

KADERPROTOCOL

met de verhuurders die in dezelfde gemeente of in de aangrenzende gemeenten actief zijn in het kader van “doorgifte kandidatuurdoSSIers in sociale woninghuur

versie: 04/2021

Dit kaderprotocol is opgemaakt om verhuurders door toetreding op uniforme manier te laten contracteren met andere verhuurders in sociale woninghuur die in dezelfde gemeente of in de aangrenzende gemeenten actief zijn en die eveneens zijn toegetreden. Toetreding gebeurt in principe op basis van een sjabloon. Op die manier wordt een netwerk van relatie gecreëerd zonder bilaterale documentatie op te stellen. Dit kaderprotocol samen met de toetredingen vormen per paar van verhuurders een protocol conform artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (“eGov-decreet”).

TOETREDING

Verhuurders in sociale woninghuur kunnen toetreden tot dit Kaderprotocol door bij

Toetredingsverklaring:

- zich al toetredende partij te identificeren
- de gemeente(n) waarin ze actief zijn te identificeren
- de gemeenten zie ze beschouwen als aangrenzend te identificeren
- de gekende verhuurders die in aangrenzende actief zijn te identificeren
- te verklaren het Kaderprotocol te aanvaarden en de verplichtingen daarin op te nemen
- te verklaren het aanbod tot toetreding te aanvaarden van gekende gelieerde verhuurders die al zijn toegetreden tot het Kaderprotocol
- te verklaren een aanbod tot toetreden te doen aan gekende gelieerde verhuurders die nog niet zijn toegetreden tot het Kaderprotocol
- buiten het protocol aan de toegetreden verhuurders die in aangrenzende gemeenten actief zijn, contactgegevens meedelen om de gegevens door te geven, om het paswoord door te geven en om de DPO van de Toetredende partij te kunnen bereiken

TUSSEN

- (a) de toetredende verhuurder in sociale woningverhuur (hierin de “**Toetredende partij**”)

EN

- (b) elke andere toegetreden en in de toekomst toetredende verhuurder in sociale woningverhuur die in dezelfde gemeente of in een aangrenzende gemeente actief is als de Toetredende partij en die is vermeld in de toetreding van de Toetredende partij

Elke wordt hieronder ook wel afzonderlijk aangeduid als een “**partij**” of gezamenlijk worden ze aangeduid als de “**partijen**”.

NA TE HEBBEN UITEENGEZET

- Partijen zijn als sociaal verhuurkantoor of als sociale huisvestingsmaatschappij actief in de sector van de sociale woninghuur.
- Sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen dragen bij tot de realisatie van het recht op wonen als vermeld in artikel 3 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van tijd tot tijd geamendeerd, hierna “**VWC**”.
- Partijen zijn “**verhuurders die in (dezelfde) gemeente (of) in de aangrenzende gemeenten actief zijn**” waartussen op verzoek van de kandidaat-huurder informatie moet worden uitgewisseld. Dit op basis van art. 9 vijfde alinea en 11 tweede alinea Besluit van 12 oktober 2007 van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, zoals van tijd tot tijd geamendeerd, hierna “**Kaderbesluit Sociale Huisvesting**” of “**KSH**”.
- Er is (nog) geen centraal kandidatenregister (art. 100 VWC) of andere coördinatie (art. 52 §3 KSH) op het niveau van de VMSW. Daarom moeten partijen dit onze zich regelen.

- Omdat de gegevensuitwisseling in beide richtingen kan verlopen, wordt de partij die gegevens meedeelt ook aangeduid als de “**Mededelende instantie**” en de partij die gegevens ontvangt ook aangeduid als de “**Ontvangende instantie**”.
- De voorgestelde data-flow is als volgt:
 - de Mededelende instantie maakt uit het kandidatendossier dat bij haar wordt aangelegd een selectie om tot de Data Set (zie art. 3 van dit protocol) te komen
 - de Mededelende instantie versleuteld de Data Set op bestandniveau (bijv. met 7-zip of winzip) en voorziet die van een sterk wachtwoord dat via een ander kanaal dat de geëncrypteerde Data Set verzonden wordt (bijv. via sms)
 - de aldus geëncrypteerde Data Set wordt via email overgemaakt aan een functionele mailbox die de Ontvangende instantie in het kader van dit protocol heeft doorgegevenDit is een tijdelijke oplossing tot er een andere technische oplossing, vb. een portaalsite (van de VMSW) waar elke partij een account of mapje krijgt en waar bestanden voor een bepaalde tijd gedeeld worden en via acm/idm toegang krijgen.
- De regeling in het Kaderbesluit Sociale Huisvesting is zo specifiek dat Partijen het niet mogelijk achten om vlottere afhandeling van de dossiers op te zetten, bijv. een waarbij de Partijen elkaar zouden kunnen vertegenwoordigen bij het verstrekken van of ontvangen van informatie en documenten aan de kandidaat-huurder.
- De partijen moeten overeenkomstig artikel 8, §1 van het eGov-decreet van 18 juli 2008 een protocol sluiten met betrekking tot de elektronische mededeling van persoonsgegevens. Dat protocol wordt bekendgemaakt op de website van beide partijen. De nummers tussen vierkante haakjes naast elke titel van dit protocol verwijzen naar de verplichte vermeldingen in een protocol zoals opgelijst in artikel 8, §1 van het eGov-decreet .
- De functionarissen voor gegevensbescherming (“**DPO's**”) van de respectieve partijen hebben voor het sluiten van dit protocol hun advies met betrekking tot het finale ontwerp van dit protocol gegeven.
- De partijen wisselen de contactgegevens van hun respectieve functionaris voor gegevensbescherming uit met elkaar buiten dit protocol.

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 van dit protocol (de **Data Set**) tussen partijen uiteengezet.

Artikel 2: Doeleinden en rechtvaardigingsgronden van zowel de mededeling als de inzameling van de persoonsgegevens [1, 2, 5, 10 en 11]

a) Op het niveau van de Mededelende Instantie (als verwerkingsverantwoordelijke)

De Mededelende instantie is verwerkingsverantwoordelijke van de Data Set in het kader van de uitoefening van haar activiteiten als verhuurder binnen de sociale woninghuur (art. 52 §1 KSH).

De Mededelende instantie heeft de Data Set, samen met andere gegevens, oorspronkelijk voornamelijk verzameld om te beoordelen of een kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (art. 3 KSH), de toelatingsvoorwaarden (art. 14 KSH) dan wel aan bepaalde criteria voor toewijzing van sociale woninghuur (art. 17 e.v. KSH), om op te nemen in het inschrijvingsregister (o.a. art. 93 VWC en 7-12 KSH) en eventueel om het contract van sociale woninghuur uit te voeren. Deze doeleinden vallen grotendeels onder de rechtsgrond “contract” (art. 6 §1 b AVG) samengelezen met de rechtsgrond “wettelijke verplichting” (art. 6 §1 c AVG, samengelezen met de VWC en het KSH).

De Mededelende instantie geeft de Data Set door aan “*verhuurders die in (dezelfde) gemeente (of in de aangrenzende gemeenten actief zijn)*”, en hier concreet de Ontvangende instantie, waartussen op verzoek van de kandidaat-huurder informatie moet worden uitgewisseld. Dit op basis van art. 9 vijfde alinea en 11 tweede alinea KSH, die een bijzonder invulling zijn van de rechtsgrond “wettelijke verplichting” (art. 6 §1 c AVG) gecombineerd met de rechtsgrond “toestemming” (art. 6 §1 a AVG).

b) Op het niveau van de Ontvangende Instantie (als verwerkingsverantwoordelijke)

De Ontvangende instantie is verwerkingsverantwoordelijke van de Data Set in het kader van de uitoefening van haar activiteiten als verhuurder binnen de sociale woninghuur (art. 52 §1 en §2 KSH).

Concreet zal de Ontvangende instantie de Data Set verwerken om :

- contact op te nemen met de betrokken kandidaat-huurder te contacteren zoals aan de Ontvangende instantie wordt opgelegd in art. 11 tweede alinea KSH. Dit doeleinde valt onder de rechtsgrond “wettelijke verplichting” (art. 6 §1 c AVG) gecombineerd met de rechtsgrond “toestemming” (art. 6 §1 a AVG).
- om - indien de kandidaat-huurder zijn voorkeuren (tijdig) heeft doorgegeven - te beoordelen of een kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (art. 3 KSH), de toelatingsvoorwaarden (art. 14 KSH) dan wel aan bepaalde criteria voor toewijzing van sociale woninghuur (art. 17 e.v. KSH), om op te nemen in het inschrijvingsregister (o.a. art. 93 WVC en 7-12 KSH) en eventueel om het contract van sociale woninghuur uit te voeren. Deze doeleinden vallen grotendeels onder de rechtsgrond “contract” (art. 6 §1 b AVG) samengelezen met de rechtsgrond “wettelijke verplichting” (art. 6 §1 c AVG, samengelezen met de WVC en het KSH).

c) Verenigbaarheid van de doelen

Het doeleinde van de verdere verwerking van de Data Set door de Ontvangende Instantie is verenigbaar met de doeleinden waarvoor Mededelende instantie de gegevens oorspronkelijk heeft verzameld. De opdrachten van de partijen situeren zich binnen het kader van de algemene doelstellingen van het woonbeleid zoals omschreven in artikelen 3 en 4 WVC. De gegevensuitwisseling is concreet opgelegd door het Kaderbesluit Sociale Huisvesting en is afhankelijk van het verzoek van de betrokken kandidaat-huurder. Die kandidaat-huurder kan dan ook geenszins verrast zijn door de gegevensuitwisseling.

Artikel 3: De gevraagde persoonsgegevens [3]

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende persoonsgegevens die worden meegedeeld (de “*Data Set*”), alsook de verantwoording van de proportionaliteit en de bewaartermijn van de gegevens.

Het betreft geen persoonsgegevens als vermeld in artikel 9 en/of 10 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (“AVG”). De mogelijkheid om gegevens uit artikel 9 AVG mee te delen noodzakelijk om de woonbehoefte te kunnen vaststellen en gebaseerd op art. 52 §1 derde alinea KSH en art. 9 §2 g AVG, is in dit protocol niet aan de orde.

Gegevensset 1	- Naam van de verzoekende kandidaat-huurder - Adres van de verzoekende kandidaat-huurder - Rijksregisternummer van de verzoekende kandidaat-huurder - eventueel: e-mailadres van de verzoekende kandidaat-huurder - eventueel: telefoonnummer van de verzoekende kandidaat-huurder
Verantwoording proportionaliteit	- <i>De gegevens heeft de Ontvangende instantie nodig om de verzoeker te identificeren</i> en te contacteren
Gegevensset 2	De in art. 3 KSH vermelde gegevens, nl. - bevestiging dat de kandidaat-huurder is ingeschreven in de bevolkingsregisters - bevestiging dat de leeftijdsvoorwaarde is voldaan - bevestiging dat voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering zijn voldaan - informatie over het onroerende bezit van de kandidaat-huurder (zakelijke rechten) - informatie over de functie van zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap (met zakelijke rechten in onroerende goederen) - informatie over het inkomen van de kandidaat-huurder
Verantwoording proportionaliteit	<i>Dit is expliciet opgenomen in art. 11 tweede alinea KSH.</i> - Type premie helpt bepalen voor welke lokale premie/subsidie de betrokkene mogelijk in aanmerking komt - Bedrag van de premie is relevant wanneer de additionele premie daarmee

	rekening houdt - Of de premie al is uitbetaald zorgt ervoor dat het bewijs niet meer moet worden aangedragen dat de premie als is uitbetaald (wat een voorwaarde is in het stedelijke reglement)
Gegevensset 3	Een afschrift van de bewijsstukken van Gegevensset 2
Verantwoording proportionaliteit	<i>Dit is expliciet opgenomen in art. 11 tweede alinea KSH.</i>
Gegevensset 4	Datum van inschrijving in het inschrijvingsregister van de Mededelende instantie
Verantwoording proportionaliteit	De inschrijving in het inschrijvingsregister van de Ontvangende instantie moet daaraan gelijk zijn

De Data Set zal door de Ontvangende instantie gedurende 30 maanden bewaard worden, die ingaan vanaf de schrapping van de inschrijving in het inschrijvingsregister van de Ontvangende instantie (art. 94 WVC) dan wel het verstrijken van de periode waarbinnen de verzoekende kandidaat-huurder zijn voorkeur (art. 10 KSH) had moeten mededelen (art. 11 tweede alinea KSH). Deze bewaartermijn kan worden verantwoord omdat hij is opgelegd door de Vlaamse WoonCode dan wel ermee gelijkloopt voor wie niet (formeel) ingeschreven wordt in het register omdat niet op de uitnodiging van de Ontvangende instantie werd gereageerd. Voor die laatste categorie is dit verantwoord op basis van de verjaring van persoonlijke vorderingen (art. 2262bis B.W.) met toepassing van de leer van afstand van recht (bij omstandig stilzwijgen).

Artikel 4: De categorieën van ontvangers en derden die mogelijk de gegevens eveneens verkrijgen [4]

De Ontvangende instantie zal de Data Set in het kader van de in artikel 2 van dit protocol vooropgestelde doeleinden kunnen mededelen aan volgende categorie(ën) van ontvangers:

- de medewerkers van de Ontvangende instantie

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

Elke eventuele verdere mededeling van de Data Set door de Ontvangende instantie aan derden moet voorafgaandelijk aan de 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 de Ontvangende instantie waar vereist een protocol sluit voor de mededeling van de gevraagde gegevens.

Artikel 5. Periodiciteit en de duur van de mededeling [7 en 8]

De persoonsgegevens zullen worden meegedeeld binnen de termijn voorzien in de wet. Art. 11 tweede alinea KSH voorziet op vandaag “mits akkoord van de kandidaat-huurder” mededeling “binnen een maand na de inschrijving een dossier” (bij de Mededelende instantie) .

De mededeling van de persoonsgegevens is per kandidaat-huurder telkens eenmalig en ad hoc.

Artikel 6: Beveiligingsmaatregelen [6 en 13]

Elke partij voor zich verbindt zich ertoe om de gepaste organisatorische maatregelen te nemen om de gegevens en de verwerking ervan te beveiligen. De minimale maatregelen worden in Bijlage 1 aan dit protocol toegevoegd en op verzoek van een partij geactualiseerd.

Volgende maatregelen worden concreet getroffen ter beveiliging van de mededeling van de Data Set:

- De Data Set wordt overgemaakt in pdf-formaat of een ander formaat dat vrij algemeen beschikbaar is.
- De gegevens worden door de Mededelende instantie elektronisch overgemaakt aan de Ontvangende Instantie via e-mail met daarbij als bijlage de Data Set in een versleuteld en paswoord-beveiligd bestand.

- Het bestand wordt versleuteld met een encryptie die op het ogenblik van verzenden beantwoord aan de stand van de techniek. Op datum van ondertekening van dit protocol wordt AES256 beschouwd als voldoende.
- Het paswoord waarmee het bestand wordt beveiligd moet een sterk paswoord zijn, zoals de stand van de techniek voorschrijft. Daardoor mag het ook maar één maal gebruikt worden.
- Het versleutelde bestand moet kunnen worden gedecrypteerd met een open source technologie (bijv. 7-zip) of de Mededelende Instantie moet voorzien in een licentie om het bestand te kunnen decrypteren. Dit wordt buiten dit protocol tussen partijen bepaald.
- Het e-mailadres waarnaar het versleutelde bestand wordt gestuurd is het functionele emailadres zoals door de Ontvangende Instantie meegedeeld. Dit wordt buiten dit protocol tussen partijen uitgewisseld.
- Het paswoord moet via een ander kanaal aan de Ontvangende Instantie worden bezorgd. Dit wordt buiten dit protocol tussen partijen bepaald.

Mocht later worden overgestapt naar een uitwisseling via een andere wijze, bijv. via een (uitwisselings)platform, dan zal dit door eenvoudig amendement van dit artikel kunnen worden vastgesteld.

Elke partij voor zich moet kunnen aantonen dat de in deze opgesomde maatregelen werden getroffen. Op eenvoudig verzoek van een partij moet de andere partij hiervan aan de vragende partij het bewijs overmaken.

In het geval een partij voor de verwerking van persoonsgegevens die het voorwerp is van dit protocol, een beroep doet op een of meer verwerkers, kan dat uitsluitend door een beroep te doen op verwerkers die afdoende garanties bieden met betrekking tot het toepassen van passende technische en organisatorische maatregelen opdat de beveiliging van de verwerking aan de vereisten van de stand van de techniek en van de AVG voldoet en de bescherming van de rechten van de betrokkenen is gewaarborgd. De uitbestedende partij sluit in voorkomend geval met die verwerkers een overeenkomst in overeenstemming met artikel 28 §3 AVG. Partijen bezorgen elkaar een overzicht van de verwerkers die de Data Set verwerken, en actualiseren dit overzicht zo nodig ten laatste op de dag dat de overeenkomst met een nieuwe verwerker ingaat dan wel wijzigt of eindigt.

Artikel 7: Kwaliteit van de persoonsgegevens [12]

De gegevens van de Data Set worden in de mate van het mogelijke afgetoetst tegen bewijzen, die als deel van de Data Set worden mee overgemaakt aan de Ontvangende instantie (zie Gegevensset 3).

Zodra een partij één of meerdere foutieve, onnauwkeurige, onvolledige, ontbrekende, verouderde of overtollige gegevens in de Data Set vaststelt (al dan niet op basis van een mededeling van de betrokkene), meldt zij dat onverwijld aan de andere partij. De andere partij onderzoekt de voornoemde vaststellingen en de impact binnen het kader van dit protocol, en treft de gepaste maatregelen.

Artikel 8: Sanctie bij niet-naleving [9]

Onverminderd het recht om een schadevergoeding te vorderen, kan een partij dit protocol middels eenvoudige kennisgeving en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling eenzijdig en met onmiddellijk ingang beëindigen indien de andere partij deze persoonsgegevens verwerkt in strijd (a) met hetgeen bepaald is in dit protocol, (b) met de AVG of (c) met andere relevante wet- of regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens. Gezien de gegevensuitwisseling een wettelijke verplichting is, zullen partijen bij zo'n beëindiging wel onmiddellijk moeten onderhandelen over een nieuw protocol, tenzij op dat ogenblik een protocol niet (meer) vereist is.

Artikel 9: Meldingsplichten

Partijen engageren zich in het licht van de rechten van de betrokkenen om elkaar [via contactgegevens die ze elkaar buiten dit protocol meedelen en/of via hun DPO's] zonder onredelijke vertraging op de hoogte te stellen van elke uitoefening van een recht toegekend door de AVG dat een weerslag heeft op de gegevensverwerking die wordt geregeld in dit protocol. De

partijen zullen naar aanleiding van zulke situaties overleggen of aan het protocol wijzigen moeten worden aangebracht.

Partijen engageren zich in het licht van artikel 33 AVG om elkaar [via contactgegevens die ze elkaar buiten dit protocol meedelen en/of via hun DPO's] zonder onredelijke vertraging op de 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.

Elke partij brengt de andere partij onmiddellijk op de hoogte van wijzigingen van wetgeving met impact op dit protocol, zoals de finaliteit, proportionaliteit, frequentie, duurtijd enz. en in voorkomend geval van wijzigingen omtrent de verwerkers.

Artikel 10: Transparantie

Dit protocol zal door elke partij worden gepubliceerd via haar respectievelijke website, op een makkelijk vindbare plaats zoals bij haar privacyverklaring of een specifieke pagina gewijd aan protocollen die door haar gesloten zijn. Dit houdt in dat daar worden gepubliceerd:

- dit Kaderprotocol
- de eigen Toetredingsverklaring
- een overzicht van de partijen waarmee conform dit Kaderprotocol effectief gegevens (kunnen) worden uitgewisseld
- waar beschikbaar een link naar de Toetredingsverklaring van de partijen waarmee conform dit Kaderprotocol effectief gegevens (kunnen) worden uitgewisseld

Artikel 11: Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

Dit protocol wordt beheerst door het Belgisch recht.

Alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met dit protocol worden eerst voorgelegd aan de respectieve DPO's die maximaal 1 maand vanaf de formele ingebrekestelling door een partij (waarbij de DPO van de andere partij minstens als co-geadresseerde wordt aangeduid) pogen tot een gezamenlijk advies te komen naar de leiding van de partijen toe. Mocht dit niet lukken, dan maken zij elk hun eigen advies op voor de leiding van de eigen organisatie, zodat deze binnen maximaal 2 maanden vanaf de formele ingebrekestelling door een partij kunnen overleggen om tot een oplossing te komen. Mocht die procedure niet tot een oplossing van het geschil geleid hebben, dan beslechten de materieel bevoegde hoven en rechtbanken die territoriaal bevoegd zijn voor de zetel van beide (of een van de) partijen het geschil.

Artikel 12: Inwerkingtreding en opzegging

Dit protocol treedt in werking op de datum dat het door beide partijen is ondertekend.

Partijen kunnen dit protocol schriftelijk opzeggen mits inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

Het protocol eindigt automatisch, zonder dat een opzegging vereist is wanneer er geen rechtsgrond meer bestaat voor de gevraagde doorgifte van persoonsgegevens.

Bijlage 1: Minimale beveiligingsmaatregelen

- een veiligheidsbeleid hebben
- een veiligheidsplan hebben en jaarlijks herzien
- een functionaris voor gegevensbescherming (DPO) aangewezen hebben
- een procedure m.b.t. de behandeling van datalekken hebben
- de medewerkers van de organisatie, incl. ingehuurd of tijdelijk personeel en eventuele derde partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken zijn bij de uitvoering van de opdracht, zijn
 - o gehouden tot een confidentialiteitsplicht die wettelijk en/of contractueel is opgelegd
 - o ingelicht omtrent de regels van de AVG
 - o ingelicht omtrent de informatieveiligheidsinstructies die zij moeten respecteren
- de toegang tot de Data Set wordt beperkt tot de personen die daar in het kader van de uitoefening van hun taak of opdracht toegang tot moeten hebben (“Bevoegde Personen”)
- het (lokale) netwerk van de organisatie beveiligd is opgezet, o.m. door een actieve firewall
- de e-mailtoepassing wordt beveiligd, minstens door een virusscanner
- er door toegangsbeheer van de applicaties en systemen waarmee de Data Set in aanraking komt enkel Bevoegde Personen toegang hebben tot de Data Set
- in eerste instantie maximaal te vermijden dat de Data Set op lokale dragers, zoals papier of een USB-stick, zou worden geplaatst
- wanneer de Data Set op lokale dragers, zoals papier of een USB-stick, zou worden geplaatst, dit onder strikte voorwaarden gebeurd die de beveiliging van die lokale drager verzekeren