

Vlaamse overheid
Beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur
en hergebruik van overheidsinformatie
afdeling openbaarheid van bestuur
Havenlaan 88, bus 20
1000 BRUSSEL
T : 02 553 57 25
Mail: openbaarheid@vlaanderen.be

Dossiernummer: OVB/2019/240

DE BEROEPSINSTANTIE - Afdeling openbaarheid van bestuur

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018, titel II, hoofdstuk 3;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 tot oprichting van de beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur en hergebruik van overheidsinformatie;

Gelet op het oorspronkelijke verzoek van 18 juli 2019 van ■■■ gericht aan de sociale huisvestingsmaatschappij CVBA De Zonnige Woonst, waarbij werd verzocht om een afschrift te verlenen van de volgende documenten:

- De notulen van de bevoegde organen van CVBA de Zonnige Woonst betreffende het voornemen om beroep te doen op een extern bedrijf – genaamd Bureau Buitenland – teneinde de buitenlandse eigendommen van sociale (kandidaat) huurders te screenen, met inbegrip van de eventuele juridische adviezen waar CVBA de Zonnige Woonst dienaangaande beroep heeft gedaan;
- De beslissing om ■■■ te onderwerpen aan een buitenlands vermogensonderzoek alsook de criteria, de indicatoren of de klacht op grond waarvan het bestuursorgaan tot die beslissing is gekomen;
- De gegevens/data die meegedeeld werden door de sociale huisvestingsmaatschappij CVBA de Zonnige Woonst aan het Bureau Buitenland en op grond waarvan het onderzoek werd gestart en de coördinaten van het advocatenkantoor dat in Turkije de vermelde onderzoeken heeft gevoerd;
- Een geanonimiseerd overzicht van alle uitgevoerde onderzoeken naar vermogens in het buitenland van huurders met mededeling van het gevolg dat daar in recht aan werd gegeven.

Gelet op de weigeringsbeslissing van CVBA De Zonnige Woonst van 7 augustus 2019;

Gelet op het beroepschrift van de verzoeker tegen de weigeringsbeslissing van CVBA de Zonnige Woonst van 6 september 2019;

Gelet op de registratie van het beroepschrift op 11 september 2019;

Wat de ontvankelijkheid betreft:

Het oorspronkelijke verzoek tot openbaarmaking dateert van 18 juli 2019.

De weigeringsbeslissing van CVBA De Zonnige Woonst dateert van 7 augustus 2019. De beslissing vermeldt de beroepsmogelijkheid en -modaliteiten, zoals voorgeschreven in artikel II.43, §1 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (verder 'Bestuursdecreet').

Het beroepsschrift van de verzoeker dateert van 6 september 2019. Het ingediende beroep is bijgevolg tijdig ingediend conform de bepalingen van artikel II.48, §1 van het Bestuursdecreet en wordt als **ontvankelijk** beschouwd.

Wat de gegrondheid betreft:

Overeenkomstig artikel II.31, eerste lid van het Bestuursdecreet heeft het recht op passieve openbaarheid betrekking op bestuursdocumenten. Op grond van deze bepaling is elke instantie in principe verplicht aan eenieder die erom verzoekt inzage te geven in, uitleg te verschaffen over of een afschrift te bezorgen van de gewenste bestuursdocumenten. De openbaarmaking kan slechts geweigerd worden mits toepassing wordt gemaakt van één of meerdere uitzonderingen, zoals gestipuleerd in de artikelen II.33 tot en met II.39 van voormeld decreet.

1) Overzicht van de feiten

In het oorspronkelijk verzoek van 18 juli 2019 verzocht de verzoeker om afschrift van de volgende documenten:

- De notulen van de bevoegde organen van CVBA de Zonnige Woonst betreffende het voornemen om beroep te doen op een extern bedrijf – genaamd Bureau Buitenland – teneinde de buitenlandse eigendommen van sociale (kandidaat) huurders te screenen, met inbegrip van de eventuele juridische adviezen waar CVBA de Zonnige Woonst dienaangaande beroep heeft gedaan;
- De beslissing om [REDACTED] te onderwerpen aan een buitenlands vermogensonderzoek alsook de criteria, de indicatoren of de klacht op grond waarvan het bestuursorgaan tot die beslissing is gekomen;
- De gegevens/data die meegedeeld werden door de sociale huisvestingsmaatschappij CVBA de Zonnige Woonst aan het Bureau Buitenland en op grond waarvan het onderzoek werd gestart en de coördinaten van het advocatenkantoor dat in Turkije de vermelde onderzoeken heeft gevoerd;
- Een geanonimiseerd overzicht van alle uitgevoerde onderzoeken naar vermogens in het buitenland van huurders met mededeling van het gevolg dat daar in recht aan werd gegeven.

Aangezien CVBA de Zonnige Woonst afschrift weigerde, tekende verzoeker op 6 september 2019 beroep aan.

/

//

2) Het standpunt van de cvba De Zonnige Woonst

De cvba De Zonnige Woonst heeft het openbaarheidsverzoek afgewezen, verwijzende naar de toepassing van de artikelen II.34, 2° en 6° artikel II.35, 1°, 3°, 4° en 5° van het Bestuursdecreet. In een mail d.d. 23 september 2019 aan de beroepsinstantie, deelde de cvba De Zonnige Woonst mee dat ze bij dat standpunt bleef.

3) Het standpunt van de beroepsinstantie

Om met kennis van zaken over het ingediende beroep te kunnen oordelen, verzocht de beroepsinstantie CVBA de Zonnige Woonst op 15 september 2019 om de gevraagde documenten, waarvan de openbaarmaking werd geweigerd, over te maken en enige toelichting te geven bij dit dossier.

Op 23 september 2019 bezorgde CVBA de Zonnige Woonst per mail de volgende documenten:

1. Parlementaire Vraag nr. 28 van 10 november 2009 van Marleen Van Den Eynde aan Freya Van Den Bossche, 'Sociale huur en sociale leningen – Controle buitenlands eigendom';
2. Parlementaire Vraag nr. 444 van 3 maart 2017 van Guy D'Haeseleere aan Liesbeth Homans, 'Sociale huur – Controle van buitenlandse eigendommen';
3. Parlementaire vraag nr. 220 van 5 februari 2019 van Chris Janssens aan Liesbeth Homans, 'Fraudebestrijding sociale huurwoningen – controle buitenlandse eigendommen';
4. De verklaring op erewoord van 27 oktober 2011 van ██████ m.b.t. 'controle eigendomsvoorwaarden';
5. Een verklaring van de Turkse advocaat van 24 augustus 2018;
6. Een document dat de 'Procedure bestellingen' bij CVBA de Zonnige Woonst beschrijft;
7. Het vonnis van het vrederecht van Hamme in deze zaak van 6 juni 2019;
8. Een mail van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van 9 februari 2010;
9. Een nota van 31 oktober 2016 van Wonen Vlaanderen: "Onroerende goederen in buitenland – Pistes"

Geen van de voormelde documenten maken evenwel het voorwerp uit van het huidige concrete openbaarheidsverzoek.

Per mail van 28 september 2019 bezorgde CVBA de Zonnige Woonst ook nog de volgende documenten aan de beroepsinstantie:

1. De opdrachtbrief van 7 maart 2018 waarmee het Bureau Buitenland gevraagd wordt een verificatieonderzoek te starten voor [REDACTED];
2. De passages uit de notulen van de vergaderingen van de raad van bestuur van CVBA de Zonnige Woonst van 29 maart 2018, 8 november 2018, 31 januari 2019, 26 april 2019 en 29 augustus 2019, die een geanonimiseerd overzicht bevatten van alle uitgevoerde onderzoeken naar vermogens in het buitenland van huurders.

Op 4 oktober 2019 vroeg de beroepsinstantie telefonisch naar de nog steeds ontbrekende 'notulen van bevoegde organen van CVBA de Zonnige Woonst betreffende het voornemen om een beroep te doen op

```

////////////////////////////////////

```


het uitoefenen van haar taken als Sociale Huisvestingsmaatschappij. Ze verwijst hierbij ook naar het vonnis van de Vrederechter dat stelt dat de uitoefening van de controle een decretale plicht is van de Sociale Huisvestingsmaatschappij.

Deze uitzondering op de openbaarheid is een relatieve uitzonderingsgrond. Eerst moet worden onderzocht of de openbaarmaking het beschermde belang – de administratieve handhaving – schaadt. Als er belangenschade is, moet het te beschermen belang vervolgens worden afgewogen tegen het belang van de openbaarheid. De openbaarmaking mag enkel worden bevolen als daarmee een algemeen belang wordt gediend dat zwaarder doorweegt dan het door de uitzonderingsgrond beschermde belang.

In de Memorie van Toelichting bij dit artikel van het Bestuursdecreet staat dat het begrip ‘administratieve handhaving’ ruim geïnterpreteerd moet worden en niet alleen gaat over bv. het toezicht op het naleven van milieuregels, maar ook over het opleggen en uitvoeren van sancties. De controle ter plaatse is evenwel al gebeurd en de sanctie werd intussen ook genomen, zodat moeilijk te verdedigen valt dat de handhaving gehypothekeerd wordt door het vrijgeven van de gevraagde informatie.

De beroepsinstantie is bijgevolg van oordeel dat deze uitzonderingsgrond in casu dan ook niet kan worden ingeroepen.

Betreffende het artikel 11.35, 4° van het Bestuursdecreet: de bescherming van de rechtspleging in een burgerlijk of administratief rechtsgeding en de mogelijkheid een eerlijk proces te verkrijgen

Volgens artikel II.35, 4 van het Bestuursdecreet moet een aanvraag tot openbaarmaking afgewezen worden als het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van de rechtspleging in een burgerlijk of administratief rechtsgeding en de mogelijkheid een eerlijk proces te verkrijgen. Het gaat om een relatieve uitzonderingsgrond. Hierbij moet eerst onderzocht worden of de openbaarmaking het beschermde belang schaadt. Als er belangenschade is, moet vervolgens het te beschermen belang worden afgewogen tegen het belang van de openbaarheid. De openbaarheid mag dan enkel worden bevolen als daarmee een hoger belang wordt gediend dat zwaarder weegt dan het door de uitzonderingsgrond beschermde belang.

De uitzonderingsgrond beoogt het eerlijk verloop van de rechtspleging te vrijwaren. Een essentieel onderdeel van het recht op een eerlijk proces is immers het beginsel van de “gelijkheid der wapens in een proces”. Dit beginsel van de wapengelijkheid houdt in dat elke partij het recht heeft haar argumenten te doen gelden in omstandigheden die haar niet benadelen ten opzichte van de tegenpartij. De bestaansreden van voormelde uitzonderingsgrond ligt vooral bij het verhinderen dat de openbaarheid van bestuur, waaraan één partij onderworpen is, afbreuk zou doen aan de wapengelijkheid. Zonder deze uitzonderingsgrond zou één partij op grond van de openbaarheid van bestuur kunnen worden verplicht stukken in het gerechtelijk debat te brengen die tegen haar (of een andere aan openbaarheid onderworpen bestuursinstantie) zouden kunnen pleiten, daar waar de andere partij enkel die elementen die haar eis ondersteunen, kenbaar mag maken om het oordeel van de rechter te beïnvloeden. Deze uitzonderingsgrond is een correctief op de openbaarheid om te beletten dat een instantie zou worden

[illegible]

verplicht in een rechtsgeding de tegenpartij informatie ter beschikking te stellen die vervolgens tegen haar (of een andere aan openbaarheid onderworpen bestuursinstantie) wordt uitgespeeld.

De bedoelde uitzonderingsgrond mag evenwel niet op een abstracte manier worden ingeroepen zodat concreet moet worden aangetoond dat het gevraagde bestuursdocument verband houdt met een bestaand rechtsgeding en tegen een bestuursinstantie kan worden aangewend.

In casu heeft de beroepsinstantie uit de overgemaakte informatie van het dossier kunnen afleiden dat het voorwerp van het huidige verzoek tot openbaarheid duidelijk gelinkt kan worden aan het voorwerp van het rechtsgeding dat ingeleid is door [REDACTED], huidige verzoekers in dit openbaarheidsverzoek ook, bij de Rechtbank van Eerste Aanleg van Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde op 23 juli 2019. Daarmee werd beroep aangetekend tegen het vonnis van de Vredegerecht van het Kanton Hamme d.d. 6 juni 2019. In het verzoekschrift dat in naam van [REDACTED] werd ingediend bij de Rechtbank van Eerste Aanleg, wordt vanaf punt 6 tot en met 13 (eerste middel) de schending van de regelgeving rond bescherming van persoonsgegevens aangevoerd. Hieruit blijkt dat er dus wel degelijk een directe link is met het document dat hier wordt opgevraagd: de gegevens/data die CVBA de Zoninge Woonst meedeelde aan het Bureau Buitenland en op grond waarvan het onderzoek werd gestart.

De toetsing van de concrete situatie aan de finaliteit van de betrokken uitzonderingsgrond leidt tot de conclusie dat het belang van de openbaarheid in dit specifieke geval niet opweegt tegen het belang van de ingeroepen uitzonderingsgrond. De beroepsinstantie is van oordeel dat de belangenafweging waartoe artikel II.35,4° van het bestuursdecreet als relatieve uitzonderingsgrond verplicht, in casu niet tot een oordeel in het voordeel van de beroeper leidt. De openbaarmaking ten koste van het beschermde belang mag maar worden bevolen als daarmee het algemeen belang gediend wordt, wat in casu niet het geval is.

Verwijzende naar de toepassing van de uitzondering uit artikel II.35, 4° van het Bestuursdecreet, besluit de beroepsinstantie dat het ingestelde beroep voor dit onderdeel **ongegrond** is.

- e) de coördinaten van het advocatenkantoor dat in Turkije de vermelde onderzoeken heeft gevoerd

CVBA de Zonnige Woonst stelt in haar antwoord aan de beroepsinstantie van 23 september 2019 zelf niet over de coördinaten van het advocatenkantoor te beschikken.

In artikel 1.4, 3° Bestuursdecreet wordt de term “bestuursdocumenten” gedefinieerd als: “alle informatie, ongeacht de drager ervan, die in het bezit is van een overheidsinstantie”. De instantie zegt niet te beschikken over de gevraagde gegevens, waardoor geen afschrift kan worden verleend van dit document. Dit onderdeel van het beroepsschrift wordt dan ook als **ongegrond** wordt beschouwd.

- f) een geanonimiseerd overzicht van alle uitgevoerde onderzoeken naar vermogens in het buitenland van huurders met mededeling van het gevolg dat daar in rechte aan werd gegeven.

```

////////////////////////////////////

```

Betreffende het artikel 11.35, 4° van het Bestuursdecreet: de bescherming van de rechtspleging in een burgerlijk of administratief rechtsgeding en de mogelijkheid een eerlijk proces te verkrijgen

CVBA de Zonnige Woonst stelde in haar antwoord van 23 september 2019 aan de beroepsinstantie dat de huurdersproblematieken driemaandelijks door het directiecomité van de maatschappij besproken worden. Ze verwijst hierbij naar de vergaderingen van 29 maart 2018, 8 november 2018, 31 januari 2019, 26 april 2019 en 29 augustus 2019. Ze voegt hieraan toe dat de neerslag van besprekingen van huurdersproblematieken beschouwd wordt als vertrouwelijke, persoonsgebonden informatie, die niet genotuleerd wordt, maar alleen kort samengevat, in tabelvorm, voorkomt in een globaal verslag van de vergadering. Gezien de notulen zelf niet bij de documenten zaten, die CVBA op 23 september 2019 bezorgde aan de beroepsinstantie, vroeg de beroepsinstantie per mail van 26 september 2019 deze notulen alsnog door te sturen. CVBA de Zonnige Woonst bezorgde per mail van 28 september 2019 de passages uit de notulen van de vergaderingen van de raad van bestuur van CVBA de Zonnige Woonst van 29 maart 2018, 8 november 2018, 31 januari 2019, 26 april 2019 en 29 augustus 2019, die een geanonimiseerd overzicht bevatten van alle rechtsgedingen rond huurdoossiers, waar zich problemen stellen, inclusief een overzicht van de onderzoeken naar vermogens in het buitenland van huurders.

Uit het verzoekschrift aan de beroepsinstantie blijkt duidelijk dat deze documenten opgevraagd worden met het doel na te gaan of de vermoedens kloppen dat alleen sociale huurders van Turkse origine worden gevisieerd, een punt dat, onder de vorm van een klacht over discriminatie, ook aan bod kwam in het verzoekschrift bij de Vrederechter. Verzoeker herhaalt dit argument evenwel thans niet in zijn verzoekschrift (beroep) aan de Rechtbank van Eerste Aanleg, de procedure die momenteel nog hangende is.

De Vrederechter verwees in haar vonnis van 6 juni 2019 met betrekking tot dit punt naar het standpunt van Unia, afdeling Sint-Niklaas, in deze zaak. Unia stelde dat er in dit concrete geval geen sprake was van een belemmering van toegang tot de sociale huisvestingsmarkt, aangezien het enkel een onderzoek betrof naar het respect van de heersende wettelijke regels op het vlak van eigendom voor sociale huurders.

Volgens artikel II.35, 4 van het Bestuursdecreet moet een aanvraag tot openbaarmaking afgewezen worden als het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van de rechtspleging in een burgerlijk of administratief rechtsgeding en de mogelijkheid een eerlijk proces te verkrijgen. Het gaat om een relatieve uitzonderingsgrond. Hierbij moet eerst onderzocht worden of de openbaarmaking het beschermde belang schaadt. Als er belangenschade is, moet vervolgens het te beschermen belang worden afgewogen tegen het belang van de openbaarheid. De openbaarheid mag dan enkel worden bevolen als daarmee een hoger belang wordt gediend dat zwaarder weegt dan het door de uitzonderingsgrond beschermde belang.

In casu is de aantijging van discriminatie niet langer een onderdeel van het verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg, de momenteel nog hangende rechtsprocedure. Daarom is de beroepsinstantie van oordeel dat in casu geen toepassing kan worden gemaakt van de uitzonderingsgrond, zoals voorzien in artikel II.35, 4° van het Bestuursdecreet. Door de openbaarmaking

[illegible]

van deze documenten (de geanonimiseerde overzichtstabellen met rechtsgedingen) wordt de eerlijke procesgang van de hangende beroepsprocedure niet in het gedrang gebracht.

Betreffende artikel 11.35, 1° van het Bestuursdecreet: de bescherming van een economisch, financieel of commercieel belang van de overheidsinstantie en artikel 11.35, 3° van het Bestuursdecreet: bescherming van commerciële of industriële informatie met vertrouwelijk karakter

CVBA de Zonnige Woonst haalt in haar antwoord van 23 september 2019 aan de beroepsinstantie op algemene wijze de schending aan van artikel II,35, 1° en 3° van het Bestuursdecreet.

Artikel II, 35, 1° van het Bestuursdecreet verwijst naar de bescherming van een economisch, financieel of commercieel belang van de overheidsinstantie als uitzonderingsgrond en artikel II, 35, 3° van het Bestuursdecreet verwijst naar het vertrouwelijke karakter van commerciële en industriële informatie, als die informatie beschermd wordt om een gelegitimeerd economisch belang te vrijwaren, tenzij degene van wie de informatie afkomstig is met de openbaarheid instemt. CVBA de Zonnige Woonst maakt geen van deze argumenten hard.

In de Memorie van Toelichting bij artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet spreekt men van het beschermen van de instanties tegen het risico van speculatieve daden die voorkennis van dergelijke informatie kan meebrengen. De Beroepsinstantie ziet niet in op welke manier met het vrijgeven van deze gevraagde informatie (de geanonimiseerde overzichtstabellen met rechtsgedingen) het economisch, financieel of commercieel belang van CVBA de Zonnige Woonst geschaad wordt.

Er wordt door verzoeker enkel gevraagd naar de geanonimiseerde tabellen in verband met uitgevoerde onderzoeken naar vermogens bij huurders van sociale woningen. Het is moeilijk in te zien hoe het vrijgeven van deze informatie aan een derde commerciële of industriële schade kan toebrengen, zodat er ook geen sprake kan zijn van de toepassing van de uitzondering van artikel II.35, 3° van het Bestuursdecreet.

Betreffende artikel II.35, 5° van het Bestuursdecreet: de bescherming van het vertrouwelijk karakter van de handeling van een overheidsinstantie als die vertrouwelijkheid noodzakelijk is voor de uitoefening van de administratieve handhaving

Wat artikel II.35, 5° van het Bestuursdecreet betreft, meer bepaald het vertrouwelijk karakter van de handeling van een overheidsinstantie als die vertrouwelijkheid noodzakelijk is voor de uitoefening van de administratieve handhaving, merkt CVBA de Zonnige Woonst in haar antwoord aan de beroepsinstantie van 23 september 2019 op dat de controle van buitenlandse eigendommen essentieel is in het kader van het uitoefenen van haar taken als Sociale Huisvestingsmaatschappij. Ze verwijst hierbij ook naar het vonnis van de Vrederechter dat stelt dat de uitoefening van de controle een decretale plicht is van de Sociale Huisvestingsmaatschappij.

Deze uitzondering op de openbaarheid is een relatieve uitzonderingsgrond. Eerst moet worden onderzocht of de openbaarmaking het beschermde belang – de administratieve handhaving – schaadt. Als

[illegible]

Brussel, 10 oktober 2019

Voor de beroepsinstantie,
afdeling openbaarheid van bestuur,

Bruno ASSCHERICKX
Voorzitter

```
//
```