, geboortedatum, rijksregisternummer en woonadres;*

b) *Naam, adres van de maatschappelijke zetel en inschrijvingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor rechtspersonen;*

c) *Zijn e-mailadres;*

d) *Indien de verhuurder handelt via een gemachtigde: de gegevens bedoeld in de littera a) tot en met c) betreffende de verhuurder en die betreffende de gemachtigde;*

e) *Indien de verhuurder niet de eigenaar van het goed is: de gegevens bedoeld in de littera a) tot en met c) betreffende de verhuurder en die betreffende de eigenaar;*

2° de identiteit van de huurder: naam, voornamen, geboortedatum, rijksregisternummer en woonadres, en ook een e-mailadres;

3° de identificatie van het verhuurde goed:

a) *Het type goed;*

b) *De kadastrale referentie;*

c) *Het adres;*

4° de beschrijving van het verhuurde goed:

a) *Het bouwjaar;*

b) *De oppervlakte ervan;*

c) *Het aantal slaapkamers;*

d) *Een referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen; d) Een referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;*

e) *Een beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;*

f) *Een beschrijving van de veiligheidsvoorzieningen;*

g) *De aanwezigheid van individuele of collectieve meters de nummers ervan;*

h) *Het niveau van het energieprestatiecertificaat en het nummer van het verkregen certificaat;*

5° de belangrijkste elementen van de beheersovereenkomst

a) *Het type van woninghuurovereenkomst;*

b) *De datum van de overeenkomst;*

c) *De duur van de overeenkomst;*

d) *De aanvangsdatum;*

e) *Het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;*

f) *Het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan.. »*

- de **Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen** toe te laten de identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen te centraliseren via een databank met het oog op de controle ervan en de opstelling van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen, om toe te zien op de naleving en de toepassing van de regelgeving ter bestrijding van de leegstand en om de beheerders van openbare diensten te ondersteunen bij hun acties ter bestrijding van de leegstaande woningen<sup>12</sup> ;
- de **Gewestelijke Inspectiedienst** toe te laten de naleving te controleren van de criteria met betrekking tot de veiligheid, de gezondheid en de uitrusting van de woning, de afwezigheid van discriminatie en de naleving van de bepalingen met betrekking tot de informatie en de bewijsstukken die een verhuurder mag vragen van de kandidaat-huurder ;
- de **bevoegde dienst binnen Brussel Huisvesting** toe te laten de aanvragen en beroepen met betrekking tot de verhuistoelage en de huurtegemoetkomingen te behandelen;
- de **beheerder van het Begrotingsfonds voor Solidariteit** toe te laten bij te dragen aan de nieuwe huur en aan de verhuis- of inrichtingskosten van mensen die een woning verlaten, om de kosten te dekken die gemaakt worden voor de tijdelijke herhuisvesting van huurders van wie de woning gesloten is voor verhuur, evenals de bezettingsvergoedingen die verschuldigd zijn tijdens de winterstop<sup>13</sup>.

17. Tot slot bepaalt het laatste lid van het nieuw artikel 228/2 van de Code het volgende «*Door de verzamelde gegevens kan het **Observatorium voor de Huisvesting** ook een waarheidsgetrouw beeld van de huurmarkt schetsen zodat het overheidsbeleid kan worden gestuurd op basis van gedocumenteerde vaststellingen. De gegevens dienen onder meer als basis voor het opstellen van het indicatief rooster van de huurprijzen en voor meer transparantie van de huurmarkt*» en het nieuwe artikel 228/9 van de Code<sup>14</sup> bepaalt «*De Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten maakt aan het Observatorium voor de Huisvesting de geanonimiseerde gegevens over die nodig zijn voor de uitvoering van de opdrachten omschreven in artikel 228/2, vierde lid, of van elke andere opdracht die hem bij of krachtens een ordonnantie wordt toevertrouwd*»<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> Zie art. [14/1](#) van de Huisvestingscode

<sup>13</sup> Zie art. 11, §3 van de Code ingevoegd met art. [3](#) van de ordonnantie van 22 juni 2023 tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit (MB 21.08.2023).

<sup>14</sup> ingevoegd met artikel 17 in ontwerp

<sup>15</sup> *Deze gegevens betreffen voor elke woning:*

*1° Het type goed;*

*2° De ligging ervan op het niveau van de statistische sector zoals bepaald door de federale instantie die bevoegd is voor de coördinatie van de overheidsstatistieken om een deel van haar statistieken op infra-gemeentelijk niveau weer te geven;*

*3° De naam van de straat waar het goed zich bevindt;*

*4° Het bouwjaar;*

*5° De oppervlakte;*

*6° Het aantal slaapkamers;*

18. De AVG is niet van toepassing op de mededeling van (correct<sup>16</sup>) geanonimiseerde gegevens. Anonimisering daarentegen is een verwerking van persoonsgegevens en de AVG is volledig van toepassing op deze verwerking. Als gevolg hiervan moet de verantwoordelijkheid voor deze verwerking duidelijk worden toegewezen en moeten de doeleinden uitputtend worden geïdentificeerd in de norm. Het is dus uitgesloten dat zoals het ontwerpartikel 17 het stelt, de taken van het Observatorium niet moeten worden vastgesteld omdat dit irrelevant is voor de anonimisering van gegevens<sup>17</sup>. De verwijzing naar «*elke andere opdracht die hem wordt toevertrouwd*» moet daarom worden weggelaten.
19. De Autoriteit wijst erop dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen verdere verwerking voor statistische doeleinden en het specifiek verzamelen van aanvullende gegevens voor *monitoringdoeleinden*. In het eerste geval zal de analyse van de evenredigheid van de verwerking en de naleving van het beginsel van minimale gegevensverwerking zich niet richten op het doel van de controle. Anderzijds moeten de gegevens in het tweede geval - zoals reeds aangegeven in advies 141/2022<sup>18</sup> en zoals *infra*<sup>19</sup> nader zal worden toegelicht, gezien de risico's van misbruik - worden verzameld en geanonimiseerd door een verwerkingsverantwoordelijke wiens wetgevingskader geschikter voor het waarborgen voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen, d.w.z. het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, dat verantwoordelijk zou zijn voor het beschikbaar stellen van de geaggregeerde gegevens (d.w.z. het geanonimiseerde resultaat van de statistische analyse) aan het Observatorium en/of geïnteresseerde derden. Daarom meent de Autoriteit dat het doeleinde inzake *monitoring* van de huurprijzen en het «*rooster met huurprijzen zeer nauwkeurig te verfijnen en er een zeer doeltreffend instrument van te maken*» anders moet worden geformuleerd zodat het verband tussen dit doeleinde en de geplande gegevensverwerking in het ontwerp duidelijk wordt.

---

7° De referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;

8° De beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;

9° De beschrijving van de veiligheidsvoorzieningen;

10° De aanwezigheid van individuele of collectieve meters;

11° Het niveau van het energieprestatiecertificaat;

12° Het type woninghuurovereenkomst;

13° De datum van de overeenkomst;

14° De duur van de overeenkomst;

15° Het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;

16° Het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan..

<sup>16</sup> Zie voor deze kwestie het hoofdstuk hierna dat handelt over de ontvangers.

<sup>17</sup> Zie in dit verband punt 20 van het advies 197/2021 van 25 oktober 2021.

(<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-197-2021.pdf>.)

<sup>18</sup> Advies van 1 juli 2022 over een voorontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit.

<sup>19</sup> In het hoofdstuk over de verwerkingsverantwoordelijke.



20. De Autoriteit merkt op dat, zoals in de memorie van toelichting bij het ontwerp staat, «*de beschikbaarheid van betrouwbare en gedetailleerde gegevens over de stand van de huurmarkt om het overheidsbeleid op basis van gedocumenteerde vaststellingen te sturen*» weliswaar als een «*legitiem*» doel kan worden beschouwd, maar dat dit onvoldoende welbepaald en uitdrukkelijk omschreven is. Overeenkomstig artikel 5.1.b) van de AVG mogen persoonsgegevens die voor welbepaalde doeleinden worden verzameld vervolgens niet verder worden verwerkt op een wijze die met deze doeleinden onverenigbaar zijn. Om een dergelijke onverenigbare verdere verwerking te vermijden, moet worden bepaald of het waarschijnlijk is dat gegevens uitsluitend worden verzameld voor het sturen van overheidsbeleid en, zo ja, of dit overheidsbeleid (wat nauwkeurige monitoring vereist) meer specifiek gericht is op (bijvoorbeeld) het stimuleren van de renovatie van het gebouwenbestand, het garanderen van toegang tot fatsoenlijke en betaalbare huisvesting voor kandidaat-huurders, het aanpassen van het belastingregime met betrekking tot bepaalde soorten onroerend goed of het uitvoeren van een actief overheidsbeleid voor het vaststellen van huurprijzen. Hoewel alle gegevens die volgens het ontwerp kunnen worden verzameld en verwerkt, noodzakelijk zijn om zekerheid te verschaffen over een huurovereenkomst, om controle te verrichten of om steun te verlenen, moeten de doeleinden met betrekking tot het opzetten van statistische en analyse-instrumenten nader worden gespecificeerd (in artikel 10 van het ontwerp (nogmaals (bijvoorbeeld): de renovatie van het gebouwenbestand stimuleren, toegang tot fatsoenlijke en betaalbare huisvesting voor toekomstige huurders garanderen, het belastingregime voor bepaalde soorten onroerend goed aanpassen en een actief overheidsbeleid voor het vaststellen van huurprijzen implementeren).
21. Tot slot komt de verplichting om reeds bij de FOD Financiën geregistreerde huurovereenkomsten opnieuw in te schrijven<sup>20</sup> bij de Gwestelijke Dienst voor de Registratie voor Huurovereenkomsten - om te vermijden dat «*protocolakkoorden met de federale Staat moeten worden gesloten*» - neer op het opleggen van de verwerking van persoonsgegevens om opportuiniteitsredenen of budgettaire redenen, d.w.z. om redenen die door het Hof van Justitie van de Europese Unie niet worden beschouwd als legitieme redenen ter rechtvaardiging van een inbreuk op de door het Handvest gewaarborgde grondrechten<sup>21</sup>.
22. In dit verband herhaalt de Autoriteit<sup>22</sup> dat prioriteit moet worden gegeven aan de toepassing van het beginsel van de eenmalige verzameling van gegevens binnen de andere (authentieke)

---

<sup>20</sup> Sous peine de sanction, prévue à l'art. 18 en projet

<sup>21</sup> In die zin: zie HvJ-EU, <sup>1</sup> augustus 2022, C--184/20, OT tegen Vyriausioji tarnybinės etikos komisija, , § 89.

<sup>22</sup> Zie advies 64/2021 van 30 april 2021 over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende steun aan de ondernemingen van de toeristische logiesector in het kader van de COVID-19-gezondheids crisis en advies 49/2021 van 17 april 2021 een ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de steun aan de ondernemingen van de sectoren van de discotheken, de restaurants en cafés en sommige van hun leveranciers, de evenementen, de cultuur, het toerisme en de sport in het kader van de gezondheids crisis COVID-19.

gegevensbronnen die onder de verantwoordelijkheid van de betrokken overheidsinstanties vallen. Het gebruik van authentieke gegevensbronnen vermindert immers enerzijds de administratieve stappen voor de betrokkene, en draagt er anderzijds toe bij - door onnodige vermenigvuldiging van gegevens te vermijden - dat de verwerkte gegevens juist en geactualiseerd zijn, overeenkomstig artikel 5.1.d) van de AVG. De Autoriteit is daarom van mening dat de herregistratieverplichting in artikel 18 van het ontwerp moet worden weggelaten.

23. De opmerking over de noodzaak om voorrang te geven aan het principe van de eenmalige inzameling is ook van toepassing op het energieprestatiecertificaat voor gebouwen bedoeld in art. 11 van het ontwerp, aangezien Brussel Leefmilieu krachtens art. [2.2.18](#) van de ordonnantie van 2 mei 2013 tot vaststelling van de Brussels Wetboek voor Lucht-, Klimaat- en Energiebeheersing<sup>23</sup> een bijgewerkt register van EPB-certificaten bijhoudt.
24. Behoudens deze belangrijke bezwaren is de Autoriteit van mening dat het ontwerp voldoet aan de eisen van voorspelbaarheid van de regelgeving voor wat de verwerking van persoonsgegevens betreft.

### 3. Verwerkingsverantwoordelijke

25. Het nieuw artikel 228/7 van de Code<sup>24</sup> bepaalt «*het bestuur Brussel Huisvesting, waarbinnen een Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten wordt opgericht, is verantwoordelijk voor de verwerking van de verzamelde gegevens*».
26. De Autoriteit herinnert eraan dat de aanwijzing van de verwerkingsverantwoordelijke gepast moet zijn in het licht van de feitelijke omstandigheden<sup>25</sup>. Het is dus noodzakelijk om voor elke verwerking van persoonsgegevens na te gaan wie het doel van de verwerking nastreeft en wie de middelen beheert die worden gebruikt om dat doel te bereiken.
27. De Autoriteit is van mening dat de aanstelling van de administratie van Brussel Huisvesting in dit opzicht niet bevredigend is.

---

<sup>23</sup> BS 21.05.2013.

<sup>24</sup> ingevoegd met artikel 15 in ontwerp

<sup>25</sup> Zowel het Europees Comité voor gegevensbescherming als de Autoriteit benadrukken dat het begrip verwerkingsverantwoordelijke vanuit een feitelijk perspectief moet worden benaderd. Zie: Europees Comité voor gegevensverwerking, Guidelines 07/2020 on the concepts of controller and processor in the GDPR, version 1.0, adopted on 02 september 2020, blz. 10 e.v. ([https://edpb.europa.eu/our-work-tools/public-consultations-art-704/2020/guidelines-072020-concepts-controller-and-processor\\_en](https://edpb.europa.eu/our-work-tools/public-consultations-art-704/2020/guidelines-072020-concepts-controller-and-processor_en)) en Gegevensbeschermingsautoriteit, *Overzicht van de begrippen verwerkingsverantwoordelijke/verwerker in het licht van Verordening (EU) 2016/679 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens (AVG) en enkele specifieke toepassingen voor vrije beroepen zoals advocaten*, blz. 1 (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/begrippen-verwerkingsverantwoordelijke-verwerker-in-het-licht-van-de-verordening-eu-nr.-2016-679.pdf>).

28. Gezien de omvang van de inmenging die waarschijnlijk zal worden veroorzaakt door sommige van de verwerkingen waarin het ontwerp voorziet, verzoekt de Autoriteit de aanvrager om in het ontwerp expliciet aan te geven welke diensten verantwoordelijk<sup>26</sup> zijn voor de verwerking, op basis van de verschillende verwerkingen die waarschijnlijk zullen worden uitgevoerd en hun bevoegdheid om de beoogde doeleinden te bereiken (vaste datum, controle of bijstand te verlenen) en niet op basis van de databank. Dit voorkomt elke dubbelzinnigheid en vergemakkelijkt de uitoefening van de rechten van de betrokkene zoals uiteengezet in de artikelen 12 tot en met 22 van de AVG.
29. Bovendien herinnert de Autoriteit eraan dat - naast wat *infra* wordt gezegd over het principe van de minimale gegevensverwerking<sup>27</sup> - de centralisering van persoonsgegevens die voor verschillende doeleinden worden verwerkt door verschillende verwerkingsverantwoordelijken, waarschijnlijk zal worden beschouwd als onwettige gegevensverwerking. In principe kan een dergelijke centralisering alleen worden overwogen als - nadat de bepaling waarin de verwerkingsverantwoordelijken worden aangewezen, zo is geformuleerd dat kan worden vastgesteld welke gegevens door welke verwerkingsverantwoordelijke en binnen het kader van welke bevoegdheid mogen worden verwerkt - blijkt dat alle in het ontwerp opgesomde categorieën gegevens waarschijnlijk door alle aangewezen verwerkingsverantwoordelijken zullen worden verwerkt.
30. Bij wijze van uitzondering kan worden overwogen om een gecentraliseerde gegevensbank ter beschikking te stellen in het kader van een verwerkersovereenkomst. In dat geval blijven de verschillende verwerkingsverantwoordelijken volledig bevoegd om te bepalen welke doeleinden en middelen zij krachtens hun respectieve bevoegdheden en doeleinden moeten verwerken. Waar nodig moet het ontwerp bepalen dat registratie in een gecentraliseerde gegevensbank gepaard moet gaan met strikte toegangsregels om ervoor te zorgen dat elke verwerkingsverantwoordelijke alleen toegang heeft tot de gegevens die noodzakelijk zijn voor de doeleinden waarvoor hij verantwoordelijk is.
31. Tot slot sluiten de risico's van centralisering (waar nodig) de aanwijzing van gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken niet uit. Echter, *«het bestaan van een gezamenlijke verantwoordelijkheid vertaalt zich niet noodzakelijkerwijs in een gelijkwaardige verantwoordelijkheid [... en] deze ondernemers kunnen juist in verschillende stadia en in verschillende mate bij deze verwerking betrokken zijn, zodat het niveau van verantwoordelijkheid van elk van hen moet worden*

---

<sup>26</sup> Dit zijn onder andere de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen, de Gewestelijke Inspectiedienst, de afdeling binnen Brussel Huisvesting die verantwoordelijk is voor de behandeling van aanvragen en beroepen met betrekking tot verhuistuun en tegemoetkomingen in de huurprijs, en de beheerder van het Begrotingsfonds voor Solidariteit.

<sup>27</sup> Zie ook advies 34/2020 van 28 april 2020 *betreffende het voorontwerp van koninklijk besluit nr. XXX tot uitvoering van artikel 5, § 1, 1<sup>o</sup>, van de wet van 27 maart 2020 die machtiging verleent aan de Koning om maatregelen te nemen in de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19 (II), met het oog op het gebruik van digitale contactopsporingsapplicaties ter voorkoming van de verdere verspreiding van het coronavirus COVID-19 onder de bevolking*, blz. 5 en het advies 36/2020 van 29 april 2020 betreffende het voorontwerp van Koninklijk besluit dat het koninklijk besluit nr. 18 is geworden, blz. 5 en 11

beoordeeld in het licht van alle relevante omstandigheden van het geval »<sup>28</sup>. Het is «in het kader van zijn verantwoordelijkheden, zijn bevoegdheden en zijn mogelijkheden» dat de medeverantwoordelijke zal waken over de conformiteit van zijn activiteit met de regels inzake gegevensbescherming<sup>29</sup>. Gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken **zullen onderling een overeenkomst moeten sluiten waarin hun respectieve verplichtingen worden vastgelegd, «tenzij en voor zover hun respectieve verplichtingen zijn vastgelegd» in een norm** <sup>30</sup>.

#### 4. Evenredigheid en beginsel van minimale gegevensverwerking

32. In zijn arrest 110/220 herhaalde het Grondwettelijk hof het volgende «het voorstel dat is voorafgegaan aan de aanneming van artikel 22 van de Grondwet beklemtoonde « de bescherming van de persoon, de erkenning van zijn identiteit en de belangrijkheid van zijn ontplooiing en die van zijn gezin » en het onderstreepte de noodzaak om het privéleven en het gezinsleven te beschermen tegen « inmenging, onder meer als gevolg van de onafgebroken ontwikkeling van de informatietechnieken, wanneer maatregelen van opsporing, onderzoek en controle door de overheid en particuliere instellingen worden uitgevoerd bij het uitoefenen van hun functie of hun activiteit »<sup>31</sup>. In dat voorstel werd eveneens aangegeven dat de wetgever « het recht op de eerbiediging van het privéleven en het gezinsleven op geen enkele wijze mag uithollen; anders schendt hij niet alleen een grondwetsregel, maar ook internationale rechtsregels ».

*De bescherming van het grondrecht op eerbiediging van het privéleven op het niveau van de Unie vereist, volgens vaste rechtspraak van het Hof van Justitie, dat de uitzonderingen op de bescherming van de persoonsgegevens en de beperkingen ervan binnen de grenzen van het strikt noodzakelijke blijven*<sup>32</sup>. Bij de beoordeling van de evenredigheid van maatregelen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, dient rekening te worden gehouden met, onder meer, het geautomatiseerde karakter ervan, de gebruikte technieken, de accuraatheid, de pertinentie en het al dan niet buitensporige karakter van de gegevens die worden verwerkt, het al dan niet voorhanden zijn van maatregelen die de duur van de bewaring van de gegevens beperken, het al dan niet voorhanden zijn van een systeem van onafhankelijk toezicht dat toelaat na te gaan of de bewaring van de gegevens nog langer is vereist, het al dan niet voorhanden zijn van afdoende controlerechten en rechtsmiddelen

<sup>28</sup> HvJ-EU, (Grote kamer), Ka. , 5 juni 2018 (UNABHÄNGIGES LANDESZENTRUM FÜR DATENSCHUTZ SCHLESWIG-HOLSTEIM TEGEN WIRTSCHAFTSAKADEMIE SCHLESWIG-HOLSTEIN GMBH), zaak C-210/16, punt 43. Lees ook het Advies G29, 1/2010 over de begrippen "voor de verwerking verantwoordelijke" en "verwerker", 16 februari 2010, blz. 20.

<sup>29</sup> EHvJ, (Gr. Ka.), 13 mei 2014 (GOOGLE SPAIN SL, GOOGLE INC. tegen AEPD), zaak C-132/12, punt 38.

<sup>30</sup> Artikel 26, 1, *in fine*, van de AVG.

<sup>31</sup> Parl. Stuk, Senaat, SE 1991-1992, nr. 100-4/2°, blz. 3.

<sup>32</sup> HvJEU, 16 december 2008, C-73/07, Satakunnan Markkinapörssi et Satamedia, punt 56; 8 april 2014, C-293/12 en C-594/12, Digital Rights Ireland e.a., punten 51 en 52; 6 oktober 2015, C-362/14, Schrems, punt 92, 21 december 2016, C-203/15 en C-698/15, Tele2 Sverige en Watson e.a., punten 96 en 103, 6 oktober 2020, C-511/18, C-512/18 en C-520/18, La Quadrature du Net e.a., punt 130.

voor de betrokkenen, het al dan niet voorhanden zijn van waarborgen ter voorkoming van stigmatisering van de personen van wie de gegevens worden verwerkt en het al dan niet voorhanden zijn van waarborgen ter voorkoming van foutief gebruik en misbruik van de verwerkte persoonsgegevens door de overheidsdiensten<sup>33</sup> »<sup>34</sup>.

33. Met andere woorden, in de memorie van toelichting bij het ontwerp moet worden aangetoond dat de inmenging waarin de ontwerpbevestigingen voorzien, daadwerkelijk een gunstig effect zal hebben op (bijvoorbeeld) de toegang tot fatsoenlijke en betaalbare huisvesting voor kandidaat-huurders, dat het nagestreefde doel niet kan worden bereikt met een minder ingrijpende maatregel voor het recht op eerbiediging van het privéleven of het recht op bescherming van persoonsgegevens en dat er een evenwicht is tussen de inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven en op bescherming van persoonsgegevens en het nagestreefde doel<sup>35</sup>. Dit is natuurlijk alleen mogelijk als de doeleinden nauwkeurig zijn gedefinieerd, zoals *supra* gevraagd.
34. In dit verband merkt de Autoriteit op dat in de memorie van toelichting wordt verwezen naar de voorbereidende werkzaamheden voor de wet van 26 april 2007 «*houdende bepalingen inzake de woninghuur*», die de formaliteit van een schriftelijke huurovereenkomst verplicht stelde. In dit verband merkt de Autoriteit op dat de afdeling Wetgeving van de Raad van State in haar advies<sup>36</sup> over het ontwerp van wet van mening was dat het overzicht van bestaande precedentes in vergelijkend recht dat door de afgevaardigde ambtenaar werd verstrekt, moest worden aangevuld (de Autoriteit vertaalt) «*door een beknopt overzicht van de respectieve doeltreffendheid van deze verschillende rechtsstelsels voor de verbetering van de huurwoningmarkt, zodat de wetgever met kennis van zaken kan beslissen over de keuzemogelijkheden waarover hij beschikt bij de bestudering van het ontwerp van hervorming; het zou ook zeer nuttig zijn licht te werpen op de overgangsmaatregelen die bijvoorbeeld in Frankrijk zouden zijn genomen en op de jurisprudentie die daaruit zou zijn voortgevloeid*».
35. Volgens de Autoriteit is dat hier ook het geval<sup>37</sup>. Er zij op gewezen dat ook het evenredige karakter moet worden aangetoond van een maatregel die op ongedifferentieerde wijze van toepassing is op verschillende segmenten van de Brusselse vastgoedmarkt (soorten woningen), die met verschillende (schaarste) situaties kunnen worden geconfronteerd, aangezien, zoals in de hierboven (in voetnoot)

---

<sup>33</sup> Arrest nr. 108/2016 van 14 juli 2016, B.12.2; Arrest nr. 29/2018 van 15 maart 2018, B.14.4; Arrest nr. 27/2020 van 20 februari 2020, punt B.8.3; EHRM, grote kamer, 4 mei 2000, Rotaru . Roemenië, § 59, beslissing 29 juni 2006, Weber en Saravia vs. Duitsland, § 135; 28 april 2009, K.H., e.a. vs. Slovaakse, §§ 60-69, grote kamer, 4 december 2008, S. en Marper vs. Verenigd Koninkrijk, § 101-103, 119, 122 en 124; 18 april 2013, M.K. vs Frankrijk, § 37 en 42-44; 18 september 2014, Brunet vs. Frankrijk, § 35-37; 12 januari 2016, Szabo en Vissy vs. Hongarije, § 68; HvJEU, 8 april 2014, C-293/12, Digital Rights Ireland e.a., en C-594/12, Kärntner Landesregierung e.a., punten 56 en 66

<sup>34</sup> *Ibidem.* » (Arrest van 22 september 2022, B.7.4. blz. 27-27 (<https://www.const-court.be/public/n/2022/2022-110n.pdf>))

<sup>35</sup> Effectief haalbaar.

<sup>36</sup> Advies 41.690/2 van 30 november 2006 (<http://www.raadvst-consetat.be/dbx/avis/41690.pdf>)

<sup>37</sup> Verwijzingen naar relevante bronnen zijn bijvoorbeeld te vinden in document nr. 2021-00238 "sur les politiques de rénovation du bâtiment en Belgique" ([https://www.ccecrb.fgov.be/dpics/fichiers/2021-02-01-01-22-52\\_doc210238.pdf](https://www.ccecrb.fgov.be/dpics/fichiers/2021-02-01-01-22-52_doc210238.pdf))

gecteerd documentaire nota wordt benadrukt, «*bepaalde mechanismen alleen plaatsvinden op een huurmarkt die niet in gebreke blijft, die bijvoorbeeld niet te kampen heeft met een tekort aan woningen. In het geval van een woningtekort worden potentiële huurders gedwongen om te accepteren dat ze in een woning wonen die geen aanvaardbare kwaliteit/prijsverhouding biedt, het prijsaanpassingsmechanisme is vertekend en de verhuurder heeft geen prikkel om zijn woning te renoveren*»<sup>38</sup>.

36. Met betrekking tot de **categorieën gegevens** die waarschijnlijk zullen worden verwerkt, merkt de Autoriteit op dat in de toelichting bij het ontwerp een onderscheid wordt gemaakt tussen toegang tot anonieme gegevens (voor het Observatorium voor de Huisvesting) en toegang tot persoonsgegevens. Anderzijds somt het ontwerp de ("geanonimiseerde") gegevens op die nodig zijn om de taken van het Observatorium voor de Huisvesting (art. 17) en de beheerder van het regionaal Begrotingsfonds voor Solidariteit (art. 3) uit te voeren, maar maakt het geen onderscheid tussen de categorieën gegevens die naargelang het doel kunnen worden verwerkt.
37. Bij wijze van voorbeeld: uit het commentaar bij artikel 2 blijkt niet hoe de controledoeleinden waarvoor de Gewestelijke dienst Leegstaande Woningen waarschijnlijk gegevens zal verwerken, de verwerking van gegevens met betrekking tot de beschrijving van de huurwoning en de staat van de huurwoning zouden rechtvaardigen. Integendeel, in het commentaar bij artikel 2 wordt gespecificeerd dat de controlerende ambtenaren, de hoofdambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst en de gemachtigde ambtenaar die verantwoordelijk is voor het instellen van beroep, bij het uitvoeren van hun taken met betrekking tot het controleren van de naleving van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingscriteria voor woningen, met name toegang moeten hebben tot de inventaris van de inrichting van het pand om in voorkomend geval na te gaan of de gebreken zijn toe te schrijven aan de verhuurder of de huurder met het oog op het vaststellen van de meest geschikte sanctie. Tenzij het tegendeel kan worden aangetoond, valt deze taak duidelijk buiten de opdracht van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen.
38. De Autoriteit is daarom van mening dat de artikelen 2 en 11 van het ontwerp fundamenteel moeten worden herzien om, met inachtneming van het beginsel van minimale gegevensverwerking, een onderscheid te maken tussen de categorieën gegevens die naargelang van de doeleinden en diensten kunnen worden verwerkt.
39. Bij deze gelegenheid zal ook moeten worden aangetoond dat de doelstellingen van controle en het verlenen van steun alleen kunnen worden bereikt door gegevens te centraliseren (en dus de inmenging

---

<sup>38</sup> Zie blz. 26 van het voornoemde rapport.

te vergroten) en niet door de toegang te modaliseren volgens de nagestreefde doeleinden, binnen het kader van een systeem van kruispuntbanken.

40. Op voorwaarde dat de noodzaak en de evenredigheid van de verwerking van de in het ontwerp vermelde gegevenscategorieën worden aangetoond, is de Autoriteit van oordeel dat de gegevens die door de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten kunnen worden verwerkt, in elk geval beperkt moeten blijven tot de gegevens die momenteel voor dit doel door de FOD Financiën worden verzameld. Volgens de Autoriteit lijken het bouwjaar, de beschrijving van de comfortkenmerken binnen en buiten, de beschrijving van de veiligheidsvoorzieningen, het bestaan van individuele of collectieve meters en het niveau van de energieprestatiecertificering niet noodzakelijk om een overeenkomst een vaste datum te geven of om ervoor te zorgen dat deze aan derden kan worden tegengeworpen.
41. De Autoriteit merkt ook op dat, hoewel, zoals in de memorie van toelichting bij het ontwerp wordt gesteld, «*de beschikbaarheid van betrouwbare en gedetailleerde gegevens over de stand van de huurmarkt om het overheidsbeleid op basis van gedocumenteerde vaststellingen te sturen*», kan worden beschouwd als een legitiem "doel", het een feit blijft dat het niet van dien aard is dat het een inmenging in het recht op privacy en de bescherming van personen met betrekking tot de verwerking van hun persoonsgegevens rechtvaardigt. Dus zelfs als dit de oriëntatie van het overheidsbeleid aanzienlijk zou vergemakkelijken, kan een gemeente niet voorzien in het verzamelen van gegevens met betrekking tot de religieuze overtuigingen van haar inwoners om op basis van gedocumenteerde waarnemingen het budget te bepalen dat moet worden toegewezen aan kerkfabrieken. Op dezelfde manier kan het RIZIV rokers niet dwingen zich te laten registreren om op basis van gedocumenteerde waarnemingen de behoeften van ziekenhuizen inzake beademingseenheden vast te stellen. Aan de andere kant mogen gegevens die noodzakelijk<sup>39</sup> zijn om te voldoen aan een wettelijke verplichting of om een taak van algemeen belang uit te voeren, worden geanonimiseerd en verder worden verwerkt om het overheidsbeleid zodanig te sturen dat bijvoorbeeld de renovatie van het gebouwenbestand wordt gestimuleerd en/of de toegang tot fatsoenlijke en betaalbare huisvesting voor toekomstige huurders wordt gewaarborgd, mits de mogelijkheid om het doel te bereiken is aangetoond.
42. Uit een analyse van de gegevenscategorieën waarvan de verwerking door het ontwerp is voorzien, blijkt echter dat het ontwerp duidelijk van plan is de verzameling van bepaalde persoonsgegevens uitsluitend toe te staan om het Observatorium voor de Huisvesting te voorzien van de gegevens die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van zijn *monitoring*.

---

<sup>39</sup> HvJ, Heinz Huber t. Bundesrepublik Deutschland, 16 december 2008, C-52/52, para. 52.

43. Afgezien van wat hierna wordt gezegd over de ontvangers, is de Autoriteit van mening dat de noodzaak en evenredigheid van een specifieke verzameling van persoonsgegevens (zelfs door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse) met het oog op een « *cartografie per type woning, van de Brusselse huurmarkt, per wijk en rekening houdend met de kenmerken van de woning* » (in vergelijking met de gebruikelijke technieken voor indirecte gegevensverzameling die worden toegepast op sociaal-wetenschappelijk onderzoek) niet is aangetoond. Tenzij met de grootst mogelijke zorgvuldigheid kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk en evenredig is, is de Autoriteit dan ook van mening dat er geen reden is om het verzamelen van gegevens toe te staan die niet noodzakelijk zijn voor registratie, controle en steunverlening, teneinde de uitvoering van de taken van het Observatorium voor de Huisvesting te vergemakkelijken.

## 5. Ontvangers

44. Zoals reeds vermeld in advies 141/2022<sup>40</sup>, is de Autoriteit van mening dat moet worden bepaald dat de gegevens door elk van de bevoegde diensten niet aan het Observatorium, maar aan het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse moeten worden meegedeeld, dat belast is met het beschikbaar stellen van de geaggregeerde gegevens (d.w.z. het geanonimiseerde resultaat van de statistische analyse) aan het Observatorium en/of belanghebbende derden.
45. Het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse moet overigens in beginsel de rechtmatigheidsgrond voor de beoogde evaluatieverwerkingen vormen en in dit verband de waarborgen voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen bevatten. Wat openbare statistieken betreft, wordt in overweging 162 van de AVG benadrukt dat inzake de verwerking van persoonsgegevens voor statistische doeleinden, in het Unierecht of het lidstatelijke recht met name bepalingen betreffende statistische inhoud, toegangscontrole en specificaties voor het verwerken van persoonsgegevens voor statistische doeleinden, alsmede passende maatregelen ter bescherming van de rechten en vrijheden van de betrokkene en ter verzekering van statistische geheimhouding, dienen te worden vastgesteld<sup>41</sup>. In dit verband en voor de duidelijkheid verwijst de Autoriteit naar haar recente advies ter zake in verband met de federale tegenhanger van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, namelijk advies 127/2021<sup>42</sup>. Indien het normatieve kader van het Brussels Instituut voor Statistiek niet de vereiste waarborgen biedt die op dit gebied vereist zijn, zoals uiteengezet in het, bovengenoemde advies, moet het ontwerp hierin dus voorzien.

---

<sup>40</sup> Advies van 1 juli 2022 dat werd verstrekt mbt een voorontwerp van ordonnantie tot invoering in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit, punten 30 ev. <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-141-2022.pdf>.)

<sup>41</sup> Europese Verordening 223/2009 van 11 maart 2009 legt op dit gebied eveneens verplichtingen aan de lidstaten op.

<sup>42</sup> Advies nr. 127/2021 van 28 juli 2021 van de Autoriteit met betrekking tot een voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 4 juli 1962 betreffende de openbare statistiek.



46. Zo niet verzoekt de Autoriteit de aanvrager de noodzaak van een mededeling van persoonsgegevens aan het Observatorium naar behoren te motiveren.
47. Artikel 17 in ontwerp bepaalt «*de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten maakt aan het Observatorium voor de Huisvesting de geanonimiseerde gegevens over die nodig zijn voor de uitvoering van de opdrachten omschreven in artikel 228/2, vierde lid, of van elke andere opdracht die hem bij of krachtens een ordonnantie wordt toevertrouwd. Deze gegevens betreffen voor elke woning :*
- 1° Het type goed;*
  - 2° De ligging ervan op het niveau van de statistische sector zoals bepaald door de federale instantie die bevoegd is voor de coördinatie van de overheidsstatistieken om een deel van haar statistieken op infra-gemeentelijk niveau weer te geven;*
  - 3° De naam van de straat waar het goed zich bevindt;*
  - 4° Het bouwjaar;*
  - 5° De oppervlakte;*
  - 6° Het aantal slaapkamers;*
  - 7° De referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;*
  - 8° De beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;*
  - 9° De beschrijving van de veiligheidsvoorzieningen;*
  - 10° De aanwezigheid van individuele of collectieve meters;*
  - 11° Het niveau van het energieprestatiecertificaat;*
  - 12° Het type woninghuurovereenkomst;*
  - 13° De datum van de overeenkomst;*
  - 14° De duur van de overeenkomst;*
  - 15° Het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;*
  - 16° Het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan. »*
48. In het commentaar op art. 17 wordt deze lijst gewoon herhaald, maar in de memorie van toelichting wordt gespecificeerd dat «*toegang tot de identiteit van de partijen of tot het precieze adres van de woning – aan de hand waarvan de eigenaar of de huurder die in de woning woont zou kunnen worden geïdentificeerd – geen (...) toegevoegde waarde (zou) hebben* ».
49. De Autoriteit wijst er echter op dat gebrek aan toegang tot de identiteit van de partijen of het exacte adres van de woning onvoldoende is om te voldoen aan de hoge norm die anonimisering vereist. Immers, de identificatie van een persoon slaat niet enkel op de mogelijkheid om zijn naam en/of adres te achterhalen, maar eveneens op de mogelijkheid om hem te identificeren via een proces van individualisering, correlatie of gevolgtrekking.

50. Zoals aangegeven in punt 13 van advies 134/2021<sup>43</sup>, is het vaak mogelijk om een combinatie van niet-gecodeerde technische gegevens te koppelen aan een natuurlijke persoon, bijvoorbeeld wanneer deze gegevens eigenschappen bevatten die kunnen worden gekoppeld aan andere gegevensreeksen (zoals, in dit geval, het niveau van energiestatificering, gekoppeld aan een woning waarvan de straat, de oppervlakte en het bouwjaar bekend zijn, enz.). De mogelijkheid tot identificatie, ook al is die indirect, is echter voldoende om de betrokken gegevens onder de definitie van "persoonsgegevens" als bedoeld in artikel 4.1, van de AVG te laten vallen<sup>44</sup>.
51. Daarnaast herhaalt de Autoriteit<sup>45</sup> dat pseudonimisering niet alleen gericht is op het verwijderen van de naam van de betrokkene<sup>46</sup>. Hieruit blijkt de noodzaak voor de aanvrager om in de memorie van toelichting een nauwkeurige beschrijving te geven van de pseudonimiseringstrategie<sup>47</sup> (of anonimisering<sup>48</sup>) die hij van plan is te gebruiken.
52. Overigens, aangezien het gebruik van gepseudomiseerde gegevens altijd synoniem is met de verwerking van persoonsgegevens, moeten de auteurs van het ontwerp kennis nemen van het verslag van het Europees Agentschap voor netwerk- en informatiebeveiliging betreffende technieken en goede praktijken voor pseudonimisering<sup>49</sup>, en moet die verwerking worden geregeld met alle vereiste waarborgen en beantwoorden aan de ter zake geldende beginselen<sup>50</sup>. Indien de pseudonimisering «*slecht gedaan*»<sup>51</sup> is, zal heridentificatie immers uiterst gemakkelijk zijn en kan zij dus niet als een aanvaardbare risicobeperkende maatregel worden beschouwd<sup>52</sup>.

---

<sup>43</sup> Advies van 24 augustus 2021 over een ontwerp van ministerieel besluit *relatif aux modalités d'application de l'article 46 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments* (<https://www.autoriteprotectiondonnees.be/publications/avis-n-134-2021.pdf> (geen Nederlandstalige versie beschikbaar))

<sup>44</sup> Namelijk: «*alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon ("de betrokkene"); als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijke persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identifier zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een online identifier of van een of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische, genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon*».

<sup>45</sup> Zie Advies 141/2022, *op. cit.*, punten 17 en volgende.

<sup>46</sup> De gepseudomiseerde gegevens worden gedefinieerd in artikel 4, lid 5, van de AVG als *gegevens "die niet meer aan een specifieke betrokkene kunnen worden gekoppeld zonder dat er aanvullende gegevens worden gebruikt"*.

<sup>47</sup> Gaat het om het vervangen van de gegevens door een uniek nummer? Dit zou worden beschouwd als een toelaatbare pseudonimiseringstechniek. De aanvaardbaarheid van pseudonimisering heeft evenwel tot gevolg dat er "ruis" in de gegevensbank wordt geïntroduceerd, met het risico dat deze gegevens onbruikbaar worden.

<sup>48</sup> Bijvoorbeeld het gebruik van geaggregeerde gegevens ; op voorwaarde dat de hoge standaard van anonimisering kan worden bereikt met behoud van het nut van de gegevens waarvan het project de verwerking beoogt.

<sup>49</sup> ENISA, <https://www.enisa.europa.eu/publications/data-pseudonymisation-advanced-techniques-and-use-cases> en <https://www.enisa.europa.eu/news/enisa-news/enisa-proposes-best-practices-and-techniques-for-pseudonymisation.>;

<sup>50</sup> Hetzelfde geldt voor het evenredigheidsbeginsel dat verwijst naar het specifiekere beginsel van "*minimale gegevensverwerking*" dat inhoudt dat persoonsgegevens toereikend moeten zijn, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt, overeenkomstig artikel 5, lid 1, punt c), van de AVG.

<sup>51</sup> Als deze bijvoorbeeld zonder sleutel gebeurt of met een sleutel, maar op korte gegevens.

<sup>52</sup> Zie over deze kwestie M. DOURIEZ et al., Anonymizing NYX Taxi DATA: Does It Matter? (<https://vcq.engineering.nyu.edu/~juliana/pub/taxi-privacy.pdf>)

## 6. Bewaartermijn

53. Het nieuwe artikel 228/6 van de Code dat wordt ingevoegd door artikel 14 in ontwerp bepaalt het volgende «*de gegevens, en dus ook het dossier met de overeenkomst en de bijlagen, worden uit het register gewist [tien] jaar na de registratie van nieuwe gegevens voor dezelfde woning of [vijftig] jaar na de einddatum van de geregistreeerde overeenkomst*».
54. De Autoriteit gaat ervan uit dat de verwerkingsverantwoordelijke op de hoogte wordt gebracht van het feit dat er geen stilzwijgende verlenging is (en dus van de einddatum van de geregistreeerde overeenkomst) omdat een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten op hetzelfde adres of door dezelfde huurder op een ander adres (op voorwaarde dat het nieuwe adres in Brussel ligt). Dit dekt echter niet de hypothese van huurwerkloosheid.
55. Het commentaar bij dit artikel verduidelijkt «*de termijn van tien jaar komt overeen met de gemeenrechtelijke verjaringstermijn van de persoonlijke rechtsvorderingen (bijvoorbeeld een vordering tot teruggave van steun, subsidies of voordelen die op basis van de overeenkomst zijn toegekend)*». Het einde van een geregistreeerde overeenkomst heeft echter a priori geen invloed op de verjaringstermijn voor persoonlijke vorderingen en de overeenkomst kan evengoed meer dan tien jaar na de toekenning van de steun eindigen.
56. Volgens de Autoriteit toont deze kwestie aan dat het noodzakelijk is om het principe van eenmalige gegevensverzameling toe te passen binnen de andere (authentieke) gegevensbronnen en om het opzetten van een kruispuntbanksysteem te overwegen (op dezelfde manier als voor de energieprestatiecertificaten die door Brussel Leefmilieu worden verwerkt).
57. Op die manier kan het ontwerpartikel 14 opnieuw worden geformuleerd door een onderscheid te maken tussen degenen die steun hebben ontvangen en degenen die dat niet hebben ontvangen. Als dit het geval is, kan een bewaartermijn van 10 jaar worden ingesteld na in kennis gesteld te zijn over het einde van de overeenkomst of nadat nieuwe gegevens voor dezelfde woning zijn geregistreeerd. Als dit echter niet het geval is, is de Autoriteit van mening dat, tenzij kan worden aangetoond dat een langere bewaartermijn noodzakelijk en evenredig is, een maximale bewaartermijn van één jaar moet worden vastgesteld na op de hoogte te zijn gesteld van het einde van de overeenkomst of nadat voor dezelfde woning nieuwe gegevens zijn geregistreeerd..

**OM DEZE REDENEN,  
is de Autoriteit  
van mening dat:**

- in artikel 17 van het ontwerp de verwijzing naar «*van elke andere opdracht die hem wordt toevertrouwd*» moet worden weggelaten (punt 18);
- het doel met betrekking tot de *huurmonitoring* opnieuw moet worden geformuleerd om het verband tussen dit doel en de in het ontwerp voorziene verwerkingen van persoonsgegevens te verduidelijken (punten 19 en 20) ;
- de verplichting tot herregistratie als bedoeld in artikel 18 van het ontwerp (punt 22) moet worden geschrapt;
- het beginsel van de eenmalige gegevensverzameling waar mogelijk moet worden toegepast en in ieder geval voor gegevens over EPB-certificaten en toegekende steun, en het gebruik van een kruispuntbankoplossing moet worden overwogen in plaats van gecentraliseerde gegevensregistratie (punten 23 en 56) ;
- de diensten die verantwoordelijk zijn voor de verwerking geïdentificeerd moeten worden op basis van de verschillende verwerkingen die kunnen worden uitgevoerd en hun bevoegdheid om de beoogde doeleinden te bereiken en niet op basis van de gegevensbank (punten 28 tot en met 31) ;
- in de memorie van toelichting moet worden aangetoond dat de inmenging waarin de ontwerpbevestigingen voorzien, daadwerkelijk een gunstig effect zal hebben op (bijvoorbeeld) de toegang tot behoorlijke en betaalbare huisvesting voor toekomstige huurders, dat het nagestreefde doel niet kan worden bereikt met een minder ingrijpende maatregel voor het recht op eerbiediging van het privéleven of het recht op bescherming van persoonsgegevens en dat er een evenwicht is tussen de inmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven en op bescherming van persoonsgegevens en het nagestreefde doel (punt 33) ;
- de memorie van toelichting een overzicht moet bevatten van de respectieve doeltreffendheid van de verschillende wettelijke regelingen voor de verbetering van de residentiële huurmarkt (punten 34 en 35) ;
- de artikelen 2 en 11 van het ontwerp grondig moeten worden herzien om, met inachtneming van het beginsel van minimale gegevensverwerking, een onderscheid te maken tussen de categorieën van gegevens die mogen worden verwerkt naar gelang de doeleinden en de betrokken diensten (punten 38 tot en met 40) ;
- het niet nodig is het verzamelen van gegevens toe te staan die niet noodzakelijk zijn voor registratie, controle en steunverlening, met de bedoeling de uitvoering van de taken van het Observatorium voor de Huisvesting te vergemakkelijken (punten 41 tot en met 43) ;

- er moet worden bepaald dat de gegevens door elk van de bevoegde diensten niet aan het Observatorium worden meegedeeld, maar aan het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, dat verantwoordelijk is voor het ter beschikking stellen van de geaggregeerde gegevens aan het Observatorium en/of aan belanghebbende derden (punten 44-46) ;
- de pseudonimiseringsstrategie (of anonimiseringsstrategie) nauwkeurig moet worden beschreven in de memorie van toelichting (punten 49 tot en met 52);
- artikel 14 van het ontwerp moet worden geherformuleerd om te voorzien in een maximale bewaartermijn van 10 jaar voor steunontvangers en één jaar na de kennisgeving van het einde van de overeenkomst of, voor de anderen, na de registratie van nieuwe gegevens voor dezelfde woning (punt 57).

Voor het Kenniscentrum,  
(get.) Cédrine Morlière, Directeur