



Grondwettelijk Hof

**PERSNOTA OVER
ARREST 104/2018**

Het Vlaamse systeem van tijdelijke sociale huurovereenkomsten en informatie-uitwisseling ter bestrijding van domiciliefraude in sociale huur is grondwettig

Het Grondwettelijk Hof oordeelt dat het nieuwe systeem van tijdelijke sociale huurovereenkomsten in de Vlaamse Wooncode het recht op een behoorlijke huisvesting niet schendt. Het nieuwe systeem beoogt de sociale huurwoningen voor te behouden aan zij die het echt nodig hebben, en voor zolang zij er nood aan hebben. De Vlaamse decreetgever streeft hiermee een reden van algemeen belang na. De verruiming van de opzeggingsmogelijkheden van sociale huurovereenkomsten gaat gepaard met de nodige waarborgen.

Daarenboven is de nieuwe regeling voor het uitwisselen van informatie ter bestrijding van domiciliefraude in de sociale huur niet strijdig met het recht op eerbiediging van het privéleven. De Vlaamse decreetgever stelt immers uitdrukkelijke grenzen aan de informatie-uitwisseling. Zo mag de instantie die de informatie verkrijgt, die alleen gebruiken om haar wettelijke opdracht uit te oefenen. Voorts moet de instantie die de informatie verstrekt, nagaan of deze informatie daadwerkelijk relevant en nuttig is voor de wettelijke opdracht van de verkrijger van de informatie. De nieuwe regeling voor informatie-uitwisseling heeft enkel tot gevolg dat informatie die al in het bezit is van de overheid, niet nogmaals door een andere overheidsinstantie moet worden vastgesteld.

1. *Context van de zaak*

Het Vlaamse decreet van 14 oktober 2016 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » brengt zowel juridisch-technische aanpassingen, als belangrijke inhoudelijke wijzigingen aan in de Vlaamse Wooncode. De vzw « Vlaams Huurdersplatform » vordert de vernietiging van de bepalingen van het Vlaamse decreet van 14 oktober 2016 die tijdelijke sociale huurovereenkomsten invoeren voor nieuwe sociale huurders en in informatie-uitwisseling voorzien om domiciliefraude in de sociale huur te bestrijden.

De vzw « Liga voor mensenrechten » is tussengekomen in het beroep en is eveneens van oordeel dat deze aspecten in strijd zijn met de Grondwet. Als tussenkomende partij kan zij evenwel geen nieuwe middelen formuleren.

2. Beoordeling door het Grondwettelijk Hof

2.1. Invoering van tijdelijke sociale huurovereenkomsten (B.4-17)

De vzw « Vlaams Huurdersplatform » voert ten eerste aan dat de vervanging van sociale huurovereenkomsten van onbepaalde duur voor nieuwe sociale huurders door tijdelijke sociale huurovereenkomsten, het recht op een behoorlijke huisvesting schendt. Deze maatregel, die gepaard gaat met een verruiming van de opzeggingsmogelijkheden van sociale huurovereenkomsten, zou een significante achteruitgang van het beschermingsniveau van nieuwe sociale huurders teweegbrengen en hun woonzekerheid sterk aantasten.

Artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft om een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wetgevers onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting. Het komt aan de wetgever toe te oordelen hoe het recht op een behoorlijke huisvesting op de meest adequate en opportune wijze wordt gewaarborgd. De wetgever mag evenwel geen maatregelen nemen die een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen van dit recht, zonder dat daarvoor redenen zijn van algemeen belang. Dit is de zogenaamde *standstill*-verplichting.

Het Hof eerbiedigt het oordeel van de wetgever over het algemeen belang bij het huisvestingsbeleid, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is. De beoordelingsvrijheid van de wetgever is evenwel minder ruim wanneer het huisvestingsbeleid het verlies van personen hun woonst tot gevolg kan hebben. De Vlaamse decreetgever mag geen afbreuk doen aan de woonzekerheid van sociale huisvesting, wat een fundamenteel element is ter realisatie van het recht op een behoorlijke huisvesting.

De woonzekerheid wordt enkel gewijzigd voor huurders die vanaf 1 maart 2017 een sociale huurovereenkomst sluiten. Hun sociale huurovereenkomsten zijn niet meer van onbepaalde duur, maar lopen voor een duurtijd van negen jaar. Tegen het einde van de negenjarige periode gaat de sociale verhuurder na of het inkomen van de sociale huurder niet te hoog ligt en of de woning niet onderbezet is. Als de sociale huurder voldoet aan de woonbehoeftevoorwaarden, wordt de sociale huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar.

Het inkomen mag maximaal 25 % boven de inkomensgrens liggen om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning. Als de sociale huurder deze inkomensgrens overschrijdt, moet de huurovereenkomst in beginsel worden beëindigd. Wel voorziet de Vlaamse decreetgever in uitzonderingen om te waarborgen dat met de concrete omstandigheden van elke sociale huurder rekening wordt gehouden. De sociale huurder kan onder meer aan de sociale verhuurder de intrekking vragen van de opzegging van zijn sociale huurovereenkomst omwille van zijn woonbehoefte. Deze intrekkingsgrond verzekert dat opzeggingen van sociale huurovereenkomsten opnieuw onderzocht kunnen worden op grond van de woonbehoefte van de sociale huurder. Om die doelstelling te bereiken, is het noodzakelijk dat alle elementen met betrekking tot de woonbehoefte volledig en in alle onafhankelijkheid op billijke wijze opnieuw onderzocht worden. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het ontnemen van een sociale woning een ernstige inmenging vormt in het recht op eerbiediging van de woning. De sociale verhuurder is in dat opzicht goed geplaatst om de relevante feitelijke elementen van de huursituatie te beoordelen. Tegen de door de sociale verhuurder genomen beslissing staat bovendien een administratief beroep open bij de toezichthouder voor de sociale huisvesting.

Daarnaast mag de sociale huurder maximaal één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. De Vlaamse decreetgever wil met deze maatregel het bestaande patrimonium aan sociale woningen beter benutten. De sociale huurovereenkomst wordt beëindigd bij het

verstrijken van de negenjarige periode, indien de sociale huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen weigert van een woning in dezelfde omgeving die is aangepast aan zijn nieuwe gezinssamenstelling. De sociale huurder kan evenwel aan de sociale verhuurder vragen de opzegging in te trekken omwille van zijn woonbehoefte. Ook in dit geval moet de sociale verhuurder rekening houden met de concrete omstandigheden van elke sociale huurder en is een administratief beroep mogelijk bij de toezichthouder voor de sociale huisvesting.

Het Hof besluit dat het nieuwe systeem van tijdelijke sociale huurovereenkomsten berust op een reden van algemeen belang die erin bestaat de sociale huurwoningen voor te behouden aan zij die het echt nodig hebben, en voor zolang zij er nood aan hebben. Het is dan ook niet nodig te bepalen of er een aanzienlijke vermindering is van het beschermingsniveau van het recht op een behoorlijke huisvesting.

Voorts schendt de uitzonderingsgrond van artikel 97bis, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode het gelijkheidsbeginsel niet. De decreetgever heeft met deze uitzonderingsgrond op het maximale inkomen geen onderscheid willen maken tussen sociale huurders naargelang zij de sociale woning betrekken binnen de initiële negenjarige duurtijd van hun sociale huurovereenkomst, dan wel binnen een latere driejarige verlengingsperiode. Ook kunnen sociale huurders nog steeds aanspraak maken op een nieuwe driejarige huurverlenging indien zij opnieuw onder de inkomensgrens zakken. Het woord « éénmalig » slaat enkel op het feit dat de Vlaamse decreetgever het gebruik van deze uitzonderingsgrond heeft willen beperken tot één maal. De bepaling moet op deze manier worden geïnterpreteerd. De verschillen in behandeling waar de verzoekende partij op wijst, bestaan bijgevolg niet.

2.2. Informatie-uitwisseling ter bestrijding van domiciliefraude in de sociale huur (B.18-26)

Ten tweede voert de vzw « Vlaams Huurdersplatform » aan dat, in strijd met het recht op eerbiediging van het privéleven, een te ruime machtiging wordt verleend aan toezichthouders, wooninspecteurs en bepaalde ambtenaren om informatie uit te wisselen ter bestrijding van domiciliefraude in de sociale huur.

Het aangevochten Vlaamse decreet vult de Vlaamse Wooncode aan met een regeling voor informatie-uitwisseling. De Vlaamse decreetgever beoogt hiermee de strijd tegen domiciliefraude in de sociale huur te versterken. De wooninspecteurs en de toezichthouders worden verplicht informatie die ze tijdens hun onderzoek verkrijgen, mee te delen aan toezichthoudende ambtenaren wanneer dit nuttig is bij de uitoefening van hun opdracht en aan de sociale verhuurders indien ze dit noodzakelijk achten. Daarenboven worden de diensten van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de intergemeentelijke verenigingen en de sociale verhuurders ermee belast om aan de wooninspecteurs of de toezichthouders alle informatie te verstrekken waar zij om verzoeken en die zij nuttig achten voor hun toezichtstaak.

Het recht op eerbiediging van het privéleven omvat onder meer de bescherming van persoonsgegevens en van persoonlijke informatie. Een overheidsinmenging in dit recht is enkel toegestaan indien zij wordt toegestaan door een voldoende precieze wettelijke bepaling, zij beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte in een democratische samenleving en zij evenredig is met de nagestreefde wettige doelstelling. Ook moet de Vlaamse decreetgever in dit kader de minimumwaarborgen voorzien in de algemene federale regelgeving en in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR) respecteren.

De Vlaamse decreetgever benadrukt dat het niet gaat om een elektronische, systematische en georganiseerde gegevensstroom, maar wel om een dossiergebonden en occasionele

overdracht van gegevens. Op deze manier hoopt de Vlaamse decreetgever situaties waar de sociale huurder zijn sociale huurwoning niet als hoofdverblijfplaats betreft of personen in zijn woning huisvest zonder dat die in de huurovereenkomst opgenomen zijn, gemakkelijker op te sporen.

Het Hof stelt vast dat de draagwijdte van de informatie-uitwisseling uitdrukkelijk wordt begrensd. Hoewel de aangevochten regeling voor informatie-uitwisseling een afwijking vormt op het beginsel van het geheim van het strafrechtelijk onderzoek, is de machtiging van de rechterlijke overheid nodig om dergelijke informatie mee te delen die werd verkregen of verzameld op last van een rechterlijke overheid. Daarnaast mag de instantie die de informatie verkrijgt, deze alleen gebruiken voor de uitoefening van de wettelijke opdracht waarmee ze is belast en moet ze het wettelijk kader voor verwerking van persoonsgegevens respecteren. De onderzoeksbevoegdheden van de instanties waartussen informatie kan worden uitgewisseld, wordt niet uitgebreid. Bovendien moet de instantie die de informatie verstrekt, nagaan of deze informatie daadwerkelijk relevant en nuttig is voor de wettelijke opdracht van de verkrijger van de informatie.

Het Hof besluit bijgevolg dat de nieuwe regeling van informatie-uitwisseling evenredig is. De regeling heeft enkel tot gevolg dat informatie die al in het bezit is van de overheid, niet nogmaals door een andere overheidsinstantie moet worden vastgesteld.

Deze informatieve nota, opgesteld door de griffie en de referendarissen die met de persrelaties zijn belast, bindt het Grondwettelijk Hof niet. Uit de aard zelf van de samenvatting, bevat zij niet de in het arrest noodzakelijk opgebouwde redeneringen noch de specifieke nuancerings van het arrest.

Het arrest nr. 104/2018 is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof, www.grondwettelijk-hof.be (<http://www.const-court.be/public/n/2018/2018-104n.pdf>).

Contactpersonen voor de pers :

Sarah Lambrecht : sarah.lambrecht@grondwettelijk-hof.be; 0474/866.452

Frank Meersschaut : frank.meersschaut@grondwettelijk-hof.be; 0475/32.52.18