



**Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van
persoonsgegevens**

Advies wetgeving VTC nr. 2024/017 van 16 januari 2024

over

tekst	Ontwerp van besluit
van	van de Vlaamse Regering
titel	betreffende de voorrangregel voor lokale binding bij toewijzing van geconventioneerde huurwoningen
roepnaam	(besluit voorrangregel toewijzing huurwoningen)
datum	zoals principieel goedgekeurd op 22 december 2023
trefwoorden	Voorrangregel; geconventioneerde huurwoningen; verwerkingsverantwoordelijke; privacyverklaring

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "de VTC");

Gelet op het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (hierna: "het e-govdecreet") inzonderheid artikel 10/4, §1;

Gelet op de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (hierna AVG), inzonderheid artikel 36, 4, artikel 57, 1, c) en artikel 58, 3;

Gelet op de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (hierna "WVG");

Gelet op het verzoek om advies van de heer Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 18 december 2023, ontvangen door de VTC op 8 januari 2024;

Gelet op de behandeling op de zitting van 16 januari 2024 en de beslissing om het dossier af te werken in een schriftelijke procedure;

Brengt op 16 januari 2024 het volgend advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Vlaamse minister bevoegd voor Wonen (hierna "de adviesvrager") verzocht om het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "VTC") over een ontwerp van besluit *betreffende de voorrangregel voor lokale binding*

bij toewijzing van geconventioneerde huurwoningen (hierna “het Ontwerp”) zonder aanduiding van specifieke artikelen.

2. Aangezien de adviesbevoegdheid van de VTC op grond van artikel 10/4, § 1 van het e-govdecreet betrekking heeft op de verwerkingen van persoonsgegevens, is haar adviesverlening hiertoe beperkt.

Context

3. In het Ontwerp wordt de voorrangsregel voor lokale binding die decretaal bepaald is, verder afgebakend. Kandidaat-huurders die een woonbinding hebben met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, krijgen bij voorrang een geconventioneerde huurwoning aangeboden.
4. Daarnaast worden enkele juridisch-technische correcties aangebracht om de subsidievoorwaarden te handhaven.
5. De volgende bepalingen van het Ontwerp hebben betrekking op de verwerking van persoonsgegevens:

Art. 3.

Artikel 5.178, §1, eerste lid, van hetzelfde besluit¹, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt vervangen door wat volgt:

“Het agentschap houdt een referentiebestand bij dat dagelijks wordt bijgewerkt met nieuwe gegevens zodra die beschikbaar zijn.”.

Het artikel luidt dan:

Artikel 5.178. §1.

Het agentschap houdt een referentiebestand bij dat dagelijks wordt bijgewerkt met nieuwe gegevens zodra deze beschikbaar zijn.

Het referentiebestand bevat voor de kandidaat-huurders die langer dan drie jaar en zes maanden ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister, minimaal de volgende geactualiseerde gegevens:

- 1° de code van de woonmaatschappij waar de kandidaat-huurder het langst ingeschreven is;
- 2° de code van de domiciliemaatschappij waar de kandidaat-huurder ingeschreven is;
- 3° de code van andere woonmaatschappijen dan de woonmaatschappij en de domiciliemaatschappij, vermeld in punt 1° of 2°, waar de kandidaat-huurder ook ingeschreven is;
- 4° de data waarop de kandidaat-huurder ingeschreven is bij de domiciliemaatschappij en bij de woonmaatschappijen, vermeld in punt 1° en 3°;
- 5° de voornaam, de achternaam, de geboortedatum en het identificatienummer van de sociale zekerheid van de kandidaat-huurder;
- 6° het adres van de kandidaat-huurder;
- 7° het inkomen van de kandidaat-huurder en het inkomensjaar waarmee conform boek 6 rekening is gehouden bij de jongste actualisatie;
- 8° het aantal personen ten laste van de kandidaat-huurder conform boek 6;
- 9° de voornaam, de achternaam en de geboortedatum van alle gezinsleden van de kandidaat-huurder.

De woonmaatschappijen en het agentschap vullen de gegevens van het referentiebestand aan en actualiseren die gegevens met het oog op de behandeling, de uitbetaling en de eventuele opschorting of stopzetting van de tegemoetkoming die is ingesteld bij dit besluit. Dat omvat:

- 1° het aanvullen van de ontbrekende gegevens van de kandidaat-huurders die langer dan drie jaar en negen maanden ingeschreven zijn;

¹ Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

- 2° het aanvullen van de datum van toewijzing en het adres van de toegewezen woning, als de woonmaatschappij aan een kandidaat-huurder die opgenomen is in het referentiebestand, een woning toewijst conform boek 6;
- 3° het aanvullen van de datum van schrapping als de kandidaat-huurder, die opgenomen is in het referentiebestand, geschrapt wordt;
- 4° het aanvullen van de datum van weigering van of niet reageren op een aanbod van een sociale huurwoning die beantwoordt aan de voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.8.

§2. Het agentschap voegt een kandidaat-huurder die minder dan drie jaar en negen maanden ingeschreven is, maar die ingeschreven is bij zijn domiciliemaatschappij en die een verklaring van een andere woonmaatschappij kan voorleggen dat hij vroeger al ingeschreven was voor sociale huurwoningen van die andere woonmaatschappij, toe aan het referentiebestand als de periodes van inschrijving aaneensluiten en in totaal minimaal drie jaar en negen maanden beslaan. Het agentschap vraagt in dat geval de ontbrekende gegevens op.

Art. 4.

In artikel 5.251, §2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en op de lokale besturen” vervangen door de woorden “en op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid”;

2° aan het derde lid, 2°, wordt de zinsnede “en het referentieadres, vermeld in artikel 1, §2, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten” toegevoegd;

3° aan het derde lid, 6°, worden de woorden “en het identificatienummer van de sociale zekerheid” toegevoegd.

Het artikel luidt dan:

Art. 5.251. §1. De aanvrager dient zijn aanvraag van een attest in bij het agentschap met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt, en de aanvraag bevat de volgende stukken:

- 1° het formulier dat de aanvrager volledig ingevuld heeft;
- 2° de documenten of verklaringen waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.250, §2, eerste lid, 1°.

§2. Om na te gaan of de aanvrager recht heeft op het attest, doet het agentschap op grond van artikel 6, 1, lid 1, c), en artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming een beroep op de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens met toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze, in voorkomend geval, op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. Het agentschap is de verwerkingsverantwoordelijke.

De gegevens, vermeld in het eerste lid, hebben betrekking op de aanvrager en, als het voor de controle van de voorwaarden noodzakelijk is, de gehuwde of wettelijk samenwonende partner.

Van de personen, vermeld in het tweede lid, worden alleen de volgende gegevens, die bepalend zijn voor het verkrijgen van het attest, rechtstreeks in de authentieke bronnen opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 6, lid 1, eerste alinea, van de algemene verordening gegevensbescherming:

- 1° de gezinssamenstelling, de personen ten laste;
- 2° het huidige adres en het referentieadres, vermeld in artikel 1, §2, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten;
- 3° de leeftijd;
- 4° het inkomen;
- 5° de zakelijke rechten, vermeld in artikel 5.250, §2, eerste lid 1°;

- 6° *het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid;*
- 7° *de burgerlijke staat;*
- 8° *de wettelijke samenwoning, vermeld artikel 1475, §1, van het oud Burgerlijk Wetboek.*

De vastgestelde handicap van de betrokkene wordt opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 9 van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Dienstenintegrator staat mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen. Alleen de personeelsleden van het agentschap die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen van een attest, kunnen de gegevens, vermeld in het eerste lid, opvragen en verwerken. Het agentschap houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking en zorgt ervoor dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen. De verwerkte gegevens worden opgeslagen gedurende tien jaar die volgen op de beslissing of de aanvrager in aanmerking komt voor het attest. Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen neemt en handhaaft het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij implementeert het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen om een beveiligingsniveau te waarborgen dat conform het risico is afgestemd, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Het agentschap neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking, evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig. Daarnaast worden de gepaste technische en organisatorische maatregelen genomen om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte gegevens juist zijn en geactualiseerd worden.

Art. 5.

In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van XX, wordt een artikel 5.255/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.255/3. §1. In dit artikel wordt verstaan onder voorrang langdurige woonbinding: de voorrang die een kandidaat heeft als hij een binding heeft met een gemeente als hij in de periode van tien jaar voor de rangschikking minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

§2. Als een gemeente beslist om de voorrang langdurige woonbinding toe te passen, bezorgt ze die beslissing aan het agentschap.

Als de voorrang langdurige woonbinding geldt voor de geconventioneerde huurwoningen, voegt het agentschap die informatie toe in de oproep tot kandidaatstelling.

Het agentschap rangschikt de kandidaatstellingen, vermeld in artikel 5.255, §2, tweede lid, na toepassing van de voorrangregel langdurige woonbinding als de gemeente heeft beslist om de voorrangregel toe te passen.

§3. Om na te gaan of de kandidaat in aanmerking komt voor de voorrang langdurige woonbinding, vraagt het agentschap persoonsgegevens op met toepassing van artikel 6/1 en 7/1 van het decreet van 13 juli 2012 houdende de oprichting en organisatie van een Vlaamse dienstenintegrator.

Het agentschap is de verwerkingsverantwoordelijke.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor het doeleinde, vermeld in het eerste lid, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de gegevens van bewoning, vermeld in het Rijksregister, na of de kandidaat een voorrang langdurige woonbinding heeft met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt.”.

Art. 6.

In artikel 5.257, vijfde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van xx, wordt de zinsnede “centraal woningregister, vermeld in artikel 6.4” vervangen door de zinsnede “Woningportaal, vermeld in artikel 5.254”.

Het artikel luidt dan:

Art. 5.257.

De geconventioneerde huurwoningen worden verhuurd voor een termijn van negen jaar als hoofdverblijfplaats en met gebruik van de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd. Aan de huurovereenkomst wordt een addendum toegevoegd waarin de parameters die worden gehanteerd bij het gebruik van de webtoepassing, vermeld in artikel 5.258, vierde lid, zijn opgenomen.

Alle huurovereenkomsten en de addenda, vermeld in het eerste lid, worden opgeladen in het Woningportaal.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de verhuurder en de kandidaat-huurder of de huurder over de gebruikte parameters, vermeld in het eerste lid, kan het agentschap op verzoek van iedere partij een controle ter plaatse uitvoeren. Het agentschap laat de controle uitvoeren door een eigen personeelslid of door een derde die ze daartoe aanstelt. De controleur neemt de vaststellingen op in een verslag, volgens een model dat de minister kan vaststellen.

De geconventioneerde huurwoning kan alleen worden verhuurd aan een persoon die op het ogenblik dat de huurovereenkomst gesloten wordt, over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, beschikt.

Om na te gaan of de geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd, conform het vierde lid, verwerkt het agentschap gegevens in het Woningportaal, vermeld in artikel 5.254. Het agentschap controleert uitsluitend op het moment van sluiten van de huurovereenkomst verhuurd wordt aan een persoon met een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°.

Tussen de twaalfde en de negende maand vóór de vervalddag van de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, gaat de verhuurder na of de huurder de huurovereenkomst wil verderzetten. Hij verwittigt de huurder dat hij daartoe een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, moet voorleggen. Als de huurder geen geldig attest kan voorleggen, doet de verhuurder, conform artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, ten minste zes maanden vóór de vervalddag een opzegging.

Art. 7.

Aan boek 5, deel 10, titel 3, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, wordt een artikel 5.259 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.259. Om na te gaan of de subsidie opgeschort moet worden conform artikel 5.47/1, §8, eerste lid, 4°, en artikel 5.47/6, eerste lid, 6°, vraagt het agentschap persoonsgegevens op met toepassing van artikel 6/1 en 7/1 van het decreet van 13 juli 2012 houdende de oprichting en organisatie van een Vlaamse dienstenintegrator.

Het agentschap is de verwerkingsverantwoordelijke.

De gegevens, vermeld in het eerste lid, hebben betrekking op de huurder die conform artikel 5.257, vierde lid, de huurovereenkomst heeft ondertekend, en, als het voor de controle van de voorwaarde noodzakelijk is, de huurder zonder een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, die de huurovereenkomst heeft gesloten, de huurder die conform artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 van rechtswege huurder is geworden,

en de andere persoon die conform artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 huurder is geworden.

Alleen persoonsgegevens die toereikend, ter zake dienend en noodzakelijk zijn voor het doeleinde, vermeld in het eerste lid, worden verwerkt. De verwerking van de persoonsgegevens voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming. Van de personen, vermeld in het derde lid, worden alleen de volgende gegevens rechtstreeks in de authentieke bronnen opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 6, lid 1, eerste alinea, van de algemene verordening gegevensbescherming:

- 1° de datum van overlijden;
- 2° het huidige adres en het referentieadres, vermeld in artikel 1, §2, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten;
- 3° het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid.”.

Art. 8.

In artikel 6.3/2, §1, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 2°, en het tweede lid worden de woorden “de VMSW” vervangen door de woorden “het agentschap”;

2° in het eerste lid, 4°, worden tussen de woorden “aanwezig is” en het woord “in” de woorden “of was” ingevoegd.

Het artikel luidt dan:

Art. 6.3/2.

§ 1. In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° buitenlands onroerend bezit: het hebben van zakelijke rechten op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, in het buitenland;
- 2° raamovereenkomst: de raamovereenkomst die is gesloten door het agentschap ter uitvoering van artikel 6.3/2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° volledig onderzoek: het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde samen;
- 4° vooronderzoek: fase 1 van een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van een huurder. Fase 1 omvat een eerste administratief onderzoek waarbij de private partner nagaat of er onroerend bezit aanwezig is of was in het land in kwestie;
- 5° onderzoek ten gronde: fase 2 van een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit, waarin de nodige documenten ter plaatse worden opgevraagd en een volledig dossier wordt opgemaakt.

Het agentschap wordt aangewezen als entiteit die de raamovereenkomst, vermeld in artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen, sluit.

§ 2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting en onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, wordt een toelage verleend aan de verhuurder die een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van de huurder laat uitvoeren.

§ 3. De toelage, vermeld in paragraaf 2, wordt verleend als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit is uitgevoerd door een private partner, ter uitvoering van de raamovereenkomst;
- 2° de verhuurder bezorgt de factuur van de private partner, vermeld in punt 1°, aan de VMSW en de factuur verwijst naar de raamovereenkomst.

In afwijking van het eerste lid komt een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit dat is uitgevoerd buiten de raamovereenkomst, ook in aanmerking voor de toelage, vermeld in paragraaf 2, als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

1° het onderzoek is uitgevoerd in een land dat niet is opgenomen in de raamovereenkomst en verloopt op dezelfde wijze als de onderzoeken naar buitenlands onroerend bezit volgens de raamovereenkomst;

2° het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit is uitgevoerd door een private partner die is aangewezen in de raamovereenkomst;

3° de verhuurder heeft een offerte voor een volledig onderzoek opgevraagd bij minstens drie private partners die in de raamovereenkomst zijn aangewezen, of bij alle private partners als er minder dan drie private partners zijn aangewezen;

4° de verhuurder heeft de opdracht besteld bij de goedkoopste private partner, vermeld in punt 3°;

5° de offertes prijs voor een volledig onderzoek van de goedkoopste private partner, vermeld in punt 3°, bedraagt maximaal 150% van het bedrag dat op de volgende wijze wordt berekend: het bedrag is gelijk aan het gemiddelde van de prijs voor een volledig onderzoek die de eerst gerangschikte private partner per gegund perceel heeft aangegeven in de raamovereenkomst.

§ 4. De toelage, vermeld in paragraaf 2, bedraagt:

1° voor het vooronderzoek dat geen bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder oplevert: 75% van het factuurbedrag;

2° voor het vooronderzoek dat een bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder oplevert en het onderzoek ten gronde: 100% van het factuurbedrag.

De factuur, vermeld in het eerste lid, vermeldt op duidelijke wijze of het vooronderzoek een bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder heeft opgeleverd.

Het factuurbedrag, vermeld in het eerste lid, wordt in voorkomend geval verhoogd met de niet-aftekbare btw die via verlegging van heffing overeenkomstig artikel 51, § 2, eerste lid, 1°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, ten laste is van de verhuurder.

§ 5. De verhuurder vraagt de toelage, vermeld in paragraaf 2, aan bij de VMSW met een aanvraagformulier dat de VMSW ter beschikking stelt. De verhuurder bezorgt het ingevulde aanvraagformulier aan de VMSW op de wijze die de VMSW bepaalt.

De VMSW stelt een model van het aanvraagformulier vast en bepaalt daarin welke stukken de verhuurder moet bijvoegen.

Als de VMSW oordeelt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 3, keert de VMSW de toelage, vermeld in paragraaf 2, uit aan de verhuurder.

§ 6. Het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op de toelage, vermeld in paragraaf 2.

Art. 12.

In bijlage 29 bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “de heer” en de zinsnede “en/of mevrouw” worden opgeheven;

2° artikel 6 wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 6. Indexering

(Schrap wat niet van toepassing is. De combinatie van A en C is ook mogelijk.)

A. De huurprijs wordt één keer per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De huurprijs wordt op zijn vroegst op de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst jaarlijks aangepast.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de volgende formule toe te passen:

basishuurprijs x nieuw indexcijfer / aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de hoofdhuurovereenkomst of de huurprijsherziening in werking is getreden.

Die aanpassing moet uitdrukkelijk door de belanghebbende partij worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

B. De partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs aangepast kan worden aan de kosten van levensonderhoud.

C. De partijen komen overeen dat”;

3° in artikel 18, eerste lid, wordt tussen het woord “woonmaatschappij” en het woord “en” de zinsnede “, van het agentschap Wonen in Vlaanderen” ingevoegd;

4° in artikel 18 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Als de verhuurder of de hoofdhuurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten, zoals beschreven in de privacyverklaring.”;

5° aan artikel 18 worden een vierde en vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“De privacyverklaring van de woonmaatschappij staat op de volgende weblink:

Er wordt een verwijzing opgenomen naar de privacyverklaring van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.”.

Deze bijlage luidt dan als volgt:

Bijlage 29 typehoofdhuurovereenkomst voor de verhuring als sociale huurwoning als vermeld in artikel 5.47/3, §1, eerste lid, 3° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST – voor de verhuring van sociale huurwoningen met een maximale duurtijd van 27 jaar

Tussen de ondergetekenden:

(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)

geboren op

in

met rijksregisternummer

geboren op

in

met rijksregisternummer

die (samen)wonen in

en die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd / feitelijk samen te wonen

(...)

hierna “verhuurder” te noemen

EN

woonmaatschappij (naam, adres gemeente)

(...)

ALGEMENE BEPALING

(...)

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de hoofdhuurder een woning in huur, hierna ‘goed’ te noemen, op het volgende adres:

.....
.....

beschrijving van de woning²:

.....
.....
.....
.....

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen³:

.....
.....
.....

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

(...)

De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de hoofdhuurder in zijn hoedanigheid als woonmaatschappij, van het agentschap Wonen in Vlaanderen en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars en/of subsidieaanvragers mogelijk te maken.

De gegevens kunnen – na toestemming van de verhuurder – door de woonmaatschappij worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Als de verhuurder of de hoofdhuurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten, zoals beschreven in de privacyverklaring.

De vindplaats van de privacyverklaring van de woonmaatschappij vindt men terug op onderstaande weblink: ...
Er wordt een verwijzing opgenomen naar de privacyverklaring van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

² Als de woning over een tuin, een stalling of een garage beschikt, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

³ Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

(...)

A. De verhuurder verklaart dat hij aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed heeft overhandigd. Het energieprestatiecertificaat is opgemaakt door in zijn hoedanigheid van op (datum) en vermeldt een kengetal van kWh/m²jaar (...)

Art. 13.

In bijlage 30 bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° *de woorden “de heer” en de zinsnede “en/of mevrouw” worden opgeheven;*
- 2° *de zinsnede “(Bij een geconventioneerde verhuurorganisatie: schrap wat niet van toepassing is.) naam geconventioneerde verhuurorganisatie (volledige naam van de geconventioneerde verhuurorganisatie): ... ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer ... met maatschappelijke zetel in ... hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door ... die de functie vervult van ...” wordt opgeheven;*

- 3° *artikel 5 wordt vervangen door wat volgt:*

“Artikel 5. Indexering

(Schrap wat niet van toepassing is. De combinatie van A en C is ook mogelijk).

A. De huurprijs wordt één keer per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De huurprijs wordt op zijn vroegst op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst jaarlijks aangepast.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de volgende formule toe te passen:

basishuurprijs x nieuwe indexcijfer / aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst of de huurprijs Herziening in werking is getreden.

Die aanpassing moet uitdrukkelijk door de belanghebbende partij worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

B. De partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs aangepast kan worden aan de kosten van levensonderhoud.

C. De partijen komen overeen dat”;

- 4° *er wordt een artikel 16/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:*

“Artikel 16/1. De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de verhuurder in zijn hoedanigheid als woonmaatschappij of private initiatiefnemer (schrap wat niet van toepassing is) en van het agentschap Wonen in Vlaanderen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van subsidieaanvragers mogelijk te maken.

Als de verhuurder of de huurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten, zoals beschreven in de privacyverklaring.

De privacyverklaring van de private initiatiefnemer of de woonmaatschappij (schrapp wat niet van toepassing is) staat op de volgende weblink: Als de private initiatiefnemer een natuurlijke persoon is, wordt de privacyverklaring bij de huurovereenkomst gevoegd.

De privacyverklaring van het agentschap Wonen in Vlaanderen staat op de volgende weblink: <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen.>”;

5° er wordt een artikel 17/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 17/1. De verhuurder en de huurder of huurders verklaren hun medewerking te verlenen om een addendum bij de huurovereenkomst op te stellen als conform artikel 51 of 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, respectievelijk de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van rechtswege huurder wordt of als een andere persoon huurder wordt. Ook wordt een addendum bij de huurovereenkomst opgesteld als het huwelijk of de wettelijke samenwoning wordt beëindigd, vermeld in artikel 51, §3, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, en als een huurder op persoonlijke titel de huurovereenkomst opzegt, vermeld in artikel 52, §3, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. In het addendum worden de gegevens, vermeld in artikel 8, eerste lid, 1°, a), van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, van de huurder of huurders opgenomen.”.

De bijlage luidt dan als volgt:

Bijlage 30 typehuurovereenkomst voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 4°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

TYPEHUUROVEREENKOMST voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen voor een duurtijd van negen jaar

Tussen de ondergetekenden:

(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)

geboren op
in
met rijksregisternummer

geboren op
in
met rijksregisternummer

die (samen)wonen in

en die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd / feitelijk samen te wonen

(...)

EN

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s))

.....
.....
.....

met rijksregisternummer.....

die woont in
.....(postnummer, plaats, straat, huisnummer)

hierna de huurder te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze huurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (hierna 'Vlaams Woninghuurdecreet'), artikel 4.42, §3, boek 5, deel 2, titel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan, alsook van het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het oud Burgerlijk Wetboek).

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur, hierna 'goed' te noemen, op het volgende adres:

.....
.....

beschrijving van de woning⁴:

.....
.....
.....
.....

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen⁵:

.....
.....
.....

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

(...)

De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de verhuurder in zijn hoedanigheid als woonmaatschappij of private initiatiefnemer (schrapp wat niet van toepassing is) en van het agentschap Wonen in Vlaanderen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van subsidieaanvragers mogelijk te maken.

Als de verhuurder of de huurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten, zoals beschreven in de privacyverklaring.

De vindplaats van de privacyverklaring van de private initiatiefnemer of de woonmaatschappij (schrapp wat niet van toepassing is) vindt men terug op onderstaande weblink: ... Als de private initiatiefnemer een natuurlijke persoon is, wordt de privacyverklaring bij de huurovereenkomst gevoegd.

De vindplaats van de privacyverklaring van het agentschap Wonen in Vlaanderen vindt men terug op onderstaande weblink: <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen>."

(...)

⁴ Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

⁵ Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdienstbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

Art. 14.

In bijlage 31 bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° *de woorden “de heer” en de zinsnede “en/of mevrouw” worden opgeheven;*

2° *artikel 6 wordt vervangen door wat volgt:*

“Artikel 6. Indexering

(Schrap wat niet van toepassing is. De combinatie van A en C is ook mogelijk).

A. De huurprijs wordt één keer per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De huurprijs wordt op zijn vroegst op de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst jaarlijks aangepast.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de volgende formule toe te passen:

basishuurprijs x nieuwe indexcijfer / aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de hoofdhuurovereenkomst of de huurprijsherziening in werking is getreden.

Die aanpassing moet uitdrukkelijk door de belanghebbende partij worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

B. De partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs aangepast kan worden aan de kosten van levensonderhoud.

C. De partijen komen overeen dat”;

3° *in artikel 18, eerste lid, wordt tussen het woord “woonmaatschappij” en het woord “en” de zinsnede “of geconventioneerde verhuurorganisatie (schrap wat niet van toepassing is)”, ingevoegd;*

4° *in artikel 18, eerste lid, wordt het woord “eigenaars” vervangen door het woord “subsidieaanvragers”;*

5° *in artikel 18, eerste lid, worden de woorden “de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen” vervangen door de woorden “het agentschap Wonen in Vlaanderen”;*

6° *in artikel 18 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:*

“Als de verhuurder of de hoofdhuurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten, zoals beschreven in de privacyverklaring.”;

7° *aan artikel 18 worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:*

“De privacyverklaring van de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie (schrap wat niet van toepassing is) staat op de volgende weblink:

De privacyverklaring van het agentschap Wonen in Vlaanderen staat op de volgende weblink:

<https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen.”>

De bijlage luidt dan als volgt:

Bijlage 31 typehoofdhuurovereenkomst met een duurtijd van 27 jaar voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 5.47/3, 4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST – voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen met een maximale duurtijd van 27 jaar

Tussen de ondergetekenden:

(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)

geboren op
in
met rijksregisternummer

geboren op
in
met rijksregisternummer

die (samen)wonen in

en die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd / feitelijk samen te wonen

(...)

hierna “verhuurder” te noemen

EN

(...)

hierna “hoofdhuurder” te noemen

zijn overeengekomen wat volgt:

ALGEMENE BEPALING

Deze hoofdhurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en van boek 5, deel 2, titel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alsook van het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het oud Burgerlijk Wetboek). De onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (hierna: ‘Vlaams Woninghuurdecreet’), boek 5, deel 2, titel 9 van Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de hoofdhuurder een woning in huur, hierna ‘goed’ te noemen, op het volgende adres:

.....
.....

beschrijving van de woning⁶:

.....
.....
.....
.....

⁶ Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen⁷:

.....
.....
.....

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

De woning moeten worden beschouwd als een geconventioneerde huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

(...)

Artikel 18. PRIVACY

De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de hoofdhurder in zijn hoedanigheid als woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie (schrapp wat niet van toepassing is) en van het agentschap Wonen in Vlaanderen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van de subsidieaanvragers mogelijk te maken.

Als de verhuurder of de hoofdhurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten, zoals beschreven in de privacyverklaring.

De vindplaats van de privacyverklaring van de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie (schrapp wat niet van toepassing is) vindt men terug op onderstaande weblink: ...

De vindplaats van de privacyverklaring van het agentschap Wonen in Vlaanderen vindt men terug op onderstaande weblink: <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen>.

(...)

A. De verhuurder verklaart dat hij aan de hoofdhurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed heeft overhandigd. Het energieprestatiecertificaat is opgemaakt door in zijn hoedanigheid van

op (datum)

en vermeldt een kengetal van kWh/m²jaar

Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud vanaf de datum van opmaak. De hoofdhurder erkent dat hij een kopie van het energieprestatiecertificaat heeft ontvangen.

De verhuurder wijst de hoofdhurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

B. Als er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat (EPC) moet worden aangevraagd, zijn de kosten daarvan voor de verhuurder. De verhuurder bezorgt de hoofdhurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat. Als de woning nog niet is opgeleverd, zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat bezorgen.

De verhuurder wijst de hoofdhurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

(...)

⁷ Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdienstbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

Art. 15.

In bijlage 32 bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° artikel 5 wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 5. Indexering

(Schrap wat niet van toepassing is. De combinatie van A en C is ook mogelijk).

A. De huurprijs wordt één keer per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De huurprijs wordt op zijn vroegst op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst jaarlijks aangepast.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de volgende formule toe te passen:

basishuurprijs x nieuwe indexcijfer / aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst of de huurprijs herziening in werking is getreden.

Die aanpassing moet uitdrukkelijk door de belanghebbende partij worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

B. De partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs aangepast kan worden aan de kosten van levensonderhoud.

C. De partijen komen overeen dat ”;

2° er wordt een artikel 16/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 16/1. De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de verhuurder in zijn hoedanigheid als woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie (schrap wat niet van toepassing is) en van het agentschap Wonen in Vlaanderen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van subsidieaanvragers mogelijk te maken.

Als de verhuurder of de huurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten, zoals beschreven in de privacyverklaring.

De privacyverklaring van de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie (schrap wat niet van toepassing is) staat op de volgende weblink:

De privacyverklaring van het agentschap Wonen in Vlaanderen staat op de volgende weblink:

[https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen.”;](https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen.”)

5° er wordt een artikel 17/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 17/1. De verhuurder en de huurder of huurders verklaren hun medewerking te verlenen om een addendum bij de huurovereenkomst op te stellen als conform artikel 51 of 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 respectievelijk de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van rechtswege huurder wordt of als een andere persoon huurder wordt. Ook wordt een addendum bij de huurovereenkomst opgesteld als het huwelijk of de wettelijke samenwoning wordt beëindigd, vermeld in artikel 51, §3, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, en als een huurder op persoonlijke titel de huurovereenkomst opzegt, vermeld in artikel 52, §3, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. In het addendum

worden de gegevens, vermeld in artikel 8, eerste lid, 1°, a), van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, van de huurder of huurders opgenomen.”.

De bijlage luidt dan als volgt:

Bijlage 32 typehuurovereenkomst voor de onderverhuur van geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 4°/1 en artikel 4.42, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

TYPEHUUROVEREENKOMST voor de onderverhuur van geconventioneerde huurwoningen voor een duurtijd van negen jaar
--

Tussen de ondergetekenden:

(...)

hierna de verhuurder te noemen

EN

(familienaam en eerste twee voornamen van de huurder(s))

.....
.....
.....

met rijksregisternummer.....

die woont in

.....(postnummer, plaats, straat, huisnummer)

hierna de huurder te noemen

ALGEMENE BEPALING

Deze onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (hierna ‘Vlaams Woninghuurdecreet’), artikel 4.42, §3, boek 5, deel 2, titel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering daarvan.

Artikel 1. VOORWERP VAN DE HUUR

De verhuurder geeft aan de huurder een woning in huur, hierna ‘goed’ te noemen, op het volgende adres:

.....
.....

beschrijving van de woning⁸:

.....
.....
.....
.....

⁸ Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

regels bij het gebruik van een of meer ruimten of voorzieningen⁹:

.....
.....
.....

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin ook.

(...)

De persoonsgegevens die verzameld worden, worden opgenomen in de bestanden van de verhuurder in zijn hoedanigheid als woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie (schrapp wat niet van toepassing is) en van het agentschap Wonen in Vlaanderen. De gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van de subsidieaanvragers mogelijk te maken.

Als de verhuurder zijn identiteit aantoont en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten, zoals beschreven in de privacyverklaring.

De vindplaats van de privacyverklaring van de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie (schrapp wat niet van toepassing is) vindt men terug op onderstaande weblink: ...

De vindplaats van de privacyverklaring van het agentschap Wonen in Vlaanderen vindt men terug op onderstaande weblink: <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen>

(...)

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. Voorafgaande toelichting

6. De VTC stelt vast dat de personen van wie gegevens worden verzameld en uitgewisseld de volgende zijn: de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning of zijn vertegenwoordiger; de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning; de huurder of zijn vertegenwoordiger; de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger; de gezinsleden van de huurder; de private initiatiefnemer die een natuurlijke persoon is;

en dat het minstens de volgende gegevens betreft: contact- en identificatiegegevens; inkomen; samenstelling gezin; zakelijke rechten; burgerlijke staat of wettelijke samenwoning; woonplaats; datum overlijden.

7. Het betreft informatie over natuurlijke personen met onder meer identificatiegegevens en dus gaat het om de verwerking van informatie over geïdentificeerde natuurlijke personen, zijnde persoonsgegevens zoals bedoeld in de AVG. De VTC gaat daarom na in hoeverre het Ontwerp en de bestaande decreten in lijn liggen met de principes van het gegevensbeschermingsrecht.

⁹ Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u eventuele erfdienstbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

2. Kwaliteit van de regelgevende grondslag

8. De wettelijke basis van het Ontwerp is:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.42, artikel 4.42/1, artikel 4.53/2, artikel 5.52/1, artikel 5.52/2, artikel 5.74, artikel 6.3/2, artikel 6.12, eerste lid.

die luiden als volgt:

Artikel 4.42.

§1. De woonmaatschappij kan een aanbod van geconventioneerde huurwoningen inhuren en verwerven van private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1.

De woonmaatschappij kan ook zelf ten belope van ten hoogste 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een aanbod van geconventioneerde huurwoningen realiseren. De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze. De woonmaatschappij hanteert gescheiden boekhoudingen voor haar taken met betrekking tot het aanbod van geconventioneerde huurwoningen en haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden over de maximale huurprijs, de korting op de huurprijs, de inkomens- en eigendomsvoorwaarde waaraan de huurder voldoet, de wijze waarop gecontroleerd wordt of een huurder in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning en de voorwaarden waaronder een geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd.

De Vlaamse Regering kan binnen de afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, bijzondere doelgroepen bepalen tot wie de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling, vermeld in het vierde lid, zich kan richten.

De geconventioneerde huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de woonmaatschappij of de persoon of personen die hij daartoe aanstelt, rekening houdend met:

1° de interesse van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in een of meerdere woningen in het project;

2° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2.

3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen.

4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

De kandidaatstelling voor een geconventioneerde huurwoning gebeurt na een projectgebonden oproep of in voorkomend geval, volgens de wijze die opgenomen is in het reglement, vermeld in derde lid, 4°.

§3. De Vlaamse Regering stelt voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen een typeovereenkomst vast voor de huurders die in aanmerking komen voor een geconventioneerde huurwoning. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;

2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

§4. De Vlaamse Regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verlenen voor de realisatie van geconventioneerde huurwoningen en de aanleg of de aanpassing van infrastructuur, vermeld in artikel 5.23. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder ze de subsidie verleent.

Artikel 4.42/1.

Zie verder.

Artikel 4.53/2

De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 1° en 4°, typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;

2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;

3° een regeling als wordt geopteerd voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 4.53/3; 4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.

Artikel 5.52/1.

In dit artikel wordt verstaan onder private initiatiefnemer: elke rechtspersoon of natuurlijke persoon met uitsluiting van een sociale woonorganisatie.

Om het recht op wonen te bevorderen, kan de Vlaamse Regering, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verstrekken aan private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren die worden verhuurd als sociale huurwoning of als geconventioneerde huurwoning. Die subsidie kan zowel worden toegekend voor de realisatie van de huurwoningen als voor eventuele werken als vermeld in artikel 5.23 die gekoppeld zijn aan de realisatie van de woningen die worden verhuurd als sociale of als geconventioneerde huurwoning.

De Vlaamse Regering stelt de subsidievoorwaarden vast en bepaalt minstens de volgende voorwaarden:

1° de termijn waarvoor de private initiatiefnemer zich verbindt om de woning te verhuren en de korting, vermeld in punt 3°, toe te passen;

2° de minimale grootte van het project dat door de private initiatiefnemer wordt gerealiseerd;

3° de maximale huurprijs en een korting op de huurprijs;

4° de voorwaarden waaraan de private initiatiefnemer voldoet;

5° de voorwaarden waaronder de geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop gecontroleerd wordt of een huurder in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning.

De Vlaamse Regering kan binnen de afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, bijzondere doelgroepen bepalen tot wie de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling, vermeld in het zevende lid, zich kan richten. Alleen een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur kunnen onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, geconventioneerde huurwoningen verhuren aan de bijzondere doelgroepen.

De geconventioneerde huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de private initiatiefnemer of de persoon of personen die hij daartoe aanstelt, of een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, rekening houdend met:

1° de interesse van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in een of meerdere woningen in het project;

2° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2.

3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning met de gemeente waar de geconventioneerde woning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen.

4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

De kandidaatstelling voor een geconventioneerde huurwoning gebeurt na een projectgebonden oproep of in voorkomend geval, volgens de wijze die opgenomen is in het reglement, vermeld in zesde lid, 4°.

De private initiatiefnemer, een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur gebruikt de typehuurovereenkomst, vermeld in 4.42, §3, als hij een geconventioneerde huurwoning verhuurt aan een huurder die in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning. De voorwaarden waaraan de huurder voldoet om in aanmerking te komen voor een geconventioneerde huurwoning zijn dezelfde als de voorwaarden die de Vlaamse Regering krachtens artikel 4.42, §2, bepaalt.

De Vlaamse Regering bepaalt de typehuurovereenkomsten die worden gebruikt voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen aan woonmaatschappijen, een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, waarbij minstens de volgende voorwaarden worden opgenomen:

1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;

2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

De Vlaamse Regering bepaalt de sancties op de niet-naleving van de subsidievoorwaarden.

Artikel 5.52/2.

Zie verder.

Artikel 5.74.

Zonder een ongeschikte, onaangepaste of overbewoonde woning te hebben verlaten kan aan de woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden die een geschikte en aangepaste woning huren een tegemoetkoming in de huurprijs worden verleend, voorzover geen sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) en c), wordt betrokken. De Vlaamse Regering bepaalt nader de voorwaarden en de bepalingen terzake.

Art. 6.3/2.

§ 1. In dit artikel wordt verstaan onder:

1° buitenlands onroerend bezit: het hebben van zakelijke rechten op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, in het buitenland;

2° raamovereenkomst: de raamovereenkomst die is gesloten door het agentschap ter uitvoering van artikel 6.3/2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° volledig onderzoek: het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde samen;

4° vooronderzoek: fase 1 van een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van een huurder. Fase 1 omvat een eerste administratief onderzoek waarbij de private partner nagaat of er onroerend bezit aanwezig is of was in het land in kwestie;

5° onderzoek ten gronde: fase 2 van een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit, waarin de nodige documenten ter plaatse worden opgevraagd en een volledig dossier wordt opgemaakt.

Het agentschap wordt aangewezen als entiteit die de raamovereenkomst, vermeld in artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen, sluit.

§ 2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting en onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, wordt een toelage verleend aan de verhuurder die een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van de huurder laat uitvoeren.

§ 3. De toelage, vermeld in paragraaf 2, wordt verleend als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

1° het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit is uitgevoerd door een private partner, ter uitvoering van de raamovereenkomst;

2° de verhuurder bezorgt de factuur van de private partner, vermeld in punt 1°, aan de VMSW en de factuur verwijst naar de raamovereenkomst.

In afwijking van het eerste lid komt een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit dat is uitgevoerd buiten de raamovereenkomst, ook in aanmerking voor de toelage, vermeld in paragraaf 2, als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

1° het onderzoek is uitgevoerd in een land dat niet is opgenomen in de raamovereenkomst en verloopt op dezelfde wijze als de onderzoeken naar buitenlands onroerend bezit volgens de raamovereenkomst;

2° het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit is uitgevoerd door een private partner die is aangewezen in de raamovereenkomst;

3° de verhuurder heeft een offerte voor een volledig onderzoek opgevraagd bij minstens drie private partners die in de raamovereenkomst zijn aangewezen, of bij alle private partners als er minder dan drie private partners zijn aangewezen;

4° de verhuurder heeft de opdracht besteld bij de goedkoopste private partner, vermeld in punt 3°;

5° de offerteprijs voor een volledig onderzoek van de goedkoopste private partner, vermeld in punt 3°, bedraagt maximaal 150% van het bedrag dat op de volgende wijze wordt berekend: het bedrag is gelijk aan het gemiddelde van de prijs voor een volledig onderzoek die de eerst gerangschikte private partner per gegund perceel heeft aangegeven in de raamovereenkomst.

§ 4. De toelage, vermeld in paragraaf 2, bedraagt:

1° voor het vooronderzoek dat geen bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder oplevert: 75% van het factuurbedrag;

2° voor het vooronderzoek dat een bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder oplevert en het onderzoek ten gronde: 100% van het factuurbedrag.

De factuur, vermeld in het eerste lid, vermeldt op duidelijke wijze of het vooronderzoek een bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder heeft opgeleverd.

Het factuurbedrag, vermeld in het eerste lid, wordt in voorkomend geval verhoogd met de niet-aftekbare btw die via verlegging van heffing overeenkomstig artikel 51, § 2, eerste lid, 1°, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, ten laste is van de verhuurder.

§ 5. De verhuurder vraagt de toelage, vermeld in paragraaf 2, aan bij de VMSW met een aanvraagformulier dat de VMSW ter beschikking stelt. De verhuurder bezorgt het ingevulde aanvraagformulier aan de VMSW op de wijze die de VMSW bepaalt.

De VMSW stelt een model van het aanvraagformulier vast en bepaalt daarin welke stukken de verhuurder moet bijvoegen.

Als de VMSW oordeelt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 3, keert de VMSW de toelage, vermeld in paragraaf 2, uit aan de verhuurder.

§ 6. Het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op de toelage, vermeld in paragraaf 2.

Artikel 6.12

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die de verhuurder daartoe aanstelt, rekening houdend met:

1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, maximale huurprijs en vaste huurlasten van de woning;

2° de rationele bezetting;

3° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, § 2;

4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.14, dat een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert.

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door de verhuurder, wordt toegewezen, kan de verhuurder de toewijzing weigeren als die vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop de verhuurder die weigering kan toepassen.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het eerste lid en besteedt bij de vaststelling van de toewijzingsregels extra aandacht aan de kandidaat-huurder die behoort tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

Er wordt een toewijzingsraad per werkingsgebied van de woonmaatschappij opgericht. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan het werkingsgebied opgedeeld worden in deelgebieden waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is. De toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de opdrachten, de samenstelling, de werking en de besluitvormingsprocedure van de toewijzingsraad. Het mandaat van de leden van de toewijzingsraad is onbezoldigd.

De entiteit, vermeld in artikel 6.5, eerste lid, zorgt ervoor dat de verhuurder actuele toewijzingslijsten kan genereren uit het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De Vlaamse Regering legt de regels vast over het genereren van die lijsten.

9. De VTC doet opmerken dat het problematisch is om een decreet dat nog niet bekrachtigd en afgekondigd is te gebruiken als wettelijke basis. De VTC vraagt dan ook dat het Ontwerp opnieuw ter beoordeling voorgelegd wordt als de uiteindelijke tekst zou afwijken van de thans voorgelegde tekst.

10. Volgende bepalingen zijn relevant voor wat de verwerking van persoonsgegevens betreft (onderlijning VTC):

Artikel 4.42/1.

§1. Voor de verhuring van de geconventioneerde woningen, vermeld in artikel 4.42, worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:

1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 4.42;

2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:

1° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;

2° de woonmaatschappij.

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

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- 3° persoonlijke kenmerken;
- 4° gezinssamenstelling;
- 5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- 6° financiële bijzonderheden;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° woningkenmerken.

Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, vermeld in het eerste lid, 5.

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 3° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 4° de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger;

5° de gezinsleden van de huurder.

§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na het einde van de huurovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens doorgeven aan de woonmaatschappijen en de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1, voor het sluiten van de huurovereenkomst. De verwerkingsverantwoordelijken kunnen de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kunnen ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijken kunnen de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

§7. De verwerkingsverantwoordelijken verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Ze nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.

Artikel 5.52/2.

§1. Voor de verhuring van de geconventioneerde woningen, vermeld in artikel 5.52/1, worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:

1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.52/1;

2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:

1° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;

2° de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1;

3° een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

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

1° persoonlijke identificatiegegevens;

2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;

3° persoonlijke kenmerken;

4° gezinssamenstelling;

5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;

6° financiële bijzonderheden;

7° gegevens over onroerende rechten;

8° woningkenmerken.

Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, vermeld in het eerste lid, 5.

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

1° de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning of zijn vertegenwoordiger;

2° de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;

3° de huurder ~~en zijn gezinsleden~~ of zijn vertegenwoordiger;

4° de ex-huurder;

5° de gezinsleden van de huurder;

6° de private initiatiefnemer die een natuurlijke persoon is.

§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier voor de subsidie, vermeld in artikel 5.52/1, tweede lid. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 2° en 3°, passen op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na het einde van de huurovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens doorgeven aan de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1, de woonmaatschappij of een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur voor het sluiten van de huurovereenkomst. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

§7. De verwerkingsverantwoordelijken verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Ze

nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.

11. Het komt de stellers van het Ontwerp toe om erover te waken dat – en dit ook voor de bestaande wet- en regelgeving – elke verwerking die in onderhavige context zal plaatsvinden een rechtvaardigingsgrond vindt in artikel 6 AVG.
12. Het Ontwerp of de nota aan de Vlaamse Regering vermelden niet expliciet op grond van welke rechtvaardigingsgrond in de AVG de verwerking van persoonsgegevens zal plaatsvinden. De VTC gaat er van uit dat de gegevens verwerkt worden op basis van de rechtvaardigingsgrond “taak van algemeen belang”, waar het dossierbeheer betreft. De VTC beveelt aan om dit toe te voegen aan het Ontwerp of de nota.
13. Een loutere verwijzing naar de tekst van de AVG volstaat niet. Wat de verwijzing naar punt e) betreft, moet verduidelijkt worden van welke taak van algemeen belang of openbaar gezag bedoeld wordt.
14. De VTC wenst in herinnering te brengen dat elke overheidsinmenging in de bescherming van de persoonlijke levenssfeer zoals gewaarborgd door artikel 8 van het EVRM¹⁰, artikel 7 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie samengelezen met artikel 52.1 van het Handvest en artikel 22 van de Grondwet moet worden voorgeschreven in een 'voldoende precieze wettelijke bepaling' die beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en evenredig is met de nagestreefde doelstelling. In een dergelijke precieze wettelijke bepaling moeten de essentiële elementen¹¹ van de met de overheidsinmenging gepaard gaande verwerkingen van persoonsgegevens omschreven zijn.¹²
15. Voor verwerkingen op basis van artikel 6, lid 1, e) AVG¹³, die niet zozeer betrekking hebben op het privé-leven, maar eerder enkel op de bescherming van persoonsgegevens, moet het doeleinde voldoende duidelijk blijken uit de taak van algemeen belang of voor de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is verleend door unierecht of lidstatelijk recht. Andere elementen van de verwerking die al duidelijk (eventueel impliciet) blijken uit de bestaande wetgeving moeten niet per se herhaald worden. De VTC vindt het niettemin een

¹⁰ Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden.

¹¹ Artikel 6, AVG vermeldt de volgende elementen:

- het doel van de verwerking;
- de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens; Deze gegevens moeten bovendien beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt („minimale gegevensverwerking”);
- de betrokkenen;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt;
- de opslagperioden;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke(n).

¹² EHRM, arrest *Rotaru c. Roumania*, 4 mei 2000; GWH 23 april 2015, arrest nr. 44/2015, 63; GWH 5 oktober 2017, arrest nr. 100/2017, 17; GWH 15 maart 2018, arrest nr. 29/2018, 26; GWH 14 januari 2021, arrest nr. 2/2021, overw. B.22.1.e.e.; GWH 18 november 2021, arrest nr. 158/2021, overw. B.6; GWH 9 december 2021, B.53.1-B.53.2; R.v.St, adv. 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp van wet *betreffende maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie*, Parl.St. Kamer, 2020-2021, doc. nr. 551951/001, 94-98; SCHRAM, F., *Privacy & persoonsgegevens. Handboek*, Brussel, Politeia, 2023, 93-116, 155-162; DEGRAVE, E., *"L'é-gouvernement et la protection de la vie privée – Légalité, transparence et contrôle"*, Collection du CRIDS, Larcier, Brussel, 2014, p. 161 e.v.

¹³ “e) de verwerking 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;”

goede praktijk om dat wel te doen om een uniform kader te creëren waarop verschillende uitvoeringsbesluiten kunnen steunen. Bovendien maakt dit het veel gemakkelijker om de verwerkingen van persoonsgegevens te toetsen aan de AVG, zowel voor de toezichthouder als voor de betrokkenen. Er is dus een onderscheid te maken tussen de legaliteitstoets (eisen waaraan de wettelijke basis moet voldoen om geldig te zijn) en de conformiteitstoets aan de AVG.

16. Aangezien met de vermelding van de essentiële elementen ook minstens gedeeltelijk tegemoetgekomen wordt aan artikel 5, 1, a) AVG, dat bepaalt dat persoonsgegevens moeten worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene behoorlijk en transparant is, zal het ontbreken van deze elementen zwaardere transparantiemaatregelen vragen. Er zal immers niet naar wetgeving waarin de verwerking uitdrukkelijk geregeld is, kunnen verwezen worden.
17. De opstellers van de wettelijke en reglementaire teksten zullen moeten inschatten of de beoogde verwerking een meer uitgewerkte rechtsgrond nodig heeft. Daarbij moet in eerste instantie gekeken worden naar de graad van inmenging van de overheid in het privé-leven.

3. Doelbinding

18. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b) AVG).
19. De volgende doeleinden worden in het Ontwerp vermeld:
 - na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 4.42;
 - de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.
20. De doeleinden zijn dan ook welbepaald en transparant. Verder zijn de doeleinden die worden nagestreefd nuttig en noodzakelijk, rekening houdend met het algemeen belang. Er is een evenwicht tussen het belang van de betrokkenen om hun rechten en vrijheden te vrijwaren en het algemeen belang om tot een verwerking van gegevens over te gaan.
21. De VTC is van oordeel dat de doeleinden welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd zijn.

4. Verantwoordelijkheid

22. Artikel 4, 7) AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen.
23. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:

Art. 4.42/1

- de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;
- de woonmaatschappij.

Art. 5.52/2

- de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;
- de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1;
- een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

24. Het verdient aanbeveling te specificeren voor welke verwerkingen deze instanties verwerkingsverantwoordelijke zijn zodat de betrokkenen perfect weten tot wie ze zich dienen te richten.
25. De decreetgever, de Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijken moeten nagaan of het uitvoeren van een **gegevensbeschermingseffectenbeoordeling** (GEB - artikel 35, AVG)¹⁴ voor de verschillende gegevensstromen al dan niet noodzakelijk is.
26. De VTC meent alvast dat het uitvoeren van een GEB aangewezen zal zijn gelet op **de lijst van de VTC**¹⁵ met verwerkingen waarvoor een Vlaamse bestuursinstantie een GEB moet uitvoeren conform artikel 35,4 van de AVG.
27. De VTC verwijst in dit kader naar het punt:
- 3) wanneer er op systematische wijze bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9 van de AVG, evenals persoonsgegevens met betrekking tot strafrechtelijke veroordelingen of strafbare feiten zoals omschreven in artikel 10 van de AVG of gegevens van zeer persoonlijke aard (zoals financiële gegevens en gegevens over inkomen en vermogen, werkloosheid, betrokkenheid van jeugdzorg of maatschappelijk werk, gegevens omtrent huishoudelijke en privé-activiteiten, locatiegegevens) worden uitgewisseld tussen meerdere verwerkingsverantwoordelijken. GEVOELIGE GEGEVENS [criteria 4 en 5];
28. De VTC wijst erop dat een GEB aan de VTC kan worden voorgelegd voor advies. Bij een hoog risico is de consultatie van de VTC verplicht.¹⁶

5. Minimale gegevensverwerking

29. Conform artikel 5.1, c) AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.
30. De **categorieën betrokkenen** zijn:
- de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning of zijn vertegenwoordiger;
 - de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
 - de huurder of zijn vertegenwoordiger;
 - de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger;
 - de gezinsleden van de huurder;
 - de private initiatiefnemer die een natuurlijke persoon is.
31. De **categorieën van persoonsgegevens** zijn:

¹⁴ Voor meer uitleg over en model van GEB, zie:

- <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-toezichtcommissie/verplichtingen-bij-het-verwerken-van-persoonsgegevens/gegevensbeschermingseffectbeoordeling-dpia>

- Info op website van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit:

<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/professioneel/avg/effectbeoordeling-geb>

- Aanbeveling CBPL nr. 01/2018 (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2008.pdf>)

- Richtlijnen Groep 29 (WP 248) (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/handleiding-gegevensbeschermingseffectbeoordeling.pdf>)

¹⁵ Beslissing VTC nr. O/2020/01 van 14 januari 2020 betreffende Aanneaming van de lijst met verwerkingen waarvoor een Gegevensbeschermingseffectbeoordeling dient te worden uitgevoerd conform artikel 35.4 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming door Vlaamse bestuursinstanties <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-toezichtcommissie/machtigingen-en-adviezen-vlaamse-toezichtcommissie/lijst-vtc-criteria-geb-dpia>

¹⁶ Artikel 36, AVG bepaalt dit als volgt: "Wanneer uit een gegevensbeschermingseffectbeoordeling krachtens artikel 35 blijkt dat de verwerking een hoog risico zou opleveren indien de verwerkingsverantwoordelijke geen maatregelen neemt om het risico te beperken, raadpleegt de verwerkingsverantwoordelijke voorafgaand aan de verwerking de toezichthoudende autoriteit."

- persoonlijke identificatiegegevens;
- het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- persoonlijke kenmerken;
- gezinssamenstelling;
- gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- financiële bijzonderheden;
- gegevens over onroerende rechten;
- woningkenmerken.

32. Er wordt verder vermeld

“alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, vermeld in het eerste lid, 5.

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

33. De VTC vraagt om duidelijker, eventueel in de nota, te omschrijven wat er verstaan dient te worden onder: persoonlijke kenmerken, gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, financiële bijzonderheden en woningkenmerken.

34. Wat de **personen die toegang krijgen tot de gegevens** betreft:

Art. 4.42/1

- de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;
- de woonmaatschappij.
-

Art. 5.52/2

- de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;
- de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1;
- een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

35. De VTC benadrukt dat de toegang tot de gevraagde gegevens enkel kan open gesteld worden voor de taken en het werkgebied waar iedere medewerker voor bevoegd is.

36. In het Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens.

37. Er is immers voorzien:

Art. 4/42.1

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens doorgeven aan de woonmaatschappijen en de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1, voor het sluiten van de huurovereenkomst. De verwerkingsverantwoordelijken kunnen de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kunnen ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijken kunnen de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

Art. 5/52.2

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens doorgeven aan de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1, de woonmaatschappij of een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur voor het sluiten van de huurovereenkomst. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

38. Het Ontwerp voorziet verder:

§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.

39. Er zal rekening moeten gehouden worden met artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan Vlaamse instanties de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor de mededeling van persoonsgegevens naar een andere instantie of naar een externe overheid of naar een private organisatie.

40. De VTC vestigt verder alleszins de aandacht op de artikelen 5 en 8 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen die een machtigingsvereiste instellen van de minister bevoegd voor Binnenlandse Zaken voor het gebruik van het rijksregisternummer¹⁷.

41. De VTC wijst erop dat optioneel advies aan haar kan gevraagd worden over een ontwerpprotocol.

42. Krachtens artikel 5.1, e) AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

43. Wat de **bewaartermijn** betreft, bepaalt het Ontwerp:

Art. 4/42.1

§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na het einde van de huurovereenkomst.

¹⁷ Artikelen 5 en 8 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen

Art. 5/52.2

§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier voor de subsidie, vermeld in artikel 5.52/1, tweede lid. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 2° en 3°, passen op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na het einde van de huurovereenkomst.

44. De termijnen dienen verantwoord te worden in de nota zodat nagegaan kan worden of voldaan is aan de vereisten van de AVG.

6. Juistheid

45. Persoonsgegevens moeten juist zijn en zo nodig worden geactualiseerd (artikel 5, 1, d) AVG).
46. Het Ontwerp bevat geen bepalingen hierover. De VTC beveelt aan dat de verwerkingsverantwoordelijke hiertoe de nodige maatregelen neemt.

7. Rechten van de betrokkenen en transparantie

47. Artikel 12 AVG bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in de artikelen 13 en 14 AVG bedoelde informatie en de in de artikelen 15 tot en met 22 en artikel 34 AVG bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt.
48. De VTC is van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplichting om de **vermeldingen** zoals bedoeld in randnummer 47, op te nemen in de communicatie met de burger zodat de betrokkenen goed geïnformeerd worden over de verwerking van hun persoonsgegevens en het voor de betrokkenen duidelijk is wat hun rechten zijn en tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten.
49. De VTC beoordeelt het positief dat het Ontwerp vermeldt:

§7. De verwerkingsverantwoordelijken verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Ze nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

8. Beveiligingsmaatregelen

50. Artikel 32 AVG verplicht de verwerkingsverantwoordelijke om gepaste technische en organisatorische maatregelen te treffen die nodig zijn voor de bescherming van de persoonsgegevens. Deze maatregelen moeten een passend beveiligingsniveau verzekeren rekening houdend, enerzijds, met de stand van de techniek ter zake en de kosten voor het toepassen van de maatregelen en, anderzijds, met de aard van de te beveiligen gegevens en de potentiële risico's.
51. De VTC wijst erop dat aangezien de gegevens niet duidelijk afgebakend zijn en het bijzondere categorieën van persoonsgegevens betreft een bijzondere aandacht vereist is inzake informatieveiligheid.
52. Artikel 32 AVG wijst op een aantal voorbeeldmaatregelen om, waar passend, een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen:

- de pseudonimisering en versleuteling van persoonsgegevens;
 - het vermogen om op permanente basis de vertrouwelijkheid, integriteit, beschikbaarheid en veerkracht van de verwerkingssystemen 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.
53. Voor de concrete uitwerking hiervan wijst de VTC op de aanbeveling¹⁸ ter voorkoming van gegevenslekken en op de referentiemaatregelen¹⁹ die bij elke verwerking van persoonsgegevens in acht zouden moeten worden genomen. De VTC benadrukt ook het belang van een behoorlijk gebruikers- en toegangsbeheer²⁰ en een logging van de toegangen zodat de functionaris en de toezichhouders kunnen controleren wie wanneer toegang had tot welke gegevens, wat zijn/haar acties waren en waarom.²¹
54. Voor zover er gedacht wordt aan het gebruik van cloudtoepassingen, verwijst de VTC naar haar adviezen en aanbevelingen daarover.²²

III. BESLUIT

55. De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, op voorwaarde dat daarin volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd, inzonderheid:
- de rechtvaardigingsgrond toevoegen aan het Ontwerp, minstens aan de nota (luik 2);
 - aangeven welke instantie verwerkingsverantwoordelijke is voor welke verwerking (luik 4);
 - de categorieën gegevens duidelijker omschrijven (luik 5);
 - de bewaartermijnen verantwoorden (luik 5)
 - de nodige maatregelen nemen voor de juistheid van de gegevens (luik 6)
 - de transparantiemaatregelen uitwerken (luik 7).

Hans Graux,
Voorzitter VTC

Getekend door: Hans Graux (Signature)
Getekend op: 2024-02-05 22:29:05 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



¹⁸ Aanbeveling CBPL nr. 01/2013

(<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2013.pdf>)

¹⁹ Referentiemaatregelen CBPL voor de beveiliging van elke verwerking van persoonsgegevens, Versie 1.0
(<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/nota-inzake-de-beveiliging-van-persoonsgegevens.pdf>)

²⁰ Zie ook Aanbeveling CBPL nr. 01/2008

(<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2008.pdf>)

Verschillende instanties kunnen hiervoor aangepaste technologische oplossingen bieden (zoals bijvoorbeeld de Kruispuntbank van de Sociale zekerheid).

²¹ *Audit trailing of beveiligd controlespoor.*

²² <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-toezichtcommissie/domeinen/cloud>