



Autorité de protection des données
Gegevensbeschermingsautoriteit

Advies nr. 101/2021 van 14 juni 2021

Betreft: Voorontwerp van ordonnantie *tot wijziging van de Brussels Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding* (CO-A-2021-095)

De Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit");

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

Gelet op Verordening (EU) 2016/679 *van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG* (hierna "AVG");

Gelet op de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVG");

Gelet op de adviessaanvraag van mevrouw Nawal Ben Hamou, Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Gelijke Kansen, ontvangen op 30/04/2021;

Gelet op het verslag van mevrouw Alexandra Jaspar, Directeur van het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit ;

Brengt op 14 juni 2021 het volgende advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. Het Brussels Parlement (met inbegrip van het CCF, COCOF en COCOM), hierna de aanvrager, heeft het advies van de Autoriteit gevraagd over de artikelen 22, 24, 25, 27, 34, 35 van een voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding (hierna "het voorontwerp van ordonnantie"). Daartoe heeft het Parlement de Autoriteit het voorontwerp bezorgd van een gecoördineerde versie van Titel X van de Brusselse Huisvestingscode betreffende de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding (hierna "het voorontwerp van de Code"), waarin de bovengenoemde artikelen zijn opgenomen.

Context

2. Het voorontwerp van ordonnantie wijzigt en versterkt de ordonnantie van 21 december 2018 van het Brussels Gewest tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode. De ordonnantie van 2018 gaf aanleiding tot de invoering van discriminatietesten om discriminerende praktijken bij particuliere en openbare verhuurders en beroepsmensen uit de vastgoedsector op te sporen. Naast de doelstelling om het toepassingsgebied van deze testen uit te breiden, strekt het ontwerp er onder meer toe de lijst van "beschermd criteria en vormen van discriminatie te harmoniseren, de strijd tegen discriminatie uit te breiden tot de gehele huisvestingssector, verhuurders en makelaars beter te informeren over hun rechten en plichten in verband met gegevensverwerking en actief samen te werken met verenigingen en organisaties die zich inzetten voor de bestrijding van discriminatie en/of in de huisvestingssector.
3. In tegenstelling tot wat in het adviesaanvraagformulier¹ staat, kan de verwerking van persoonsgegevens als bedoeld in het voorontwerp aan verschillende verwerkingsverantwoordelijken worden toegeschreven en betrekking hebben op drie verschillende mechanismen.
4. Artikel 22 van het voorontwerp betreft de verwerkingen die de verhuurders of de vastgoedmakelaars uitvoeren op de gegevens van hun potentiële huurders/klanten.
5. In Aanbeveling 2009/01 heeft de rechtsvoorganger van de Autoriteit deze kwestie reeds behandeld en verhuurders en vastgoedmakelaars richtsnoeren gegeven over de regels die moeten worden gevolgd bij de verwerking van dergelijke gegevens (met inbegrip van de

¹ Deel IV/punt. 1 van het adviesaanvraagformulier voor een ontwerpnorm.

soorten gegevens die kunnen worden verzameld, op welk moment in het huurproces, enzovoort).

6. Volgens artikel 200ter van het voorontwerp van de Code (zoals gewijzigd door artikel 22 van het voorontwerp van ordonnantie), zijn de volgende gegevens nodig:

1° Voor het bezoek:

- a) a) de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);
- b) b) een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;

2° Ter ondersteuning van de kandidaatstelling:

- a) a) het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan; ;
- b) b) het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin;

3° Met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst:

- a) a) elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen;
- b) b) De burgerlijke stand (nvdv: burgerlijke staat) van de huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend”.

7. De artikelen 25, 27 en 34 van het voorontwerp van ordonnantie hebben betrekking op gegevensverwerkingen om discriminatietesten te kunnen uitvoeren.
8. Artikel 211 § 4, en artikel 214bis, § 1, van het voorontwerp van de Code (zoals gewijzigd bij de artikelen 25 en 27 van het voorontwerp van ordonnantie) introduceren een nieuwe actor om deze testen uit te voeren.

*Art. 211 § 4: " de discriminatietesten (worden) uitgevoerd door (...) iedere organisatie of iedere vereniging die op de dag van de feiten sinds ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezit en die de verdediging van mensenrechten, discriminatiebestrijding of **integratie via huisvesting** als maatschappelijk doel heeft.*

*Art. 214« bis: De beambten van de Gewestelijke Inspectiedienst hebben de bevoegdheid **zelf of met inschakeling van acteurs of erkende verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting en die daartoe zijn erkend, discriminatietesten inzake toegang tot huisvesting verrichten**».*

9. Artikel 34 van het voorontwerp van ordonnantie integreert artikel 214^{septies} in het voorontwerp van de Code
10. Het tweede lid voorziet in de mogelijkheid voor de Gewestelijke Huisvestingsinspectie om, in het kader van haar opdrachten krachtens artikel 214bis van de Huisvestingscode, persoonsgegevens betreffende klachten uit te wisselen met de in artikel 214 bedoelde organen.
11. Artikel 35 van het voorontwerp van verordening voegt een verplichting voor de verhuurder toe om in de huurovereenkomst het exacte adres van het goed te vermelden. Dit wordt opgenomen in artikel 217, § 1, 1^o van het voorontwerp.
12. Artikel 24 van het voorontwerp van ordonnantie, dat artikel 211, lid 2, integreert in het voorontwerp van de Code, geeft geen aanleiding tot een gegevensverwerking waarvoor het advies van de Autoriteit vereist is.

II. TEN GRONDE

a. Voorafgaande opmerkingen

13. De verwerking(en) van persoonsgegevens waartoe het ontwerp aanleiding geeft, is (zijn) gestoeld op de artikelen 6.1.c) en/of 6.1.e) AVG en heeft (hebben) een belangrijke inmenging in de rechten en vrijheden van de betrokkenen tot gevolg. De Autoriteit merkt op dat een dergelijke verwerking van persoonsgegevens plaatsvindt met het oog op de verificatie van de financiële draagkracht of de controle.
14. De Autoriteit herhaalt ook dat elke norm die een verwerking van persoonsgegevens regelt (en die van nature een inmenging vormt in het recht op bescherming van persoonsgegevens) niet alleen noodzakelijk en evenredig moet zijn, maar ook moet voldoen aan de vereisten van voorspellbaarheid en nauwkeurigheid, zodat de betrokkenen over wie gegevens worden verwerkt, een duidelijk beeld krijgen van de verwerking van hun gegevens.
Overeenkomstig artikel 6.3 van de AVG, gelezen in samenhang met artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het EVRM, moet een dergelijke wettelijke norm de essentiële elementen van de verwerking beschrijven die gepaard gaat met de inmenging van het openbaar gezag.²
Het gaat hier om de volgende elementen:

² Zie DEGRAVE, E., "L'égouvernement et la protection de la vie privée – Légalité, transparence et contrôle", Collection du CRIDS, Larcier, Brussel, 2014, p. 161 e.v. (zie o.m.: EHRM, arrest Rotaru c. Roemenië, 4 mei 2000); Zie ook enkele arresten van het Grondwettelijk Hof: Arrest nr. 44/2015 van 23 april 2015 (p. 63), Arrest nr. 108/2017 van 5 oktober 2017 (p. 17) en Arrest nr. 29/2018 van 15 maart 2018 (p. 26).

- de welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden van de verwerkingen van persoonsgegevens en
- de aanwijzing van de verwerkingsverantwoordelijke.

Indien de verwerking van persoonsgegevens samen met de overheidsinmenging een aanzienlijke inbreuk vormt op de rechten en vrijheden van de betrokkenen, moet de wettelijke bepaling dienaangaande tevens de volgende essentiële (aanvullende) elementen bevatten:

- de (categorieën van) verwerkte persoonsgegevens die ter zake dienend en niet buitensporig zijn;
- de categorieën betrokkenen van wie de persoonsgegevens zullen worden verwerkt,
- de categorieën van ontvangers van de persoonsgegevens (evenals de voorwaarden waaronder zij de gegevens ontvangen en de redenen daarvoor);
- de maximumbewaartermijn van de geregistreerde persoonsgegevens.

15. Dit sluit uiteraard niet uit dat de Koning verdere details en modaliteiten uitwerkt, zolang de meest essentiële elementen van de beoogde gegevensverwerking(en) maar in de wet worden beschreven.

De uitvoerende macht kan weliswaar slechts worden gemachtigd binnen het kader en met het oog op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de wetgever zijn vastgelegd.

b. Gegevensverwerking door verhuurders en vastgoedmakelaars

16. Artikel 200ter van het voorontwerp van de Code (zoals gewijzigd door artikel 22 van het voorontwerp van verordening) bepaalt welke gegevens die verhuurders en vastgoedmakelaars nodig hebben.

« § 1. De verhuurder mag de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer:

1° Voor het bezoek:

- a) de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s);*
- b) een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;*

2° Ter ondersteuning van de kandidaatstelling:

- a) het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan;*
- b) het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin;*

3° Met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst:

a) elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen;

b) De burgerlijke stand (nvdv: burgerlijke staat) van de huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend”.

17. De Autoriteit wijst er op dat de verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk is voor de vervulling van een wettelijke verplichting³, overeenkomstig artikel 6.3. van de AVG, gelezen in het licht van overweging 41, geregeld moet worden door duidelijke en nauwkeurige regelgeving, waarvan de toepassing voor de betrokkenen voorspelbaar moet zijn. Bovendien is het volgens artikel 22 van de *Grondwet* noodzakelijk dat de "wezenlijke elementen" van de gegevensverwerking door middel van een formele wettelijke norm (wet, decreet of ordonnantie) worden vastgesteld.

i. Verwerkingsverantwoordelijke

18. De Autoriteit merkt op dat het artikel de "verhuurder" aanwijst als de verwerkingsverantwoordelijke. Dit laat geen twijfel bestaan over de identiteit van de laatste en lijkt overeen te stemmen met de werkelijkheid.

ii. Doeleinde(n)

19. Overeenkomstig artikel 5.1.b) van de AVG, mag een verwerking van persoonsgegevens enkel worden verricht voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden. Artikel 6.3 van de AVG, gelezen in het licht van overweging 41 en artikel 22 van *de Grondwet*, bepaalt dat het doel voldoende nauwkeurig moet worden geformuleerd, of althans zo moet worden geformuleerd dat daaruit kan worden afgeleid welke gegevensverwerkingen noodzakelijk zijn om het doel te bereiken.
20. De Autoriteit merkt op dat artikel 200ter van het voorontwerp van de Code (zoals gewijzigd door artikel 22 van het voorontwerp van ordonnantie) geen beschrijving bevat van het doel van de gegevensverwerkingen die zij organiseert. Hoewel het doel van het verzamelen en verwerken van dergelijke gegevens over het algemeen kan worden afgeleid uit de logica van de tekst met betrekking tot de meeste van deze gegevens, vereist voorspelbaarheid dat het doel van het verzamelen van de gegevens nader wordt omschreven "*het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan*" en "*het aantal*

³ Artikel 6.1.c) van de AVG.

personen dat deel uitmaakt van het gezin". Deze verduidelijking mag er geen twijfel over laten bestaan dat de gegevens uitsluitend worden verzameld om na te gaan of de aanvrager in staat is de huur te betalen en of het aantal personen in het gezin dat het gehuurde goed zal bewonen, passend is, met name gelet op de oppervlakte van het goed en bijvoorbeeld het aantal beschikbare slaapkamers.

21. Voorts kan (kunnen) het (de) doel(en) niet ondubbelzinnig worden afgeleid uit de gegevens "*burgerlijke stand (nvdv: staat) van de afnemer indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend*". Het voorontwerp moet in dit opzicht worden aangepast.
22. In dit verband staat de Autoriteit positief tegenover het onderscheid in drie stappen voor het verzamelen van gegevens, namelijk voorafgaand aan het bezoek, ter ondersteuning van de aanvraag, voor het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst, waardoor het mogelijk wordt grotendeels af te leiden voor welke doeleinden de gegevens worden verzameld en een overmatige verzameling van gegevens te voorkomen.

iii. Categorieën van verzamelde gegevens en categorieën betrokkenen

23. De betrokkenen bij de bovengenoemde gegevensverwerking zijn in het voorontwerp van de Code voldoende gedefinieerd (huurders van huurwoningen).
24. Het voorontwerp van de Code vermeldt ook een reeks categorieën van verzamelde gegevens (naam, voornaam, communicatiemiddelen, financiële middelen, aantal personen in het gezin, burgerlijke staat en documenten die de handelingsbekwaamheid van de huurder aantonen).
25. Artikel 5.1.c) van de AVG bepaalt dat persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt moeten zijn tot wat noodzakelijk is voor de beoogde doeleinden (principe van "minimale gegevensverwerking"). Aangezien het doel van het verzamelen en verwerken van de in punt 21 bedoelde gegevens (*de burgerlijke staat van de huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwoont*») niet is vastgesteld, kan de Autoriteit niet bevestigen dat deze gegevensverwerkingen verenigbaar zijn met het minimaliseringsbeginsel.
26. Indien de doeleinden van het verzamelen en verwerken van de in punt 20 bedoelde gegevens deze zijn die de Autoriteit heeft kunnen afleiden,, heeft de Autoriteit geen opmerkingen over de relevantie, noodzakelijkheid en proportionaliteit ervan.
27. De Autoriteit heeft geen opmerkingen over het verzamelen en verwerken van de andere gegevens waarnaar in artikel 200ter van de Code wordt verwezen.

iv. De bewaartermijn van de gegevens

28. Krachtens artikel 5.1.e), van de AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.
29. De Autoriteit stelt vast dat het voorontwerp in geen enkele bewaartermijn voorziet. Nochtans is het in het licht van artikel 6.3 van de AVG, aangewezen om de (maximum)bewaartermijnen van de te verwerken persoonsgegevens vast te stellen en in het ontwerp te vermelden, rekening houdend met de verschillende doeleinden en categorieën van gegevens, of ten minste de criteria in het ontwerp op te nemen die toelaten deze (maximum)bewaartermijnen te bepalen.
30. Een dergelijke termijn moet in het voorontwerp van verordening worden vermeld.

c) Gegevensverwerkingen voor het uitvoeren van discriminatietesten

c.1. Artikelen 25 en 27 van het voorontwerp van ordonnantie.

31. De artikelen 211 § 4, en 214bis, §1, van de gecoördineerde versie van het voorontwerp van de Code (zoals gewijzigd bij de artikelen 25 en 27 van het voorontwerp van ordonnantie) voeren een nieuwe actor in voor het verrichten van discriminatietesten.

*Art. 211 § 4: " de discriminatietesten (worden) uitgevoerd door (...) iedere organisatie of iedere vereniging die op de dag van de feiten sinds ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezit en die de verdediging van mensenrechten, discriminatiebestrijding of **integratie via huisvesting** als maatschappelijk doel heeft.*

*Art. 214bis« : De beampten van de Gewestelijke Inspectiedienst hebben de bevoegdheid **zelf of met inschakeling van acteurs of erkende verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting en die daartoe zijn erkend, discriminatietesten inzake toegang tot huisvesting verrichten.**».*

32. In haar analyse van de gegevensverwerkingen die gepaard gaan met de discriminatietesten stelt de Autoriteit zich vragen. Uit artikel 214bis van het voorontwerp van de Code blijkt dat deze testen in de praktijk bestaan uit:

de discriminatietesten uitgevoerd : 1° ofwel door het slachtoffer zelf ; 2° ofwel als ondersteuning van een slachtoffer door iedere persoon die op verzoek van het slachtoffer handelt om de discriminatietest aan te vullen of door de instellingen bedoeld in artikel 214 of iedere instelling van openbaar nut, iedere organisatie of iedere vereniging die op de dag van de feiten sinds ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezit en die de verdediging van mensenrechten, discriminatiebestrijding of integratie via huisvesting als maatschappelijk doel heeft. De beambten van de Gewestelijke Inspectiedienst kunnen zelf of met inschakeling van acteurs of erkende verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting en die daartoe zijn erkend, discriminatietesten inzake toegang tot huisvesting verrichten.⁴

33. Deze gegevensverwerkingen zullen potentieel een aanzienlijk effect hebben op verhuurders/vastgoedmakelaars aangezien, bij lezing van artikel 211 van het voorontwerp van de Code, de waarschuwingen die deze discriminatietesten genereren, een vermoeden van directe discriminatie zullen vormen waarvoor verhuurders/vastgoedmakelaars het tegendeel zullen moeten bewijzen :

Artikel 211

« § 1. Wanneer een persoon die zich slachtoffer acht van een discriminatie of een van de belangenverenigingen voor het bevoegde rechtscollege feiten aanvoert die het bestaan van een discriminatie op grond van één van de beschermde criteria kunnen doen vermoeden, dient de verweerder te bewijzen dat er geen discriminatie is geweest.

§ 2. Onder feiten die het bestaan van een directe discriminatie op grond van een of meerdere eigen of bij associatie toegekende beschermde criteria kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

*1° de gegevens waaruit een bepaald patroon van ongunstige behandeling blijkt ten opzichte van personen op wie een of meerdere eigen of bij associatie toegekende beschermde criteria van toepassing is **onder meer een of meer los van elkaar staande meldingen bij in artikel 212 en 214 bedoelde instellingen***

2° de gegevens waaruit blijkt dat de situatie van het slachtoffer van de ongunstigere behandeling, vergelijkbaar is met de situatie van de referentiepersoon.

3° de resultaten van de discriminatietesten uitgevoerd in overeenstemming met artikel 214bis, § 1, tweede lid, 1° en 2°, en § 3, 1°.

⁴ In artikel 193 van de Code zijn de beschermde criteria: geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, verblijfsstatus, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst en positie, syndicale overtuiging, gezinsverantwoordelijkheden, adoptie, co-ouderschap en vaderschap;

34. Overeenkomstig artikel 6, lid 3, van de AVG, gelezen in het licht van overweging 41 van de AVG, moet de verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk is voor de vervulling van een opdracht van algemeen belang⁵ (in dit geval toevertrouwd aan aanbieders uit de particuliere sector) onderworpen zijn aan duidelijke en nauwkeurige regels, waarvan de toepassing voor de betrokkenen voorspelbaar moet zijn. Bovendien is het volgens artikel 22 van de *Grondwet* noodzakelijk dat de "wezenlijke elementen" van de gegevensverwerking door middel van een formele wettelijke norm (wet, decreet of ordonnantie) worden vastgesteld.

i. Verwerkingsverantwoordelijke en de rechtmatigheid van de delegatie van bevoegdheden

35. Artikel 4.7. van de AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de verwerkingsverantwoordelijke diegene is die in deze regelgeving als dusdanig wordt aangewezen.
36. De Autoriteit merkt op dat de identiteit van de verwerkingsverantwoordelijke(n) niet duidelijk is omschreven in artikel 211, § 4, en artikel 214bis van de Code (zoals gewijzigd bij de artikelen 25 en 27 van het voorontwerp van ordonnantie).
37. Ten eerste heeft artikel 211, §4, betrekking op discriminatietesten die op verzoek van het slachtoffer worden uitgevoerd.

« § 4. Onverminderd artikel 214bis, § 1, tweede lid, worden de discriminatietesten uitgevoerd :

1° ofwel door het slachtoffer zelf ;

*2° ofwel als ondersteuning van een slachtoffer door iedere persoon die op verzoek van het slachtoffer handelt om de discriminatietest aan te vullen of door de instellingen bedoeld in artikel 214 of iedere instelling van openbaar nut, iedere organisatie of iedere vereniging die op de dag van de feiten sinds ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezit en die de verdediging van mensenrechten, discriminatiebestrijding of **integratie via huisvesting** als maatschappelijk doel heeft. »*

38. Bij lezing van deze bepaling is de Autoriteit van mening dat de situatie als beschreven in punt 2°, het artikel ruimte laat voor twijfel over de identiteit van de verwerkingsverantwoordelijke. En het niet mogelijk maakt om te weten of het gaat om het slachtoffer of om "iedere persoon die op verzoek van het slachtoffer handelt om de discriminatietest aan te vullen of door de

⁵ Art. 6.1.e) van de AVG.

instellingen bedoeld in artikel 214 of iedere instelling van openbaar nut, iedere organisatie of iedere vereniging die op de dag van de feiten sinds ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezit en die de verdediging van mensenrechten, discriminatiebestrijding of integratie via huisvesting als maatschappelijk doel heeft".

39. Ten tweede heeft artikel 214bis betrekking op discriminatietesten die op verzoek van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie worden uitgevoerd.

« Artikel 214bis § 1. Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 6 en 20 heeft de Gewestelijke Inspectiedienst van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel de opdracht om de naleving van de verplichtingen die bedoeld zijn in of krachtens artikelen 194, 200bis en 200ter, §§ 1 en 3, te controleren.

*De beambten van de Gewestelijke Inspectiedienst hebben de bevoegdheid om de inbreuken tegen de voornoemde artikelen op te sporen en vast te stellen in processen-verbaal, die rechtsgeldig zijn tot bewijs van het tegenovergestelde. Ze kunnen, binnen de uitoefening van hun opdracht, **zelf of met inschakeling van acteurs of erkende verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting en die daartoe zijn erkend, discriminatietesten inzake toegang tot huisvesting verrichten. (...) »***

40. Uit aanvullende informatie die is verkregen van de DGHI-attaché die met de zaak is belast, blijkt dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie toezicht houdt op de methodologie van deze testen door vrij nauwkeurige instructies te geven aan de vereniging over wat moet worden getest (welk beschermd criterium, welke situaties moeten worden vergeleken), via welke middelen (telefoon, e-mail, bezoek) en met welke garanties om de afwezigheid van provocatie en de toelaatbaarheid van het bewijsmateriaal te garanderen. Deze instructies kunnen zo ver gaan dat zij een vrij nauwkeurig scenario beschrijven dat door de vereniging moet worden gevolgd.
41. Deze aanvullende informatie lijkt erop te wijzen dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie voor elke situatie de verwerkingsverantwoordelijk blijft. Deze bevestiging is echter niet te vinden in het voorontwerp van de Code (zoals gewijzigd bij het voorontwerp van odonnantie), en kan niet worden afgeleid uit het dispositief.
42. Wat artikel 211 § 4, en artikel 214bis betreft, is de Autoriteit derhalve van oordeel dat de identiteit van de verwerkingsverantwoordelijken in het voorontwerp van de Code niet voldoende is aangegeven. De bepaling door de regelgeving van de verwerkingsverantwoordelijke(n) draagt immers bij tot de voorspelbaarheid van de wet en de doeltreffendheid van de door de AVG vastgelegde rechten van de betrokkenen. Deze

aanwijzing van de verwerkingsverantwoordelijken moet passend zijn in het licht van de feitelijke omstandigheden⁶ Met andere woorden, voor elke verwerking van persoonsgegevens moet worden nagegaan wie in *feite het doel* van de verwerking nastreeft en zeggenschap over de verwerking heeft. En dit moet duidelijk in de norm vermeld worden.

43. Voorts merkt de Autoriteit op dat, om zich te wapenen tegen kritiek op de rechtmatigheid van de gegevensverwerking die deze dienstverleners uit de particuliere sector zullen verrichten in het kader van de uitoefening van de onderzoeksbevoegdheden (het uitvoeren van discriminatietesten) die hun door het Brussels Gewest zijn toevertrouwd (art. 5.1.a) van de AVG), is het aan de verzoeker om erop toe te zien dat een dergelijke delegatie van onderzoeksbevoegdheden aan dienstverleners die niet hiërarchisch ondergeschikt zijn aan de beambte van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie en die niet politiek verantwoordelijk zijn, in overeenstemming is met de publiekrechtelijke regels inzake de delegatie van bevoegdheden. In ieder geval is het van belang dat het voorontwerp van Code voorziet in een controle op de juistheid van de gegevens die door deze particuliere dienstverleners worden verzameld door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

44. De Autoriteit beveelt aan dat de aanvrager de aandacht van de Raad van State op deze zaak vestigt wanneer hij om zijn voorafgaand advies verzoekt.

ii. Doeleinde(n)

45. Overeenkomstig artikel 5.1.b) van de AVG, mag een verwerking van persoonsgegevens enkel worden verricht voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden.

46. De Autoriteit merkt op dat in de gecoördineerde versie van het voorontwerp van de Code de doeleinden van de gegevensverwerking duidelijk worden beschreven in artikel 211 §4, en artikel 214bis.

47. "Art. 211. § 1. Wanneer een persoon die zich slachtoffer acht van een discriminatie of een van de belangenverenigingen voor het bevoegde rechtscollege feiten aanvoert die het bestaan van een discriminatie op grond van één van de beschermde criteria kunnen doen

⁶ Zowel de Groep 29 - de voorloper van het Europees Comité voor gegevensbescherming - als de Autoriteit hebben er immers op aangedrongen het begrip "verwerkingsverantwoordelijke" vanuit een feitelijk perspectief te benaderen. Zie: Werkgroep 29, Advies 1/2010 over de begrippen "verwerkingsverantwoordelijke" en "verwerker", 16 februari 2010, blz. 9 (https://ec.europa.eu/justice/article-29/documentation/opinion-recommendation/files/2010/wp169_en.pdf) en Gegevensbeschermingsautoriteit, Overzicht van de begrippen verwerkingsverantwoordelijke/verwerker in het licht van de Verordening (EU) nr. 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 (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>)

vermoeden, dient de verweerder te bewijzen dat er geen discriminatie is geweest.

§ 2. (...)

§3. Onder feiten die het bestaan van een indirecte discriminatie op grond van een of meerdere eigen of bij associatie toegekende beschermde criteria kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

1° algemene statistieken over de situatie van de groep waartoe het slachtoffer van de discriminatie behoort of feiten die algemeen bekend zijn; of

2° het gebruik van een intrinsiek verdacht criterium van onderscheid; of

3° elementair statistisch materiaal waaruit een ongunstige behandeling blijkt.

4° de resultaten van de discriminatietesten uitgevoerd in overeenstemming met artikel 214bis, § 1, tweede lid, 1° en 2°, en § 3, 1°.

"§ 4. Onverminderd artikel 214bis, § 1, tweede lid, worden de discriminatietesten uitgevoerd : (...)" »

Artikel 214 bis.

« § 1. Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 6 en 20 heeft de Gewestelijke Inspectiedienst van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel de opdracht om de naleving van de verplichtingen die bedoeld zijn in of krachtens artikelen 194, 200bis en 200ter, §§ 1 en 3, te controleren.

*De beampten van de Gewestelijke Inspectiedienst hebben de bevoegdheid om de inbreuken tegen de voornoemde artikelen op te sporen en vast te stellen in processen-verbaal, die rechtsgeldig zijn tot bewijs van het tegenovergestelde. Ze kunnen, binnen de uitoefening van hun opdracht, **zelf of met inschakeling van acteurs of erkende verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting en die daartoe zijn erkend, discriminatietesten inzake toegang tot huisvesting verrichten. (...)** »*

iii. Categorieën van gegevens

48. Artikel 5.1.c) van de AVG bepaalt dat persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt moeten zijn tot wat noodzakelijk is voor de beoogde doeleinden (principe van "minimale gegevensverwerking").
49. Afwezigheid van of onduidelijkheid omtrent de te verwerken soorten of categorieën van persoonsgegevens, laat de Autoriteit niet toe zelfs maar een marginale toetsing door te voeren van het principe van de minimale gegevensverwerking, zoals voorgeschreven door artikel 5.1.c) AVG.

50. Het voorontwerp van ordonnantie moet worden aangepast om uitdrukkelijk de categorieën gegevens op te nemen die in het kader van discriminatietesten zullen worden verwerkt.

iv. Categorieën van betrokkenen

51. In het voorontwerp van de Code (zoals gewijzigd door het voorontwerp van ordonnantie) wordt niet duidelijk aangegeven op welke categorieën personen de verwerking (het uitvoeren van discriminatietesten) betrekking heeft.
52. In dit verband deelde de attaché van de DGHI die met de zaak belast is, de Autoriteit mee dat deze testen zowel op verhuurders als op vastgoedmakelaars gericht zijn. Het bevel tot discrimineren, d.w.z. anderen vragen te discrimineren, is verboden bij artikel 194, §2 van het wetboek (indirecte discriminatie). Zowel de persoon (of organisatie) die opdracht geeft tot de discriminatie als de persoon die de discriminatie uitvoert, kan aansprakelijk zijn. Zich schikken naar de eisen van een verhuurder ontslaat de makelaar niet van zijn verantwoordelijkheid. Bovendien heeft hij een bijzondere verantwoordelijkheid als beroepsverhuurder die onderworpen is aan een deontologische code. De testen zijn dus ook van toepassing op vastgoedmakelaars, die aansprakelijk kunnen worden gesteld voor discriminatie (en veroordeeld kunnen worden), zelfs als dit op verzoek van een verhuurder is gebeurd.
53. Artikel 194 kan weliswaar als rechtsgrondslag dienen voor de aansprakelijkheid van vastgoedmakelaars en/of -verhuurders, maar geeft geen afdoende omschrijving van de categorieën van personen die aan de verwerking in kwestie zijn onderworpen.
54. Het voorontwerp van ordonnantie moet worden aangepast waarbij de betrokken categorieën van personen in het kader van discriminatietesten uitdrukkelijk worden vermeld.

v. De bewaartermijn van de gegevens

55. Krachtens artikel 5.1.e), van de AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.
56. De Autoriteit merkt op dat in het voorontwerp geen bewaartermijn voor de persoonsgegevens wordt bepaald. In het licht van artikel 6.3 van de AVG, is het aangewezen om de (maximum)bewaartermijnen van de te verwerken persoonsgegevens vast te stellen en in het ontwerp te vermelden, rekening houdend met de verschillende doeleinden en categorieën van

gegevens, of ten minste de criteria in het ontwerp op te nemen die toelaten deze (maximum)bewaartermijnen te bepalen.

c.2 Artikel 34 van het voorontwerp

57. Artikel 34 van het voorontwerp van ordonnantie neemt artikel 214^{septies} op in het voorontwerp van de Code

Art. 214^{septies}.

« §1. Het slachtoffer dat wegens discriminatie op de woonmarkt bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie een klacht heeft ingediend, wordt op de hoogte gebracht van het verdere verloop.

§ 2. Tegen de achtergrond van haar opdrachten bedoeld in artikel 214bis mag de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie en mogen de in artikel 214 bedoelde instellingen persoonsgegevens uitwisselen inzake klachten, meldingen en vastgestelde feiten, onverminderd de bepalingen bedoeld in 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.

58. Het tweede lid voorziet in de mogelijkheid voor de Gewestelijke Huisvestingsinspectie om, in het kader van haar opdrachten krachtens artikel 214bis van de Huisvestingscode, persoonsgegevens betreffende klachten uit te wisselen met de in artikel 214 bedoelde organen.
59. De verstrekking van persoonsgegevens door de verwerkingsverantwoordelijke moet, overeenkomstig artikel 6.3 van de AVG, een rechtsgrondslag hebben in het Unierecht of het Lidstatelijke recht. Deze rechtsgrondslag moet helder en precies zijn en de toepassing ervan voorspelbaar voor de rechtzoekenden. Zij moet ten minste de doeleinden vermelden die de noodzaak van de mededeling van persoonsgegevens rechtvaardigen; dit vloeit voort uit een toepassing van het beginsel van de verdeling van administratieve bevoegdheden, dat is bekrachtigd in artikel 105 van de Grondwet en in artikel 78 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen⁷.

⁷ Volgens dit beginsel hebben de administratieve autoriteiten geen andere bevoegdheden dan die welke hun formeel zijn toegekend door de Grondwet en de wetten en decreten die krachtens de Grondwet zijn uitgevaardigd.

60. De Autoriteit merkt op dat deze gegevensstroom kan bijdragen tot de uitoefening van het openbaar gezag, onder voorbehoud van de volgende punten i., ii. en iii.

i. Verwerkingsverantwoordelijke

61. Artikel 4.7. van de AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de verwerkingsverantwoordelijke diegene is die in deze regelgeving als dusdanig wordt aangewezen.
62. De Autoriteit merkt op dat de identiteit van de verwerkingsverantwoordelijke(n) is vastgelegd in artikel 214septies van de gecoördineerde versie van het voorontwerp van de Code (zoals ingevoerd bij artikel 34 van het voorontwerp van ordonnantie), te weten: "*§2. Tegen de achtergrond van haar opdrachten bedoeld in artikel 214bis mag **de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie** en mogen **de in artikel 214 bedoelde instellingen** ».*" Artikel 214 beoogt dan weer "*één of meerdere organen met als opdracht de gelijke behandeling van alle personen te bevorderen*", die door de Regering worden aangewezen.
63. Deze verschillende bepalingen omvatten de mogelijke identiteiten van de verwerkingsverantwoordelijken die lijken overeen te stemmen met de werkelijkheid.

ii. Doeleinde(n)

64. Overeenkomstig artikel 5.1.b) van de AVG, mag een verwerking van persoonsgegevens enkel worden verricht voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden.
65. De Autoriteit stelt vast dat artikel 217septies met betrekking tot de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie preciseert dat de verwerking zich beperkt tot de "opdrachten bedoeld in artikel 214bis". De norm heeft hier betrekking op de uitvoering van discriminatietesten.
66. Deze bepaling beschrijft echter niet het doel van de verwerking in kwestie. Door de verwerking te beperken tot de "verwerkingen als bedoeld in artikel 214bis", zorgt de bepaling er zeker voor dat het aantal toepassingsgevallen tot een minimum wordt beperkt, maar wordt niet toegelicht hoe de uitwisseling van gegevens over klachten met betrekking tot de "verwerkingen als bedoeld in artikel 214bis" kan ondersteunen.

67. De Autoriteit stelt vast dat een verwijzing naar artikel 214bis niet volstaat om het doel van de verwerking (uitwisseling van gegevens over klachten) in het geval van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie te omschrijven.
68. Wat de verwerking door "*de in artikel 214 bedoelde organen*" betreft, zwijgt het ontwerp van de Code bovendien over de doeleinden van een dergelijke verwerking.
69. Het voorontwerp van ordonnantie moet worden aangepast om het doel (de doelen) van deze verwerking uitdrukkelijk te vermelden.

iii. Categorieën van verzamelde gegevens en categorieën betrokkenen

70. De betrokkenen en de categorieën gegevens die door bovengenoemde verwerking worden verzameld, zijn in het voorontwerp van de Code niet nauwkeurig omschreven.
71. Artikel 5.1.c) van de AVG bepaalt dat persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt moeten zijn tot wat noodzakelijk is voor de beoogde doeleinden (principe van "minimale gegevensverwerking").
72. Omdat een precieze vermelding van de te verwerken categorieën persoonsgegevens ontbreekt, kan de Autoriteit geen concrete analyse maken van de naleving van het beginsel van de minimale gegevensverwerking, zoals vereist krachtens artikel 5.1.c) van de AVG.
73. De Autoriteit gaat ervan uit dat de categorieën van verwerkte gegevens een hele reeks gegevens omvatten die alleen nauwkeuriger kunnen worden bepaald door ze te beperken tot bijvoorbeeld gegevens betreffende klachten en de personen waarop deze betrekking hebben.

d) Varia

74. Artikel 35 van het voorontwerp van verordening voegt een precontractuele verplichting voor de verhuurder toe om de huurder vóór het sluiten van de huurovereenkomst in kennis te stellen van het precieze adres van het goed.
75. Artikel 35 van het voorontwerp van ordonnantie is overgenomen uit artikel 217, §1, 1° van de gecoördineerde versie van het voorontwerp van de Code.

Artikel 217 Informatie?

« § 1. § 1. Onverminderd alle andere informatie vereist door bijzondere wetsbepalingen, deelt de verhuurder, voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, de volgende minimuminformatie aan de huurder mee :

1° de beschrijving van de woning **met inbegrip van het juiste adres, met name de straat, het nummer, de gemeente, de verdieping, middendeel, linkerkant, rechterkant ;**

2° (...)"

76. Uit de aanvullende informatie die is verkregen van de attaché van de DGHI die met het dossier is belast, blijkt dat het exacte adres een essentieel onderdeel is van het huurcontract. Anderzijds, de precieze locatie van het gehuurde goed (verdieping, links/rechts, enz.) ontbreekt soms. Indien deze gegevens echter niet in de precontractuele documenten worden vermeld, is het soms onmogelijk om, in geval van bewezen discriminatie, gerechtelijke stappen te ondernemen tegen de overtreder indien hij of zij niet kan worden geïdentificeerd.
77. Met het oog op dit doel lijkt het logisch en niet onevenredig⁸ om de precieze locatiegegevens in de precontractuele documenten op te nemen. De Autoriteit beveelt evenwel aan duidelijk te maken wat wordt bedoeld met "exact adres" door onder meer toe te voegen dat het gaat om het straatadres, aangevuld met de vermelding van de verdieping "en met alle gegevens die het gehuurde pand uniek en individueel identificeren".

**OM DIE REDENEN,
is de Autoriteit**

van oordeel dat de volgende aanpassingen in het voorontwerp zich opdringen:

- een specificatie van de doeleinden van de verwerking in artikel 200ter van het voorontwerp van de Code door toevoeging van het doeleinde van de gegevensverzameling. Dit in combinatie met het onderscheid van een gegevensverzameling in drie stappen (zie punten 20-22) ;
- een kader voor de bewaartermijn van de persoonsgegevens die de verhuurders en vastgoedmakelaars verzamelen (zie de punten 29 en 30) ;
- een precisering van de verwerkingsverantwoordelijken voor de uitvoering van discriminatietesten, op verzoek van het slachtoffer (art. 211 § 4, van de ontwerpcode)

⁸ Belangenafweging tussen bestrijding van discriminatie op het gebied van huisvesting en bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

of op verzoek van de Gewestelijke Huivsvestingsinspectie (art. 214bis van de ontwerpcode) (zie punten 37 tot en met 42) ;

- zich beraden over de rechtmatigheid van discriminatietesten, zoals die door particuliere actoren worden uitgevoerd en een kader voor de nauwkeurigheid van de in dit verband verzamelde gegevens (zie punten 43-44) ;
- een verduidelijking van de categorieën gegevens die zullen worden verwerkt in het kader van de uitvoering van discriminatietesten (zie de punten 49 en 50) ;
- een verduidelijking van de betrokken categorieën personen in het kader van de uitvoering van discriminatietesten (zie de punten 51 tot en met 54) ;
- een kader voor de bewaartermijn van persoonsgegevens die zijn verzameld in het kader van discriminatietesten, rekening houdend met de verschillende doeleinden en gegevenscategorieën van de genoemde verwerking (zie punt 56) ;
- een specificatie van het doel of de doelen van de verwerking als bedoeld in artikel 214septies van het voorontwerp van de Code (zie de punten 65 tot en met 69).

(get.) Alexandra Jaspar

Directeur van het Kenniscentrum