

**PROTOCOL VOOR DE ELEKTRONISCHE MEDEDELING VAN PERSOONSgegevens VAN SOCIAAL  
VERHUURKANTOOR ANTWERPEN NAAR WOONHAVEN ANTWERPEN**  
in het kader van de nakende inkanteling van SVK Antwerpen in Woonhaven Antwerpen in het kader  
van de vorming van de Antwerpse woonmaatschappij

*Dit protocol wordt gesloten conform artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.*

**TUSSEN**

SOCIAAL VERHUURKANTOOR Antwerpen (SVKA) vzw met zetel 2140 Antwerpen, Langstraat 102 en ondernemingsnummer 0442.478.465, opgericht op 01 januari 2014 en vertegenwoordigd door Daan Janssen, algemeen directeur  
hierna: "Mededelende instantie"

**EN**

WOONHAVEN ANTWERPEN cvba met zetel te 2020 Antwerpen, Jan Denucéstraat 23 en ondernemingsnummer 0403.795.657, erkend op 3 maart 1921 door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, en op 19 maart 1991 erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), onder nummer 114

en vertegenwoordigd door Wouter Gehre, algemeen directeur  
hierna: "Ontvangende instantie"

SVKA vzw en WOONHAVEN ANTWERPEN cvba worden hieronder ook wel afzonderlijk aangeduid als een "partij" of gezamenlijk als de "partijen";

**NA TE HEBBEN UITEENGEZET**

- A. SVKA vzw is een Vlaamse instantie als bedoeld in artikel 2, 10° e-govdecreet met statuut: een instelling met een publieke taak als vermeld in artikel I.3, 6°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- B. WOONHAVEN ANTWERPEN cvba is een Vlaamse instantie als bedoeld in artikel 2, 10° e-govdecreet met statuut: een instelling met een publieke taak als vermeld in artikel I.3, 6°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- C. CONTEXT VAN DE UITWISSELING: met het Decreet van 9 juli 2021<sup>1</sup>, besliste de Vlaamse decreetgever dat sociale huisvestingmaatschappijen en sociale verhuurkantoren vanaf 1 januari 2023 één woonactor dienen te vormen per werkingsgebied bestaande uit geografisch aansluitende gemeenten: de woonmaatschappij. Hierdoor zullen de verschillende sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen binnen éénzelfde werkingsgebied herstructureren tot één entiteit, dan wel een deel van hun werking overdragen aan een andere entiteit die bevoegd is voor dat werkingsgebied. Om die herstructurering/overdracht vlot te laten verlopen wensen de beide partijen in aanloop reeds onderling bepaalde kennis en documenten uit te wisselen, die noodzakelijk zijn om een woonmaatschappij te vormen. De persoonsgegevens die hierbij gedeeld worden vormen het voorwerp van dit protocol. Waar een Mededelende Instantie op het ogenblik van de vooropgestelde deadline nog niet al zijn (rechten op) onroerende goederen heeft overgedragen aan de Woonmaatschappij binnen het desbetreffende werkingsgebied, worden deze onroerende goederen conform artikel 209, §3 van het decreet van 9 juli 2021 in beheer gegeven aan de woonmaatschappij die bevoegd is binnen dat werkingsgebied. (bv. d.m.v. beheersovereenkomst, vruchtgebruik). Hierop zal de

<sup>1</sup> Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, BS 10 september 2021, 95.673.

- Ontvangende instantie de uitgewisselde gegevens die het voorwerp uitmaken van dit protocol ook dienen aan te wenden voor het beheer van de onroerende goederen.
- D. De partijen wensen overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer een protocol te sluiten met betrekking tot de elektronische mededeling van persoonsgegevens. Dat protocol wordt bekendgemaakt op de website van beide partijen.
- F. De functionaris voor gegevensbescherming van SOCIAAL VERHUURKANTOOR heeft op 27.07.2022 advies met betrekking tot een ontwerp van dit protocol gegeven.
- G. De functionaris voor gegevensbescherming van WOONHAVEN ANTWERPEN heeft op 27.07.2022 advies met betrekking tot een ontwerp van dit protocol gegeven.

#### **WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

##### **Artikel 1: Onderwerp**

In dit protocol worden de voorwaarden en modaliteiten van de elektronische mededeling van de persoonsgegevens zoals omschreven in artikel 3 door de Mededelende aan de Ontvangende instantie uiteengezet.

##### **Artikel 2: Rechtvaardigingsgronden van zowel de mededeling als de inzameling van de persoonsgegevens**

De Mededelende Instantie heeft de opgevraagde gegevens oorspronkelijk verzameld voor volgende doeleinden:

##### **A. Betreffende de gegevens van (kandidaat-)huurders**

De Mededelende Instantie heeft huurovereenkomsten met sociale huurders afgesloten overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moeten (potentiële) kandidaat-huurders aan bepaalde inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden voldoen (artikelen 6.12-6.15 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Na toewijzing van een woning en aanvaarding ervan door de kandidaat-huurder sluit men een huurovereenkomst af (artikel 4.168 Besluit Vlaamse Codex van 2021). De gevraagde gegevens komen voort uit het huurdersdossier waar de huurovereenkomst deel van uitmaakt

De gegevensverwerking door Mededelende instantie gebeurt ter uitvoering van volgende **wettelijke verplichtingen**:

- Art. 6.2. Vlaamse Codex Wonen van 2021: *De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van dit boek. [...]*  
*Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit boek of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van dit boek, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet.*
- Art. 6.3/1. Vlaamse Codex Wonen van 2021:  
§ 1. *Voor de toepassing van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt voor de volgende doeleinden:*  
*1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek;*  
*2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren;*  
*3° de uitoefening van het toezicht, vermeld in deel 12, mogelijk maken.*  
§ 2. *De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn:*

1° de verhuurder, voor wat betreft de verwerkingen die hij voor zijn rekening neemt;  
2° voor het centraal inschrijvingsregister de entiteit die conform artikel 6.5, eerste lid, van dit boek, wordt aangewezen om het centraal inschrijvingsregister bij te houden;  
3° de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, voor wat betreft de verwerkingen in het kader van zijn toezichtsbevoegdheid.

§ 3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

1° identificatiegegevens;  
2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;  
3° persoonlijke kenmerken;  
4° gezinssamenstelling;  
5° financiële bijzonderheden;  
6° gegevens over onroerende rechten;  
7° gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2);  
8° woningkenmerken;  
9° beroep en betrekking;  
10° gegevens uit sociaal onderzoek;  
11° leefgewoonten;  
12° gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning;  
13° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;  
14° opleiding en vorming;  
15° gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

- Artikel 6.5. Vlaamse Codex Wonen van 2021: De verhuurder houdt een inschrijvingsregister bij dat de identiteit vermeldt van alle kandidaat-huurders, alsook van de huurders aan wie in de loop van het lopende en het vorige kalenderjaar een sociale huurwoning werd toegewezen. De inschrijving gebeurt in volgorde van de indiening van de aanvragen. Het inschrijvingsregister maakt verder melding van het bestaan van eventuele voorrangenvan die de kandidaat-huurder geniet.
- Artikel 6.8., §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021: Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in paragraaf 3, aan de volgende voorwaarden:  
1° ze zijn minstens 18 jaar;  
2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;  
3° ze zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ze zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.
- Art. 6.11. Vlaamse Codex Wonen van 2021: De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.8.
- Art. 6.12. Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: Ter uitvoering van artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:  
1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;  
2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

- 3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;
- 5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, hebben ingebracht;
- 6° de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in artikel 6.13 van dit besluit, niet overschrijdt.
- Art. 6.16. Vlaamse Codex Wonen van 2021: Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die minstens de hierna vermelde gegevens bevat:
  - 1° de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;
  - 2° de identiteit van de huurder en van de verhuurder;
  - 3° het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
  - 4° de duur van de huurovereenkomst;
  - 5° de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 6.23 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;
  - 6° het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;
  - 7° het bedrag van de waarborg;
  - 8° in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;
  - 9° een verwijzing naar de toelichting, vermeld in artikel 6.17, eerste lid.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.
- Art. 2 MB van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders:
  - § 1. Personen die zich willen inschrijven en die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, worden geregistreerd volgens de chronologische volgorde van de indiening van hun aanvraag. Het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van de verhuurder zijn. De datum waarop dat moment valt, is de inschrijvingsdatum. Voor de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 3°, van het kaderbesluit sociale huur, volstaat een verklaring op erewoord in afwachting van een controle op de juistheid ervan.
  - Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is.
  - § 2. De volgende gegevens over de kandidatuur worden afzonderlijk in het inschrijvingsregister geregistreerd :
    - 1° het inschrijvingsnummer;
    - 2° de naam van alle personen die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken, met aanduiding van de referentiehuurder;
    - 3° het type van woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen, rekening houdend met de rationele bezetting;
    - 4° de ligging van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen;
    - 5° de maximale marktwaarde van de woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen;

6° voor iedere voorrangsregel vermeld in artikel 19, 20 en 21, § 2, van het kaderbesluit sociale huur en als deze voorrangsregels van toepassing zijn, de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing ervan valt;

7° als de kandidatuur wordt geschrapt, de reden en de datum van die schrapping. Als de kandidatuur werd geschrapt op basis van artikel 12, § 1, eerste lid, 1°, van het kaderbesluit sociale huur, een verwijzing naar het type en de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard alsook het puntenaantal van die kandidaat-huurder als het tweede toewijzingssysteem van toepassing is en, in voorkomend geval, de voorrangsregel die werd toegepast.

Naast de gegevens, vermeld in het eerste lid, worden ten behoeve van de administratieve behandeling van de kandidaturen, de volgende gegevens ook afzonderlijk geregistreerd:

1° van alle personen die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken, het adres, het inschrijvingsnummer sociale zekerheid, het gegeven of ze persoon ten laste zijn, met een onderscheid tussen persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 22°, a) of b), en persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 22°, c) van het kaderbesluit sociale huur; 2° het inkomen van de kandidaat-huurder, zoals het in aanmerking genomen wordt voor de toetsing aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, § 2, van het kaderbesluit sociale huur, of, in voorkomend geval de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 29, § 2, van het kaderbesluit sociale huur, zoals van kracht vóór 1 maart 2017; 3° als de gemeente een invulling geeft aan de lokale binding, vermeld in artikel 27 van het kaderbesluit sociale huur, de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing ervan valt;

4° als er een voorrang geldt voor een of meerdere specifieke doelgroepen als vermeld in artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur, voor iedere doelgroep afzonderlijk de aanduiding of de kandidaat-huurder al dan niet tot de doelgroep behoort;

5° als er voor een of meer wijken of gebouwen afwijkende toewijzingsregels worden toegepast in het kader van de leefbaarheid, vermeld in artikel 29 van het kaderbesluit sociale huur, een aanduiding die het mogelijk maakt om, mits kennisname van het toewijzingsreglement, af te lezen wie het eerst in aanmerking komt voor het aanbod van een woning in die wijken of gebouwen;

6° als de verhuurder gebruik maakt van het tweede toewijzingssysteem, vermeld in artikel 21 van het kaderbesluit sociale huur, het aantal punten dat de kandidaat-huurder toegekend wordt;

7° het aantal weigeringen of het aantal keren niet-reageren van de kandidaat-huurder van een aanbod van een woning, die in aanmerking worden genomen voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, § 1, eerste lid, 6°, van het kaderbesluit sociale huur en de datum waarop deze weigeringen plaatsvonden;

8° als de kandidatuur werd geschrapt op basis van artikel 12, § 1, eerste lid, 1°, van het kaderbesluit sociale huur, de vermelding van de datum van ingang van de huurovereenkomst, en een verwijzing naar de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard;

9° ...;

10° ...

#### **B. Betreffende de gegevens van particuliere verhuurders**

De Mededelende Instantie beschikt over de gegevens van particulieren die een of meerdere woningen verhuren aan de Mededelende Instantie, in het kader van de huurovereenkomst die onderling werd afgesloten overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, BS 17 december 2018, 96.253.

De gegevensverwerking door Mededelende instantie gebeurt ter uitvoering van **contractuele verplichtingen** en volgende **wettelijke verplichtingen**:

- Art. 8. Vlaams Woninghuurdecreet: *Vereiste van een geschrift*  
*Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, wordt een geschrift opgesteld, dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens vermeldt:*  
*1° de identiteit van alle contracterende partijen, namelijk:*  
*a) voor de natuurlijke personen: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;*  
*[...]*  
*2° de begindatum van de overeenkomst;*  
*3° de exacte duur van de huurovereenkomst;*  
*4° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;*  
*5° het bedrag van de huur;*  
*6° de regeling over de kosten en de lasten;*  
*7° een verwijzing naar de vulgariserende toelichting, vermeld in artikel 10.*  
*[...]*  
*[...].*

### C. Betreffende de gegevens van eigen personeelsleden

De Mededelende Instantie beschikt over de gegevens van zijn personeelsleden in het kader van de arbeidsovereenkomst die onderling werd afgesloten.

De gegevensverwerking door Mededelende instantie gebeurt ter uitvoering van onder andere volgende **wettelijke verplichtingen**:

- Artikel 3 KB betreffende het bijhouden van sociale documenten<sup>3</sup>:  
*§ 1. De werkgever die de verplichting heeft om een onmiddellijke aangifte van tewerkstelling te verrichten krachtens het koninklijk besluit van 5 november 2002 tot invoering van een onmiddellijke aangifte van tewerkstelling, met toepassing van artikel 38 van de wet van 26 juli 1996 tot modernisering van de sociale zekerheid en tot vrijwaring van de leefbaarheid van de wettelijke pensioenstelsels, moet enkel een speciaal personeelsregister bijhouden in de gevallen bepaald in onderafdeling 2 van hoofdstuk II.*  
*§ 2. De werkgever die geen onmiddellijke aangifte van tewerkstelling moet verrichten krachtens voornoemd koninklijk besluit van 5 november 2002 moet, voor alle werknemers die uitgesloten worden uit het toepassingsgebied van hetzelfde besluit, één enkel algemeen personeelsregister bedoeld in onderafdeling 1 van hoofdstuk II en eveneens een speciaal personeelsregister bijhouden in de gevallen bepaald in onderafdeling 2 van hoofdstuk II.*  
*§ 3. De werkgever moet per jaar voor iedere werknemer een individuele rekening bijhouden.*
- Art. 15. KB betreffende het bijhouden van sociale documenten:  
*(§ 1.) De individuele rekening vermeldt voor de werknemer:*  
*1° de naam en voornaam;*  
*2° de geboortedatum;*  
*3° het geslacht;*  
*4° de woonplaats;*  
*5° de burgerlijke staat;*  
*6° het aantal personen die fiscaal ten laste zijn;*  
*7° het nummer van de individuele pensioenrekening bij de Algemene Spaar- en Lijfrentekas (voor de individuele rekeningen die worden opgesteld voor de prestaties van het jaar 2003 en van de daaropvolgende jaren, wordt dit nummer vervangen door het identificatienummer van*

<sup>3</sup> KB van 8 augustus 1980 betreffende het bijhouden van sociale documenten, BS 27 augustus 1980, 9.863.

*de sociale zekerheid van de werknemer, bedoeld in artikel 1, 4° van het voormeld koninklijk besluit van 18 december 1996;)*

*8° het nummer van inschrijving in het personeelsregister;*

*9° de juridische aard van de overeenkomst;*

*10° het nummer van de leerovereenkomst erkend door de Minister bevoegd voor de voortdurende vorming van de middenstand, of van de leerovereenkomst gesloten onder toezicht van het Paritair Comité voor de diamantnijverheid en -handel;*

*11° (de functie die hij hoofdzakelijk uitoefent bij de werkgever, evenals de titel, rang, hoedanigheid of categorie van de arbeid van de werknemer, of de beknopte kenmerken of omschrijving van de arbeid;)*

*12° de beroepskwalificatie die hem door de werkgever wordt toegekend, overeenkomstig de beschikkingen van de collectieve arbeidsovereenkomsten tot vaststelling van de arbeids- en loonsvoorwaarden, of overeenkomstig de bepalingen van de besluiten waarbij forfaitaire lonen worden bepaald voor de toepassing van de wetgeving op de sociale zekerheid;*

*13° de aanvangsdatum van de tewerkstelling;*

*14° de datum van de beëindiging van de overeenkomst.*

*(15° de plaats van het werk; indien het werk niet op een vaste plaats of hoofdzakelijk op een vaste plaats verricht wordt, de vermelding dat de werknemer zijn arbeid op verschillende plaatsen verricht;)*

*(16° het aanvangsbedrag, de overige bestanddelen en de periodiciteit van de betalingen van het loon waarop de werknemer recht heeft.)*

*(§ 2. In de uitzendbureaus zijn de werkgevers vrijgesteld, voor het personeel dat ze tewerkstellen in de hoedanigheid van uitzendkracht, van de verplichting tot het vermelden van de gegevens opgesomd in § 1, 11° en 15°.)*

De Ontvangende Instantie zal de opgevraagde gegevens verwerken voor volgende doeleinden:

In navolging van het decreet van 9 juli 2021 en de vorming van de woonmaatschappijen<sup>4</sup>, dienen de Mededelende en Ontvangende Instantie persoonsgegevens uit te wisselen die noodzakelijk zijn om de herstructurering of overdracht voldoende te kunnen voorbereiden en uitvoeren.

De door de Ontvangende Instantie beoogde gegevensverwerking in dit protocol is noodzakelijk voor de vervulling van een **taak van algemeen belang** of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen, specifiek om de verplichte vorming van de woonmaatschappij tot een goed einde te kunnen brengen.

In het kader van een mogelijke latere in beheergaven van onroerende goederen door Mededelende Instantie aan de toekomstige Woonmaatschappij (bv. d.m.v. beheersovereenkomst of vruchtgebruik) conform art. 209, §3 van het decreet van 9 juli 2021, zal de Ontvangende instantie/toekomstige Woonmaatschappij mogelijks de uitgewisselde gegevens ook dienen aan te wenden voor het beheer deze onroerende goederen. Hierbij is de beoogd gegevensverwerking noodzakelijk voor de uitvoering van een overeenkomst.

Verenigbaarheid van de oorspronkelijke doeleinden van de verwerking door de Mededelende Instantie en de latere doeleinden van de verwerking door de Ontvangende Instantie:

Het doeleinde van de verdere verwerking van deze persoonsgegevens door Ontvangende Instantie is verenigbaar met de doeleinden waarvoor Mededelende Instantie de gegevens oorspronkelijk heeft

<sup>4</sup> Zie voetnoot 1.

verzameld, gezien beide instanties dezelfde taken/doeleinden hebben en de uitwisseling van persoonsgegevens plaats vindt ter voorbereiding van een vorming van de Antwerpse woonmaatschappij.

### **Artikel 3: De gevraagde persoonsgegevens en de categorieën en omvang van de gevraagde persoonsgegevens conform het proportionaliteitsbeginsel**

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende persoonsgegevens die worden meegedeeld, alsook de verantwoording van de proportionaliteit en de bewaartermijn van de gegevens.

Het betreft ook persoonsgegevens als vermeld in artikel 9 en/of 10 van de algemene verordening gegevensbescherming. Dit wordt gespecificeerd in onderstaande tabel.

#### **A. Betreffende de gegevens van (kandidaat)-huurders**

Identificatiegegevens	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naam en voornaam</li> <li>- Geboortedatum</li> <li>- Geslacht</li> <li>- Nationaliteit</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
Rijksregisternummer	
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
Contactgegevens	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adres</li> <li>- Telefoonnummer</li> <li>- E-mail</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
Gegevens betreffende lichamelijke gezondheid	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	Medische informatie i.v.m. invaliditeit (waardoor de betrokkene bv. Nood heeft aan een gelijkvloerse woning of een woning met lift).
Verantwoording proportionaliteit	<p>Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten te kunnen voorbereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.</p> <p>Het gaat hier om art. 9 AVG persoonsgegevens die een bijkomende grondslag vereisen:</p> <p>de gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid, die bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 AVG uitmaken, worden verwerkt omdat ze onder meer van invloed zijn op de huurdersverplichtingen en van belang zijn om een aangepaste woning te voorzien. De verwerking wordt gebaseerd op artikel 9.2, g), AVG omwille van het zwaarwegend algemeen belang dat gevonden wordt in het recht op wonen dat erkend is als een fundamenteel grondrecht in de</p>



	Belgische Grondwet, gecombineerd met de woonbehoefte van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden. <sup>5</sup>
<b>Samenstelling gezin</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Burgerlijke staat</li> <li>- Personen ten laste</li> <li>- Bezoekrecht/ co-ouderschap van de kinderen</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
<b>Eigendomsgegevens</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Kosteloze) verwerving van eigendom</li> <li>- Adreshistoriek</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
<b>Persoonlijke kenmerken: taalkennis – beheersing Nederlands</b>	
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
<b>Datum inschrijving bij Mededelende Instantie</b>	
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.

#### **B. Betreffende de gegevens van particuliere verhuurders**

<b>Identificatiegegevens</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naam en voornaam</li> <li>- Geboortedatum</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
<b>Rijksregisternummer</b>	
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
<b>Contactgegevens</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adres</li> <li>- Telefoonnummer</li> <li>- E-mail</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
<b>Financiële informatie</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bankrekeningnummer</li> </ul>

<sup>5</sup> Ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (MvT), *Parl. St.*, Vlaams Parlement 2020-21, 828 nr. 1, pg. 126.

Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.
<b>Gegevens betreffende het verhuurde pand</b>	
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht tussen de entiteiten voor te bereiden en de continuïteit van de dienstverlening te kunnen waarborgen tijdens en na inkanteling.

### C. Betreffende de gegevens van personeelsleden

<b>Identificatiegegevens</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naam en voornaam</li> <li>- Geboortedatum</li> <li>- Geslacht</li> <li>- Nationaliteit</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om het payroll proces (loonberekening en – administratie) technisch te kunnen voorbereiden in het loonverwerkingssysteem en de continuïteit van de interne werking te waarborgen na de juridische en operationele inkanteling
<b>Rijksregisternummer</b>	
Verantwoording proportionaliteit	De gegevens zijn noodzakelijk om de overdracht van personeelsleden tussen de entiteiten te kunnen voorzien en de continuïteit van de interne werking te waarborgen na de juridische en operationele inkanteling
<b>Contactgegevens</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adres</li> <li>- Telefoonnummer</li> <li>- E-mail</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de arbeidsovereenkomst met de werknemer voor te bereiden en de continuïteit van de interne werking te waarborgen na de juridische en operationele inkanteling.
<b>Gegevens betreffende lichamelijke gezondheid</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	Medische gegevens waaronder ziekte, medische keuring, aangifte arbeidsongeval, ...
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om wettelijke verplichtingen te vervullen naar derde belanghebbenden in het kader van de arbeidsovereenkomst en wijziging van organisatie (sociaal secretariaat, verzekeringsmaatschappij, verzekeringsmakelaar, experts van verzekeringsmaatschappij, externe preventieadviseurs, ..
<b>Financiële informatie</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inkomen: barema en anciënniteit in de onderneming</li> </ul>
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de voorbereidingen en de overdracht van de arbeidsovereenkomsten tussen de entiteiten te kunnen voorzien en de continuïteit van de interne werking te waarborgen na de juridische en operationele inkanteling.
<b>Informatie over werkgelegenheid</b>	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	Functieomschrijving
Verantwoording proportionaliteit	Deze gegevens zijn noodzakelijk om de voorbereidingen en de overdracht van de arbeidsovereenkomsten tussen de entiteiten te kunnen voorzien

	en de continuïteit van de interne werking te waarborgen na de juridische en operationele inkanteling.
--	---

De meegedeelde gegevens zullen door Ontvangende Instantie ten laatste tot en met 30 juni 2023 bewaard worden of minstens tot de datum waarop de Antwerpse woonmaatschappij werd erkend en operationeel is. Deze bewaartermijn kan worden verantwoord gezien het feit dat dit de einddatum is om de nakende inkanteling rond te krijgen en dit de Partijen de mogelijkheid geeft deze operatie optimaal te kunnen voorbereiden.

#### **Artikel 4: De categorieën van ontvangers en derden die mogelijks de gegevens eveneens verkrijgen**

Ontvangende Instantie zal de meegedeelde persoonsgegevens in het kader van de in artikel 2, 2°, vooropgestelde finaliteiten kunnen meedelen aan volgende categorie(ën) van ontvangers:

- Volgende diensten van Ontvangende Instantie zullen toegang hebben tot de gevraagde persoonsgegevens:
  - o dienst huuradministratie en kandidatenbeheer
  - o Personeelsdienst
  - o Dienst financiën
  - o ICT

Enkel personen die omwille van hun functieprofiel deze informatie nodig hebben voor de uitvoering van hun werk, krijgen toegang tot de informatie.

Elke eventuele mededeling van de gevraagde persoonsgegevens door Ontvangende Instantie moet voorafgaandelijk aan Mededelende Instantie worden gemeld en moet uiteraard in overeenstemming zijn met de relevante wet- en regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens. Dat betekent onder meer dat Ontvangende Instantie waar vereist een protocol sluit voor de mededeling van de gevraagde gegevens.

Met toepassing van artikel 6.79 §2 van het besluit Vlaamse codex wonen 2021 consulteert de verhuurder de erin vermelde derden en/of bronnen hierin specifiek omschreven om persoonsgegevens te bekomen indien deze niet rechtstreeks van betrokkenen worden ontvangen. Indien naderhand een Mededelende Instantie onroerende goederen in beheer geeft aan de toekomstige Woonmaatschappij (bv. d.m.v. beheersovereenkomst, vruchtgebruik), wordt deze periode verlengd naargelang de duur van deze inbeheergave, dit tot en met ten laatste 31 december 2027.

#### **Artikel 5. Periodiciteit van de mededeling en de duur van de mededeling**

De persoonsgegevens zullen periodiek worden opgevraagd om de geplande overdracht te kunnen voorbereiden.

De mededeling van de persoonsgegevens gebeurt vanaf 01.08.2022 tot de datum waarop de woonmaatschappij effectief is erkend en operationeel is.

#### **Artikel 6: Beveiligingsmaatregelen**

Volgende maatregelen worden getroffen ter **beveiliging van de mededeling** van de persoonsgegevens, vermeld in artikel 2:

- Woonhaven maakt gebruik van een platform voor data uitwisseling (Citrix Sharefile) , waarbij de effectieve data – tijdens de uitwisseling – effectief bewaard wordt in de eigen datacenters, en op eigen servers, van Woonhaven binnen de eigen gebouwen van Woonhaven, en binnen de fysiek en logisch beveiligde perimeter van Woonhaven.

Dit platform is via een beveiligde SSL-link bruikbaar vanuit SVKA, na authenticatie met een door Woonhaven Antwerpen – ten persoonlijke titel - aangemaakt account voor de SVKA- en Woonhavenmedewerkers. Via deze weg is de mededeling gegarandeerd veilig, geauthentiseerd en geautoriseerd.

De Ontvangende Instantie treft ten minste volgende organisatorische en technische beveiligingsmaatregelen ter **beveiliging van de ontvangen persoonsgegevens** bij verdere verwerking:

- De aanstelling van een externe DPO: [dpo.sociaalwonen@cranium.eu](mailto:dpo.sociaalwonen@cranium.eu) – Excelsiorlaan 43, 1930 Zaventem. Deze aanstelling werd aangemeld bij de Gegevensbeschermingsautoriteit en de Vlaamse Toezichtcommissie.
- De werknemers van WOONHAVEN ANTWERPEN hebben een contract en een deontologische code ondertekend of minstens is deze verwerkt in het Arbeidsreglement. De deontologische code waartoe werknemers van Woonhaven gehouden zijn is te raadplegen via intranet.
- Sensibilisering van personeel: alle medewerkers zijn op de hoogte en regelmatig worden er e-learning's gegeven aan de medewerkers rond AVG en informatieveiligheid.
- Meldingsprocedures: Woonhaven heeft procedures uitgewerkt voor het uitvoeren van rechten van betrokkenen en behandeling van datalekken. Daarnaast zijn hiervan ook registers beschikbaar.
- Er is een Privacyverklaring voorhanden die voldoet aan de eisen van artikel 13 en 14 AVG en die de betrokkenen krijgen bij inschrijving
- Er is een volledig up to date register van de verwerkingsactiviteiten
- Back-up: van de data van Woonhaven worden back-ups genomen
- Het vermogen om op permanente basis de vertrouwelijkheid, integriteit, beschikbaarheid en veerkracht van de verwerkingssystemen en diensten te garanderen.
- Het vermogen om bij een fysiek of technisch incident de beschikbaarheid van en de toegang tot de persoonsgegevens tijdig te herstellen.
- Een procedure voor het op gezette tijdstippen testen, beoordelen en evalueren van de doeltreffendheid van de technische en organisatorische maatregelen ter beveiliging van de verwerking.
- Woonhaven voert een toegangscontrole, een authenticatiesysteem en een wachtwoordbeleid:
  - o De kantoren zijn uitgerust en beveiligd met een badge-systeem
  - o Computers en laptops zijn beveiligd met wachtwoorden en met bitlocker
  - o De toegang tot de applicatiesoftware wordt gelimiteerd op basis van gebruik en in functie van de noodzaak om toegang te hebben
  - o User- ID's worden bijgehouden en regelmatig gecontroleerd
  - o Er is een logging-systeem voorzien
  - o Firewall en anti-virus: alle computers en laptops zijn uitgerust met een firewall en anti virus programma
  - o Server: de server bevindt zich in het kantoorcomplex van Woonhaven te 2020 Antwerpen, Jan Denucéstraat 16. Woonhaven heeft alle noodzakelijke maatregelen getroffen tot beveiliging van de server. De serverruimte in het kantoor is beveiligd en enkel toegankelijk voor bevoegde medewerkers.

De Ontvangende Instantie moet kunnen aantonen dat de in dit artikel opgesomde maatregelen werden getroffen. Op eenvoudig verzoek van de Mededelende Instantie moet De Ontvangende Instantie hiervan aan de Mededelende Instantie het bewijs overmaken.

In het geval De Ontvangende Instantie voor de verwerking van persoonsgegevens die het voorwerp zijn van voorliggend protocol, beroep doet op een **verwerker** (of meerdere verwerkers), doet de Ontvangende Instantie uitsluitend beroep op verwerkers die afdoende garanties met betrekking tot

het toepassen van passende technische en organisatorische maatregelen bieden opdat de verwerking aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming voldoet en de bescherming van de rechten van de betrokkene is gewaarborgd.

De Ontvangende Instantie sluit in voorkomend geval met alle verwerkers een verwerkersovereenkomst in overeenstemming met artikel 28 van de algemene verordening gegevensbescherming. Partijen bezorgen elkaar een overzicht van de verwerkers die de gevraagde gegevens verwerken, en actualiseren dit overzicht zo nodig.

### **Artikel 7: Kwaliteit van de persoonsgegevens**

De Mededelende Instantie ontvangt de gegevens via de verschillende bronnen zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Categorieën betrokkenen	Bron
(Kandidaat)-huurders	<ul style="list-style-type: none"><li>- ofwel van betrokkene;</li><li>- ofwel via raadpleging van authentieke bronnen (waarvoor het een machtiging heeft<sup>6</sup>).</li></ul>
Personeelsleden	Van de betrokkene
Particuliere verhuurders	Van de betrokkene

De kwaliteit van de gegevens is hierdoor afhankelijk van de betrokkene of van die authentieke bron. Bij twijfel over de juistheid zal de Mededelende Instantie de kandidaat de kans geven zijn gegevens te corrigeren. De Mededelende Instantie maakt het volledige inschrijvingsdossier, incl. bewijsstukken over aan de Ontvangende Instantie.

Zodra de Ontvangende Instantie één of meerdere foutieve, onnauwkeurige, onvolledige, ontbrekende, verouderde of overvloedige gegevens in de persoonsgegevens, vermeld in artikel 3, vaststelt (al dan niet op basis van een mededeling van de betrokkene, meldt zij dat onmiddellijk aan De Mededelende Instantie die na onderzoek binnen 48 uur van de voornoemde vaststellingen de gepaste maatregelen binnen De Mededelende Instantie treft en de Ontvangende Instantie daarvan vervolgens op de hoogte brengt.

### **Artikel 8: Sanctie bij niet-naleving**

Onverminderd haar recht om een schadevergoeding te vorderen en in afwijking van artikel 5, 2°, kan de Mededelende Instantie dit protocol middels eenvoudige kennisgeving en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling eenzijdig beëindigen indien de Ontvangende Instantie deze persoonsgegevens verwerkt in strijd met hetgeen bepaald is in dit protocol, met de algemene verordening gegevensbescherming of met andere relevante wet- of regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens.

### **Artikel 9: Meldingsplichten**

Partijen engageren zich in het licht van artikel 33 van de algemene verordening gegevensbescherming om elkaar [via de functionarissen voor gegevensbescherming] zonder onredelijke vertraging op de

<sup>6</sup> KB van 22 mei 2001 tot regeling van de toegang tot het Rijksregister van de natuurlijke personen en van het gebruik van het identificatienummer wat betreft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen; RR nr. 41/2007 van 12 december 2007; Machtiging aan de VMSW tot uitbreiding van het machtigingsbesluit van 22 mei 2001 (gegevens + begunstigten); Beraadslaging RR nr. 34/2018 van 16 mei 2018 tot aanpassing van de rechtsgrond van beraadslaging RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 tot uitbreiding van het machtigingsbesluit van 22 mei 2001 (RN-MA-2017-090).

hoogte te stellen van elk gegevenslek dat zich voordoet betreffende de meegedeelde gegevens met impact op beide partijen en in voorkomend geval onmiddellijk gezamenlijk te overleggen teneinde alle maatregelen te nemen om de gevolgen van het gegevenslek te beperken en te herstellen. De partijen verschaffen elkaar alle informatie die ze nuttig of nodig achten om de beveiligingsmaatregelen te optimaliseren.

De Ontvangende Instantie brengt de Mededelende Instantie onmiddellijk op de hoogte van wijzigingen van wetgeving met impact op voorliggend protocol, zoals de finaliteit, proportionaliteit, frequentie, duurtijd enz. en in voorkomend geval van wijzigingen omtrent de verwerkers.

#### **Artikel 10: Toepasselijk recht en geschillenbeslechting**

Dit protocol wordt beheerst door het Belgisch recht.

Alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met dit protocol worden beslecht door de bevoegde rechtbank te Antwerpen.

#### **Artikel 11: Inwerkingtreding en opzegging**

Dit protocol treedt in werking op 01.08.2022.

Partijen kunnen dit protocol schriftelijk opzeggen mits inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.

Het protocol eindigt van rechtswege na afloop van de in artikel 5 van dit protocol bedoelde termijn van mededeling. Het protocol eindigt tevens van rechtswege wanneer er geen rechtsgrond meer bestaat voor de gevraagde doorgifte van persoonsgegevens.

Opgemaakt te Antwerpen, op 30.07.2022, in evenveel exemplaren als dat er partijen zijn.