



Aanbeveling nr 01/2009 van 18 maart 2009

Betreft: Aanbeveling aan de verhuurders en vastgoedmakelaars betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (SE/08/128)

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer;

Gelet op de wet van 8 december 1992 *tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens* (hierna WVP), inzonderheid artikel 30;

Gelet op de vragen om informatie, ingediend bij de Commissie met betrekking tot de gegevens van kandidaat-huurders die mogen verwerkt worden door verhuurders en vastgoedmakelaars;

Gelet op het verslag van de heer P. POMA;

Brengt op 18 maart 2009 de volgende aanbeveling uit:

A. INLEIDING

-
1. Regelmatig worden er via het secretariaat bij de Commissie vragen om informatie ingediend (14 dossiers van 2005 tot 2008) door burgers die, in het raam van hun zoektocht naar een huurwoning, gevraagd worden om een aantal persoonsgegevens door te geven aan de eigenaars van huurwoningen of aan vastgoedkantoren. Deze personen stellen zich vragen bij de wettelijkheid van deze praktijken ten opzichte van de wetgeving tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer.
 2. De behandelde dossiers tonen aan dat steeds meer en meer gegevens, waarvan de relevantie moet worden onderzocht, gevraagd worden aan de kandidaat-huurders om zich te verzekeren van hun solvabiliteit of meer in het algemeen om zich ervan te verzekeren dat de woning "goed" verhuurd zal worden. Bepaalde kantoren gebruiken overigens een vrij gedetailleerd informatieformulier dat de kandidaat-huurders gevraagd wordt om in te vullen voor de afsluiting van een huurcontract en in sommige gevallen zelfs voorafgaandelijk aan een bezoek aan de huurwoning. Het Algemeen Eigenaars- en Mede-Eigenaars Syndicaat biedt aan zijn leden een typeformulier aan voor het verzamelen van informatie van kandidaat-huurders, dat vragen oproept ten opzichte van de Privacywet.
 3. De relatie tussen partijen, eigenaar en huurder, is van contractuele of precontractuele aard. Het gaat inderdaad om het afsluiten van een huurovereenkomst waarbij enerzijds de rechten van de eigenaar die zijn eigendom te huur stelt, en anderzijds de rechten van de kandidaat huurder betrokken zijn. Deze relaties passen eveneens in het kader van de contractuele vrijheid, behoudens naleving van bepalingen van openbare orde.
 4. In het advies nr. 52 van 19 december 2002 *betreffende de samenstelling van een extern bestand van wanbetalers bij huurders* heeft de Commissie onderstreept dat het recht op wonen moet beschouwd worden als "*noden of belangen (...) die onbetwistbaar als essentieel voor het maatschappelijk leven moeten worden beschouwd (...)*". Het fundamenteel karakter van dit recht "*wordt zo nodig bevestigd door de vaststelling dat de grondwetgever zelf – in zijn titel II "De Belgen en hun rechten", artikel 23 – dat het recht op een (behoorlijke) huisvesting huldigt als een van de rechten die iedereen in staat stellen een leven te leiden dat overeenstemt met de menselijke waardigheid*". De Commissie onderstreept dat dit fundamenteel recht niet kan verzoend worden met praktijken die de uitoefening ervan in het gedrang zouden kunnen brengen, meer in het bijzonder wanneer dit gevaar nog gepaard zou gaan met een aantasting van de privacy van de betrokkene, een recht erkend door artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden en artikel 22 van de Grondwet.

5. De Commissie stelt eveneens vast dat het recht op eigendom beschermd wordt door artikel 16 van de Grondwet¹ en gedefinieerd wordt door het Burgerlijk Wetboek (artikel 544) als het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen. De vrije keuze van huurder is inbegrepen in deze definitie.
6. **Opmerking:** het onderzoek dat hierna door de Commissie wordt gevoerd beslaat hoofdzakelijk gegevens die ingezameld werden in het raam van een huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder of van een commerciële huurovereenkomst. De Commissie is er zich van bewust dat de wetgever in sommige gevallen tussenbeide is gekomen en dat sommige bepalingen of reglementeringen kunnen afwijken van de onderhavige analyse.

B. TOEPASSELIJKE WETGEVING

B.1 De Privacywet

7. Gegevens zoals naam, adres, telefoonnummer, inkomen enz. vormen persoonsgegevens in de zin van artikel 1, § 1 van de WVP.
8. De WVP is toepasselijk op elke geheel of gedeeltelijk geautomatiseerde verwerking van persoonsgegevens, alsmede op elke niet-geautomatiseerde verwerking van persoonsgegevens die in een bestand zijn opgenomen of die bestemd zijn om daarin te worden opgenomen (artikel 3, § 1 van de WVP).
9. Hoewel de door een vastgoedmakelaar ingezamelde gegevens meestal automatisch worden verwerkt of zoniet een niet-geautomatiseerde verwerking vormen via een bestand, is het niettemin mogelijk dat de gegevens die persoonlijk door een verhuurder worden ingezameld onder geen enkele van de toepassingsmogelijkheden van de wet thuishoren. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om een telefoonnummer dat genoteerd werd op een stukje papier of om gegevens die getoond werden aan een verhuurder zonder dat zij werden opgeslagen.
10. Artikel 3, § 2 van de WVP bepaalt dat de wet niet van toepassing is op de verwerking van persoonsgegevens die door een natuurlijk persoon in activiteiten met uitsluitend persoonlijke of huishoudelijke doeleinden wordt verricht. Immers, de gewenste transparantie van de WVP, stelt zich, namens een goed evenwicht van de hier voorliggende belangen, niet tevreden met een inmenging in uitsluitend het privéleven van diegene die gegevens verwerkt. Het komt de Commissie dus voor dat de niet-toepassing van de WVP heel strikt geïnterpreteerd moet worden. Bijgevolg is de wet van toepassing op de verwerking van gegevens van kandidaat-

¹ Zie eveneens artikel 1 van het aanvullend Protocol bij het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden zoals gewijzigd door Protocol nr 11 (Parijs, 20 maart 1952)

huurders die de verhuurder verricht. Verder merkt de Commissie nog op dat zelfs al zou de WVP niet moeten worden toegepast, artikel 8,1. van het voormeld Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden ("Een ieder heeft recht op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven ...") en artikel 22 van de Grondwet ("Ieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven en zijn gezinsleven, behoudens in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald...") niet in gedrang komen.

11. De onderhavige analyse betreft dus de – meer frequente – veronderstelling, zijnde deze waar de WVP van toepassing is.

B.2 Wet ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie van 10 mei 2007

12. Artikel 4, § 1, 1° van de WVP stelt dat persoonsgegevens (...) rechtmatig dienen te worden verwerkt.
13. De wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie (anti-discriminatiewet) wil een algemeen kader scheppen voor de materies bedoeld in artikel 5², om te strijden tegen discriminatie gebaseerd op leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst.
14. Volgens artikel 7 vormt elk direct onderscheid op grond van een van de beschermde criteria een directe discriminatie, tenzij dit directe onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.
15. Dit artikel laat enkel een onderscheid toe op grond van een van de beschermde criteria voor zover dit objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en dat de gebruikte middelen, - de gegevens in de zin van de WVP -, proportioneel zijn. Deze vereisten stemmen overeen met deze van artikel 4 van de WVP.
16. De Commissie vestigt er de aandacht op dat deze wetgeving van toepassing is, ongeacht of er een verwerking is in de zin van de WVP.

B.3 Wet van 19 juli 1991 tot regeling van het beroep van privé-detective

17. De Commissie merkt op dat artikel 1, § 1, 2. van de wet van 19 juli 1991 tot regeling van het beroep van privédetective stelt dat *"In de zin van deze wet wordt als privé-detective beschouwd elke natuurlijke persoon die gewoonlijk, al of niet in ondergeschikt verband, tegen betaling en*

² Artikel 5, § 1, 1° van deze wet stelt dat zij van toepassing is op alle personen, zowel in de overheidssector als in de particuliere sector(...) met betrekking tot de toegang tot goederen en diensten die publiekelijk beschikbaar zijn. Het recht op wonen wordt dus beoogd door deze wetgeving.

voor een opdrachtgever activiteiten uitoefent bestaande uit: (...) het inwinnen van informatie omtrent burgerlijke stand, gedrag, moraliteit en vermogenstoestand van personen"

18. Artikel 1 van het koninklijk besluit van 30 juli 1994 tot vaststelling van de lijst van beroepen en activiteiten die niet beschouwd mogen worden als bedoeld in de wet tot regeling van het beroep van privédetective stelt "worden niet als activiteiten van privé-detective (...) beschouwd: (...) 2^ode activiteiten van informatieinwinning die in art. 1, § 1, van vermelde wet bedoeld worden, voor zover die inwinning uitsluitend bij de belanghebbende gebeurt".
19. De Commissie wenst de aandacht vestigen op het feit dat de vastgoedmakelaars of alle andere personen bedoeld bij de voormelde wet, die het voornemen hebben om bij derden de bedoelde soort informatie in te winnen betreffende kandidaat-huurders, dit slechts mogen doen indien zij over een machtiging beschikken om op te treden als privédetective en zonder afbreuk te doen aan de WVP.

C. ONDERZOEK³

C.1 Doeleinden

20. Artikel 4, § 1, 2^o van de WVP stelt dat persoonsgegevens dienen ingezameld te worden voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden en niet verder te worden verwerkt op een wijze die, rekening houdend met alle relevante factoren, met name met de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden. Het selecteren van een huurder met het oog op het afsluiten van een huurovereenkomst lijkt een welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd doeleinde.
21. De Commissie merkt op dat ingevolge het finaliteitsbeginsel en wanneer de inzameling van gegevens van kandidaten gebeurt met het oog op een selectie van een huurder teneinde een huurovereenkomst af te sluiten, de gegevens enkel mogen meegedeeld worden aan de ontvangers die vermeld werden bij de inzameling⁴ en niet verder mogen worden gebruikt op een manier die onverenigbaar is met het of de oorspronkelijke doeleinde(n).
22. Deze verduidelijking van het finaliteitsbeginsel betekent onder meer dat de vastgoedmakelaar die voor rekening van een eigenaar belast is met het zoeken van een huurder, deze informatie niet zou mogen gebruiken voor bijvoorbeeld "direct marketing" voor verzekeringsproducten bij de kandidaat-huurders noch bij derden die door de kandidaten worden vermeld.

³ De onderhavige analyse gaat niet dieper in op de kwestie van toelaatbaarheid van de verwerking vermits deze afwisseling kan gebaseerd worden op de littera a), b), c), of f) van artikel 5 van de WVP.

⁴ Cf. artikel 9 van de WVP.

23. Deze aanbeveling behandelt uitsluitend de verzameling en de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders in het kader van een inhuurneming van onroerend goed. Indien er een geschil zou ontstaan rond de uitvoering van het huurcontract, kunnen – gezien de redelijke verwachtingen van de betrokkene voor een dergelijke verwerking - de ingezamelde gegevens van de huurder, in toepassing van artikel 8, § 2, c), op een verenigbare wijze verder worden verwerkt door de verhuurder.

C.2 Proportionaliteit

24. Artikel 4, § 1, 3° van de WVP stelt dat persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en niet overmatig dienen te zijn, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt.

C.2.1 Voorafgaande opmerkingen

25. Naast het feit dat sommige kandidaat-huurders, wanneer zij niet werden "uitverkoren", verwonderd zijn of zich zelfs beklagen over het schendend karakter voor hun privacy van sommige gegevens die door de verhuurders of hun afgevaardigde worden gevraagd, doet zich ook het omgekeerde fenomeen voor. Kandidaat-huurders overhandigen aan de verhuurder soms spontaan een serie documenten met het oog op het maximaliseren van hun kansen om de gewenste huurwoning te bekomen. Verschillende omstandigheden kunnen wellicht deze gang van zaken verklaren, zoals een uitermate geschiktheid van de huurwoning, een schaarste aan huurwoningen in een bepaalde omgeving of nog de gematigde huurprijs. Deze neiging om spontaan gegevens te verstrekken betekent evenwel niet automatisch dat deze gegevensinzameling conform is aan de WVP. De verhuurders dienen dus voorzichtig te zijn wanneer zij geconfronteerd worden met deze situatie en enkel die gegevens in te zamelen die strikt noodzakelijk zijn om hun eigendom te verhuren. De Commissie beveelt in dit geval de verhuurders aan om de documenten die hen voorgelegd worden en die overmatig lijken, enkel te onderzoeken en onverwijld terug te geven aan de kandidaat-huurder zonder hiervan een kopie te nemen.
26. De beoordeling van de proportionaliteit van de bedoelde gegevens varieert naargelang het stadium van het verhuurproces. Sommige informatie (bijv. naam en voornaam, telefoonnummer en e-mailadres) kan inderdaad meegedeeld worden (vaak mondeling) tijdens een eerste contact met het oog op het organiseren van een plaatsbezoek of zelfs in bepaalde omstandigheden, om een grotere veiligheid bij de bezoeken te verzekeren. Andere informatie mag echter slechts ingezameld worden in een later stadium : informatie die noodzakelijk is voor de eindselectie van kandidaten (bijv. inlichtingen over de solvabiliteit, over de vestiging in België) of voor de

opmaak van het huurcontract (bijv. leeftijd van de medehuurder, adres) en voor de vastlegging van bepaalde kosten (bijv. aantal en leeftijd van bezetters van het gehuurde goed).

C.2.2 De gegevens

27. Gemakshalve werden voor het onderzoek van de gegevens soms willekeurige hergroeperingen doorgevoerd.
28. De zorg voor bondigheid werd reeds aangestipt : dit verklaart ook waarom het niet mogelijk was om alle gegevens te overlopen waarvan sommige verhuurders op het idee zouden kunnen komen om ze in te zamelen. De beginselen van deze analyse zouden niettemin als leidraad moeten kunnen dienen om de meeste gevallen op te lossen.

C.2.2.1 Algemene identificatiegegevens van de kandidaat en contactgegevens

Naam en voornaam van de kandidaat-huurder

29. Het vragen naar deze minimale identificatiegegevens is op zich niet overmatig, gelet op de sociale welvoegelijkheidsregels, maar ook:
 - voor een goede organisatie van de bezoeken, voor de veiligheid en de eventuele latere contacten;
 - voor een beknopte controle van de voorgelegde documenten (bijvoorbeeld om na te gaan of de loonfiche wel degelijk die van de persoon in kwestie is);
 - voor het opstellen van de huurovereenkomst. Artikel 1bis van het Burgerlijk Wetboek⁵ stelt dat van elke huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder een geschrift moet worden opgesteld dat de identiteit van alle contracterende partijen moet inhouden.
30. De voorlegging van de identiteitskaart⁶ of een bewijsstuk waarop deze gegevens voorkomen kan worden geëist om de juistheid ervan na te gaan.

Adres

31. De inzameling van het adres van de kandidaat-huurder is doorgaans niet gerechtvaardigd in een inleidend stadium van de overeenkomst⁷.

⁵ Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder

⁶ Indien nodig met afdekking van de niet-relevante elementen

32. Zonder exhaustief te zijn is of kan dit gegeven in een later stadium noodzakelijk zijn:

- Hetzij om het ontwerp van huurovereenkomst of een ander document aan de kandidaat-huurder te versturen (bijvoorbeeld plaatsbeschrijving, meterstanden),
- Hetzij om vermeld te worden in de huurovereenkomst,
- Hetzij om de huurder te verplichten tot het ondertekenen van de huurovereenkomst⁸.

Er dient te worden aangestipt dat het huidig adres van de kandidaat-huurder vermeld wordt op het formulier⁹ waarmee de financiële instellingen moeten bevestigen dat de huurwaarborg werd gedeponereerd volgens de wettelijke modaliteiten. Dit formulier vermeldt inderdaad de naam, voornaam en woonplaats van de huurder.

33. De inzameling van het huidig adres mag niet dienen voor het inwinnen van informatie bij een vroegere verhuurder, behalve indien dit op het ogenblik van de inzameling duidelijk gespecificeerd werd door de huurder en indien de vroegere verhuurder hiermee instemt (cf. infra).

34. Indien de huurovereenkomst wordt afgesloten met een "hoofdelijke en ondeelbare" verbintenis van de huurders, dan moet de adressen van de medeverplichte partijen natuurlijk worden meegedeeld.

35. De Commissie is van mening dat de verhuurder een bewijskrachtig document met vermelding van die gegevens mag eisen om de juistheid hiervan na te gaan.

Etnische afstamming - geboorteplaats

36. Het criterium geboorteplaats wordt door de antidiscriminatiewet *a priori* beschouwd als discriminerend : ieder direct onderscheid, gebaseerd op één van de beschermde criteria, waaronder de geboorte, vormt een directe discriminatie, tenzij dat dit direct onderscheid gerechtvaardigd wordt door een gewettigd doeleinde en dat de middelen om dit doeleinde te realiseren passend en noodzakelijk zijn.

⁷ Het lijkt verkieslijk de kandidaat de mogelijkheid te laten om te kiezen op welke manier hij contacten wenst te onderhouden met de verhuurder, bijvoorbeeld door een telefoonnummer mee te delen of door zich het recht voor te behouden om zelf te telefoneren.

⁸ De verhuurder kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter postaangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen (voormeld artikel 1 bis).

⁹ Formulier als bijlage bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007, genomen in uitvoering van artikel 10, §1, laatste lid van de huurwet.

37. De Commissie beschouwt de geboorteplaats¹⁰ net zoals de etnische afstamming als een gegeven betreffende de geboorte. Bij gebrek aan een objectieve rechtvaardiging is de inzameling van dit gegeven met het oog op het doorvoeren van een selectie onder kandidaat-huurders niet relevant. Deze redenering geldt eveneens wanneer de geboorteplaats niet overeenstemt met een etnische afstamming.

Nationaliteit

38. Het criterium nationaliteit wordt door de antidiscriminatiewet *a priori* beschouwd als discriminerend onder voorbehoud van de reeds vermelde elementen.
39. De Commissie heeft enerzijds opgemerkt (cf. de aanbeveling nr. 02/2008 uitgebracht op 5 november 2008 aan de *Société Wallonne du logement*) dat de nationaliteit niet duidelijk aanzien wordt als een gevoelig gegeven in de zin van artikel 6 van de WVP maar veeleer als potentieel gevoelig, en anderzijds dat zelfs indien de nationaliteit in het verleden soms werd beschouwd als één van de minimaal noodzakelijke gegevens om een dossier samen te stellen betreffende een natuurlijke persoon, de Commissie dit niet langer aanvaardt, behoudens duidelijke rechtvaardiging.
40. De Commissie meent dat de inzameling van dit gegeven in principe niet relevant is wanneer het gaat om het maken van een selectie tussen kandidaat-huurders. Anderzijds is de Commissie van oordeel dat de reguliere/wettige vestiging van een kandidaat-huurder in België relevant is.

Geboortedatum - meerderjarigheid

41. Het criterium leeftijd van de kandidaat wordt door de antidiscriminatiewet *a priori* beschouwd als discriminerend, onder voorbehoud van de reeds vermelde elementen.
42. De inzameling van het gegeven "leeftijd"¹¹ mag enkel plaatsvinden indien dit gegeven relevant is.
43. Een huurovereenkomst mag enkel afgesloten worden door een meerderjarige (ten volle 18 jaar) of door een ontvoogde minderjarige (cf. artikel 481 van het Burgerlijk Wetboek).
44. De Commissie is van oordeel dat een *de visu* contact in het algemeen volstaat om de leeftijd in te schatten en, in voorkomend geval de handelingsbekwaamheid van een kandidaat-huurder. Indien deze beoordeling onmogelijk blijkt zal het bewijs van de leeftijd, de meerderjarigheid of de ontvoogding (door huwelijk of andere) geleverd worden door een passend bewijsstuk (onderzoek van de identiteitskaart, trouwboekje, enz.). De geboortedatum moet in ieder geval

¹⁰ Artikel 1344 van het Gerechtelijk Wetboek dat de inhoud bepaalt van het verzoekschrift dat moet worden neergelegd bij vragen over huren, beoogt, voor wat de persoon betreft tegen wie het verzoek is gericht (in dit geval de huurder), de naam, voornamen en domicilie of bij gebrek daaraan, de verblijfplaats. De geboorteplaats is dus niet vereist.

¹¹ Idem voor de geboortedatum.

kunnen gecontroleerd worden door de verhuurder bij het opstellen van de huurovereenkomst met het oog op een precieze identificatie van de contractant.

45. Wat de leeftijd van de bewoners betreft, cf. infra de punten 73 en 74.

Burgerlijke staat (ongetrouwd, getrouwd, wettelijk samenwonend, gescheiden)

46. Het criterium "burgerlijke staat" wordt door de antidiscriminatiewet *a priori* beschouwd als discriminerend, onder voorbehoud van de reeds vermelde elementen.

47. De verzameling van het gegeven betreffende de burgerlijke staat mag enkel plaatsvinden indien dit gegeven relevant is. Het gegeven "ongetrouwd" lijkt niet relevant.

48. De Commissie ontwaart evenmin de praktische relevantie van het gegeven "gescheiden" aangezien gescheiden personen niet langer dezelfde woning delen en dat het recht op wonen niet mag voorbehouden worden aan getrouwen.

49. Wat het gegeven "getrouwd" of "wettelijk samenwonend" betreft, stelt artikel 215, § 2 van het Burgerlijk Wetboek dat het recht op de huur van het onroerend goed dat een der echtgenoten gehuurd heeft, zelfs voor het huwelijk, en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, aan beide echtgenoten gezamenlijk behoort. De opzeggingen, kennisgevingen en exploitatie betreffende die huur moeten gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk.

50. De verhuurder kan de nietigheid van deze documenten die aan hem gericht zijn niet inroepen aangezien deze regels bedoeld zijn om de rechten van de echtgenoten te beschermen. Elk van de echtgenoten zal nochtans de nietigheid van de akten, die slechts aan één van hen werden geadresseerd door de verhuurder of slechts door één van de echtgenoten aan verhuurder werden geadresseerd, kunnen inroepen, op voorwaarde te bewijzen dat de verhuurder kennis had van het huwelijk. In praktijk, indien de echtgenoten deze regel willen inroepen moeten zij in de huurovereenkomst uitdrukkelijk vermelden dat zij getrouwd zijn of de verhuurder per aangetekende brief inlichten over hun huwelijk indien het huwelijk na het sluiten van de huwelijksovereenkomst plaatsvindt¹². De wet van 23 november 1998 *tot invoering van de wettelijke samenwoning* stelt dat artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek naar analogie van toepassing is op de wettelijke samenwoning.

¹² Cf. FOD Justitie, de huurwet, 10e editie - juli 2008, punt 6.

51. Gelet op deze elementen is de Commissie van mening dat de inzameling door de verhuurder van het gegeven "gehuwd" of "samenwonend" niet overmatig is¹³. De weigering van een kandidaat-huurder om dit gegeven te verstrekken kan echter geen weigering om de huurovereenkomst af te sluiten rechtvaardigen. De Commissie denkt onder meer aan een gehuwde kandidaat-huurder die apart wil gaan wonen.

Identificatienummer van het Rijksregister

52. Volgens artikel 8 van de wet van 8 augustus 1983 *tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen*, wordt de machtiging om het identificatienummer te gebruiken verleend door het Sectoraal Comité van het Rijksregister bedoeld in artikel 15 aan de overheden, instellingen en personen bedoeld in artikel 5, 1^e lid.
53. Noch de eigenaar, noch de vastgoedmakelaar bevinden zich in de lijst van eventuele begunstigen van een dergelijke machtiging.
54. De inzameling van dit gegeven is dus strikt voorbehouden aan de personen die gemachtigd zijn om dit gegeven te gebruiken. De Commissie voegt er ter verduidelijking aan toe dat ook het identificatienummer van de sociale zekerheid (SIS), dat overigens meestal niet te onderscheiden is van het rijksregisternummer, alleen kan worden gebruikt door de personen, vermeld in de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid.

Persoonlijk telefoonnummer

55. Het telefoonnummer neemt een belangrijke plaats in binnen de contactmogelijkheden maar is niet het enige middel. De Commissie is van mening dat het persoonlijk telefoonnummer reeds bij het regelen van de bezoeken en voor het hieraan te verlenen gevolg mag ingezameld worden.
56. Het verstrekken van het persoonlijk telefoonnummer moet evenwel facultatief blijven : het fundamenteel recht op wonen mag niet voorbehouden worden aan personen die in het bezit zijn van telefoon of die het nummer ervan willen meedelen. Een kandidaat kan er overigens ook voor kiezen om zelf de verhuurder te bellen. De Commissie meent dan ook dat een kandidaat vrij is om al dan niet in te stemmen met deze mededeling en dat een weigering om deze informatie te verstrekken in principe geen weigering om de huurovereenkomst af te sluiten kan rechtvaardigen.

¹³ Temeer daar het artikel 222 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat "Iedere schuld die door een der echtgenoten wordt aangegaan ten behoeve van de huishouding en de opvoeding van de kinderen, verbindt de andere echtgenoot hoofdelijk. Deze is echter niet aansprakelijk voor schulden die, gelet op de bestaansmiddelen van het gezin, buitensporig zijn"

Nummerplaat van het voertuig van de huurder

57. Dit gegeven mag *a priori* niet worden ingezameld. De Commissie maakt evenwel voorbehoud voor het geval waarin de huurwoning een parkeerplaats omvat waarvan de toegang of het toezicht een herkenning van het voertuig vereist.

C.2.2.2 Financiële of hieraan verwante gegevensAlgemene opmerkingen

58. De financiële situatie of de solvabiliteit van de kandidaat-huurders speelt een bepalende rol bij de keuze van de huurder. De verhuurder heeft inderdaad het recht om er te mogen van uitgaan dat de huurder al zijn verplichtingen kan nakomen:

- de betalingen van de huurgelden en de kosten van renovatiewerken waartoe de huurder zich verbindt ingeval van renovatiehuurovereenkomst;
- zijn deel in de gemeenschappelijke kosten;
- de verzekeringspremie van de polis tot dekking van het huurrisico;
- de kosten van de herstellingswerken of van de werken voor het opnieuw in de oorspronkelijke staat brengen van het verhuurde goed en waarvan werd bepaald dat ze te zijnen laste zijn.

Verschillende wetgevingen interfereren soms met elkaar en maken het voor de verhuurder moeilijk om door de huurder verschuldigde bedragen te innen. Zo bijvoorbeeld het Gerechtelijk Wetboek (artikel 1408 en volgende) dat de overdraagbaarheid en het loonbeslag¹⁴ beperkt of de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling¹⁵. Deze laatste wetgeving die de lopende inbeslagnemingen of overdrachten schorst kan eveneens vertragingen veroorzaken in de betaling van huurgelden, of zelfs de teruggave van intresten of van de hoofdsom.

59. Het is overigens belangrijk eraan te herinneren dat het criterium vermogen van de kandidaat door de antidiscriminatiewet *a priori* beschouwd wordt als discriminerend. Een uitzondering wordt aanvaard indien zij objectief wordt gerechtvaardigd, - wat het geval lijkt ingeval van huisvesting -, en de aangewende middelen passend en noodzakelijk zijn. Inderdaad, zo stelt het Centrum voor Gelijke Kansen en Racismebestrijding¹⁶, "*De antidiscriminatiewetgeving legt geen*

¹⁴ Op 1 januari 2009 zijn de eerste 981 Euro niet vatbaar voor beslag

¹⁵ eind 2008 waren 70.168 adviezen voor collectieve schuldenregeling geregistreerd bij de Centrale voor kredieten aan particulieren bij de Nationale Bank, zijnde een toename met 5.675 ten opzichte van het jaar voordien (+8,8%). 12900 nieuwe aanvragen van personen die een beroep deden op de procedure tot collectieve schuldregeling werden door de rechtbanken in 2008 ontvankelijk verklaard. Cf. Statistieken 2008 van de Centrale voor kredieten aan particulieren op de website http://www.bnb.be/NR/rdonlyres/C3E64FC4-FC2C-4ACB-ADF3-46E950390F0B/0/BRO_CKPSTAT2008N.pdf

¹⁶ De discriminatie op de huisvestingsmarkt: hoe kan je het vermijden? oktober 2008, blz 9.

algemene voorwaarden voor verhuur of verkoop op. Rekening houden met de solvabiliteit van een kandidaat is op zich geen discriminatie op basis van het vermogenstoestand (vrije vertaling)

60. De proportionaliteit vereist eveneens dat men weet of de verwerkte gegevens eenvoudigweg volstaan om de regelmatige inkomsten van de kandidaat-huurder te beoordelen ofwel een meer algemeen onderzoek van de financiële toestand van de huurder is toegelaten.
61. Met betrekking tot deze essentiële vraag meent de Commissie dat het door de Grondwet erkende fundamentele recht op een fatsoenlijke woning in geen geval mag leiden tot een aantasting van het recht op privacy en dat enkel de voor de privacy minst ingrijpende middelen mogen aangewend worden in het raam van de uitoefening van dit fundamenteel recht waarbij het recht van de verhuurder om met kennis van zaken een huurder te selecteren eveneens moet geëerbiedigd worden.
62. Het is om deze reden dat de controle van de solvabiliteit van de potentiële huurder in principe moet beperkt blijven tot het nagaan of de huurder op het eerste gezicht over voldoende regelmatige inkomsten beschikt om het hoofd te bieden aan zijn lasten. Dit standpunt rechtvaardigt echter niet de inzameling van alle informatie die voorkomt op een aanslagbiljet van de personenbelasting¹⁷. De Commissie is er zich niettemin van bewust dat indien nodig en in bepaalde omstandigheden, de proportionaliteit andere controles niet uitsluit, bijvoorbeeld bij gebrek aan inkomsten uit arbeid of bij een bijzonder hoge huurprijs.
63. Tenslotte, hoewel verschillende afzonderlijke gegevens relevant kunnen lijken betekent dit niet noodzakelijk dat zij, eens samengevoegd, nog proportioneel zijn. Bovendien zal het onderzoek naar de relevantie mogelijk verschillend zijn indien een vastgoedmakelaar werd belast met de verhuring; inderdaad deze zou er in het raam van zijn verantwoordelijkheid toe kunnen genoopt worden aan te tonen dat hij zijn taak heeft uitgevoerd met de nodige ijver en ernst die van een beroepsmakelaar kan verwacht worden¹⁸.

¹⁷ Men kan een voorlegging van uitsneden uit dit document niet volledig uitsluiten in de mate dat dit document het enige middel zou zijn - wat veleer uitzonderlijk lijkt - voor een kandidaat om zijn solvabiliteit aan te tonen.

¹⁸ In het raam van een tuchtprocedure heeft de voorzitter van het tuchtcollege als principe gesteld dat een vastgoedmakelaar de weddenfiche moet vragen en de eigenaar moet informeren over het risico dat gevormd wordt door weinig solvabele kandidaat-huurders. Zodoende beschikt hij over een bewijs dat hij de eigenaar wel degelijk heeft ingelicht over de mogelijke insolventie van de huurder. Cf. Vastgoedflitsen, 6 juli 2007.

Bewijs van inkomsten: loonfiche¹⁹ of rekeninguittreksels of documenten die andere inkomsten aantonen

64. Volgens de Commissie is de vraag om deze gegevens voor te leggen niet overmatig omdat in het algemeen wordt aangenomen dat het bedrag van een huurprijs niet hoger mag zijn dan een zeker percentage van een maandinkomen om acceptabel te zijn. Behoudens bijzondere vraag moeten de identiteit en de persoonsgegevens van de werkgever of van degene waaraan de inkomsten verschuldigd zijn en andere nutteloze gegevens niet meegedeeld worden en mogen ze onleesbaar gemaakt worden.
65. De Commissie verzet er zich evenwel niet tegen dat de verhuurder in bepaalde situaties de identificatie vraagt van de schuldenaar²⁰ van de inkomsten voor zover dat deze vraag gebaseerd is op objectieve en redelijke elementen. Men kan de stelling niet uitsluiten waar de verhuurder, gelet op het vermelde inkomen, twijfels heeft over de echtheid van het voorgelegde document of over de bijzondere aard of de onleesbaarheid van het document, enz. In dat geval kunnen verduidelijkingen zoals de naam van de werkgever gevraagd worden om het document te controleren.
66. De Commissie wenst er de aandacht op te vestigen dat niet alleen een loon- of weddenfiche toelaat om de solvabiliteit te controleren. Andere soorten inkomsten²¹ zoals werkloosheidsvergoedingen, ziekte- of invaliditeitsuitkeringen enz. moeten ook in aanmerking komen. In dit verband, verduidelijkt de Commissie dat het bedrag van de financiële middelen belangrijk is en niet de aard ervan (wedde, uitkering).
67. Het overhandigen van een kopie van de gegevens is in principe niet gerechtvaardigd aangezien het gaat om een eenvoudige beoordeling: is deze kandidaat-huurder solvabel in de hiervoor gedefinieerde zin? Er werd verduidelijkt dat de analyse verschillend kan zijn ingeval van tussenkomst van een vastgoedmakelaar (cf. punt 63).
68. Soms kan de beoordeling van de solvabiliteit tot haar meest eenvoudige vorm gereduceerd worden, bijvoorbeeld wanneer de kandidaat stelt dat hij geniet van een bijzonder sociaal statuut (Europees ambtenaar, magistraat, enz.).

¹⁹ Het is interessant op te merken, welsiwaar met het nodige voorbehoud, dat het is interessant op te merken, welsiwaar met het nodige voorbehoud, dat "de kopie van het belastingsaanslagbiljet en de loonfiche van de voorbije maand blijken inlichtingen te zijn die gewoonlijk worden gevraagd, en deze vereiste hoort waarschijnlijk worden gerekend tot de eisen die elke toegewijde en voorzichtige kredietgever stelt." Cf. http://economie.fgov.be/protection_consumer/Credit/Credit_CD/WCK/Cadre10_13.htm : de wet op het consumentenkrediet, artikel 10, commentaar bij de wet, de controle van de verkregen informatie

²⁰ In voorkomend geval is de toestemming van de werkgever of van de schuldenaar van de inkomsten niet vereist aangezien men er kan van uit gaan dat dit tot zijn redelijke verwachtingen behoort.

²¹ Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, op.cit. blz. 11

Beroep van de huurders

69. De Commissie heeft reeds herhaaldelijk opgemerkt dat dit gegeven relatief vluchtig is, niet voorkomt op de identiteitskaart en dus vaak oncontroleerbaar is. Het lijkt dus niet relevant. Het gegeven (bediende, werknemer, ambtenaar, zelfstandige) daarentegen kan eventueel beschouwd worden als relevant (zie loonfiches) wat de personen betreft die de huurovereenkomst ondertekenen, de gehuwde echtgenoten of de samenwonenden.

Bezit van een voertuig en het merk

70. Deze gegevens lijken op zich niet relevant. Inderdaad, het al dan niet bezitten van een auto of het merk ervan mag redelijkerwijs de keuze van een huurder niet beïnvloeden. De Commissie merkt op dat het beschikken over een voertuig in het algemeen geen element is dat toelaat om met zekerheid de financiële situatie van iemand te beoordelen (leasingwagen of door de werkgever ter beschikking gestelde wagen, enz.). Eén kritische noot evenwel : zoals voor de nummerplaat, kan dit gegeven eventueel worden ingezameld indien dit gerechtvaardigd is wegens de ter beschikkingstelling van een parkeerplaats waarvoor toegangscontrole noodzakelijk is.

Onroerende eigendommen

71. De inzameling van dit gegeven lijkt *a priori* niet relevant. Aangezien de proportionaliteit van de verwerkte gegevens evenwel *in concreto* moet beoordeeld worden kan de Commissie niet uitsluiten dat een dergelijke informatie uit eigen beweging wordt meegedeeld of gevraagd wordt in bepaalde bijzondere omstandigheden (zie in dit verband het einde van punt 62). In ieder geval mogen enkel de ter zake dienende en niet-overmatige gegevens verwerkt worden²².

Centrale voor kredieten aan particulieren

72. De Commissie herinnert eraan dat de raadpleging van de Centrale voor kredieten aan particulieren waarin de gegevens geregistreerd worden van sommige kredieten en van wanbetalingen, voorbehouden is aan de kredietverstrekkers en gelijkgestelden in het raam van de verstrekking van kredieten en het beheer van lopende kredieten. De toegang door geregistreerde personen tot hun eigen gegevens betekent in geen geval dat niet gemachtigde

²² Hierbij dient men te noteren dat in andere omstandigheden, bijvoorbeeld bij de uitvoering van een gerechtelijke beslissing, een dergelijk gegeven wel mag verwerkt worden.

derden deze gegevens mogen verzamelen voor een ander doeleinde, ook niet wanneer ze door de betrokkenen zelf meegedeeld worden.

C.2.2.3 Diverse gegevens

Personen die de eigendom bewonen

73. Deze gegevens, zoals het aantal bewoners, de aanwezigheid van kinderen of bejaarden, hebben betrekking op de personen die werkelijk de gehuurde woning zullen betrekken.

74. De Commissie merkt volgende elementen op:

- artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat de verhuurder verplicht is het verhuurde goed aan de huurder te leveren en in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is²³ en de huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de duur duurt;
- artikel 1735 stelt dat de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders;
- de verantwoordelijkheid die de verhuurder behoudt ten opzichte van de watermaatschappij voor de betaling van het waterverbruik of voor de lasten ten opzichte van de mede-eigendom;
- tenslotte kan de huurder gehouden zijn tot het betalen van voorschotten voor de onkosten en lasten die geschat worden in functie van het aantal bewoners van de woning. Wanneer bijvoorbeeld de verdeling van het waterverbruik of van de verwarmingskosten moet gebeuren onder verschillende huurders van een gebouw dat toebehoort aan dezelfde eigenaar, dan moet een maandelijks voorschot worden vastgesteld; deze kosten kunnen bovendien gevoelig variëren naargelang er kleine kinderen of bejaarden aanwezig zijn.

75. Gelet op deze elementen meent de Commissie dat het niet overmatig is dat de verhuurder bepaalde informatie zoals het aantal bewoners of de aanwezigheid van kinderen of bejaarden in de woning zou vragen.

Getuigschrift van goed zedelijk gedrag – uittreksel uit het strafregister

²³ Het zou ons te ver leiden de maatregelen uiteen te zetten die werden genomen door de Gewesten met betrekking tot de hygiëne van sommige soorten woningen en die oppervlaktecriteria opleggen in functie van de gezinssamenstelling. Men zal onder meer onthouden dat de huurvergunning die wordt afgeleverd voor sommige soorten woningen het maximum aantal personen vastlegt die effectief in iedere wooneenheid mogen wonen en dat de intrekking van de vergunning aan de verhuurder kan betekend worden ingeval van niet-naleving van de voorwaarden van de vergunning.

76. Sinds enkele jaren werd het getuigschrift van goed zedelijk gedrag vervangen door een uittreksel uit het strafregister. Dit uittreksel en zijn inhoud vormen gerechtelijke gegevens in de zin van artikel 8 van de WVP waarvan de verwerking in principe verboden is (artikel 8, § 1) behalve in de in § 2 van hetzelfde artikel limitatief opgesomde gevallen, onder meer " indien de verwerking noodzakelijk is voor de verwezenlijking van doeleinden die door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie zijn vastgesteld".
77. Voor de Commissie laat geen van deze gevallen een verhuurder toe dergelijke gerechtelijke gegevens die hij zou hebben ingezameld bij een kandidaat-huurder te verwerken.

Handicap - gezondheidstoestand

78. Een handicap of de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder wordt door de antidiscriminatiewet *a priori* beschouwd als discriminerend onder voorbehoud van de reeds vermelde elementen.
79. Artikel 7 van de WVP verbiedt de verwerking van persoonsgegevens betreffende de gezondheid; De inzameling van dergelijke gegevens mag slechts gebeuren mits naleving van twee voorwaarden, namelijk dat de betrokkene hiervoor zijn steeds herroepbare, schriftelijke toestemming heeft verleend en dat het gegeven in kwestie ter zake dienend is. Dit is het geval wanneer de huurder beroep doet op zijn handicap om een appartement te verkrijgen dat speciaal aan een gehandicapte persoon is aangepast.

Referenties²⁴

80. Het vragen naar referenties wordt door de Commissie *a priori* als overmatig beschouwd, behalve wanneer de verstrekking hiervan uitgaat van de huurder en voor hem een middel vormt om zijn recht op wonen uit te oefenen wanneer hij over weinig of geen andere elementen beschikt. Het ontbreken van referenties kan dus op zich geen weigering van huurovereenkomst rechtvaardigen.
81. De verhuurder moet er zich overigens van bewust zijn dat wanneer een kandidaat een referentie meedeelt, deze laatste ervan uitgaat dat de informatie die zal worden ingewonnen in zijn voordeel zal pleiten. De kandidaat-huurder moet overigens de toestemming van de betrokken derde verkrijgen alvorens diens gegevens door te geven aan de potentiële verhuurder, voor zover de derde de mededeling van zijn gegevens aan de verhuurder redelijkerwijs niet kon voorzien.

²⁴ Het gaat niet om informatie die toelaat de solvabiliteit van de kandidaat te beoordelen (cf. supra)

82. Over het geheel genomen is de Commissie geen voorstander van het verstrekken van referenties aangezien de ontvangen gegevens objectief, juist en tegensprekelijk moeten zijn.

Een muziekinstrument beoefenen

83. Het verzamelen van informatie betreffende de beoefening van een muziekinstrument moet ter zake dienend zijn en moet objectief kunnen gerechtvaardigd worden, bijvoorbeeld door het niveau van de akoestische isolatie of de aard van het instrument.

Ondernemingsnummer van de kandidaat-huurder bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)

84. Wanneer het eigendom wordt gehuurd voor professionele doeleinden is de mededeling van dit gegeven vereist bij de opstelling van de huurovereenkomst.

85. Wanneer de kandidaat-huurder een huurovereenkomst wenst af te sluiten voor privéwoning, is de mededeling van dit gegeven niet vereist. De verzameling van dit gegeven is dus niet relevant.

Zichtrekeningnummer

86. Dit gegeven lijkt *a priori* niet relevant. De betaling van de huur kan inderdaad op verschillende manieren gebeuren (in de hand, storting of overschrijving). Ingeval van overschrijving kan dit bovendien gebeuren van een rekening van een derde (bijvoorbeeld ouders of een medebewoner die de huurovereenkomst niet heeft onderschreven). Ingeval van terugbetaling van een teveel ontvangen bedrag door de verhuurder zal deze op het gepaste moment de modaliteiten hiervoor afspreken met de huurder.

C.2.3 Bewaringstermijn

87. Tenslotte moet het onderzoek naar de proportionaliteit ook slaan op de bewaringstermijn van de verstrekte informatie die de duur niet mag overschrijden die noodzakelijk is voor het realiseren van de doeleinden. In principe moeten de gegevens vernietigd worden wanneer hun bewaring niet langer gerechtvaardigd is. Zo mogen de contactgegevens niet langer dan noodzakelijk bewaard worden (om contact te kunnen houden of voor het afsluiten van het contract). De bewaringstermijn moet in ieder geval beperkt worden tot maximum 5 jaar na de beëindiging van de huurovereenkomst, behoudens verlenging ingeval van geschil of toepassing van artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek.

OM DEZE REDENEN,

88. Beveelt de Commissie de verhuurders en vastgoedmakelaars aan, rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen, met name, bij de systematische verzameling van gegevens van kandidaat-huurders via standaardformulieren, en erover te waken dat zij de proportionaliteit kunnen aantonen voor iedere ingezameld gegeven en voor iedere verwerking van die gegevens.

Voor de Administrateur m.v.,

De Voorzitter,

(get.) Patrick Van Wouwe

(get.) Willem Debeuckelaere