



**Vlaamse Toezichtcommissie voor het
elektronische bestuurlijke gegevensverkeer**

**Beraadslaging VTC nr. 13/2013 van
8 mei 2013**

Betreft: Aanvraag tot machtiging voor het meedelen van persoonsgegevens van sociale huurders door de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) aan het agentschap Inspectie RWO voor de controle op de naleving van de Sociale Wooncode en van andere wetgeving omtrent sociale verhuur.

I. ELEMENTEN VAN DE AANVRAAG

WETTELIJKE, DECRETALE EN REGLEMENTAIRE GRONDSLAGEN

1. De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna: "de VTC");
2. Gelet op het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (hierna: "het e-govdecreet"), inzonderheid de artikelen 8 en 11;
3. Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 betreffende de veiligheidsconsulenten;
4. Gelet op de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens (hierna "WVP");

5. Gelet op het Koninklijk besluit van 13 februari 2001 ter uitvoering van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens (hierna "KB van 13 februari 2001");

VERLOOP VAN het ONDERZOEK

6. Gelet op de aanvraag van enerzijds de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en anderzijds Inspectie RWO, ontvangen op 5 april 2013;

7. Gelet op de evaluatie van de beveiliging van de VMSW, ontvangen op 6 september 2012 en de evaluatie van de beveiliging van Inspectie RWO, ontvangen op 24 juni 2011;

8. Gelet op de bijkomende informatie opgevraagd bij en bezorgd door Inspectie RWO en de VMSW bij diverse mails;

9. Gelet op de bespreking van het dossier op de vergadering van de VTC van 8 mei 2013;

10. Beslist op 8 mei 2013, na beraadslaging, als volgt:

II. ONDERWERP EN CONTEXT VAN DE AANVRAAG

11. De SHM houden informatie bij omtrent de panden die zij verhuren en de huurders en familie die deze panden bewonen. Deze informatie kan vanuit het door de SHM gebruikte softwarepakket in de vorm van een XML-bestand geëxporteerd worden.

12. De afdeling Toezicht van Inspectie RWO wenst deze XML-bestanden jaarlijks op te vragen en deze informatie te bundelen in een databank. Deze elektronische verwerking van gegevens biedt de mogelijkheid om een geautomatiseerde controle te doen m.b.t. de correcte berekening van de huurprijzen en de overschrijding van de woonbezettingsnormen, en om steekproeven te trekken voor controles ten gronde inzake allerhande materies (huurlasten, huurprijzen, toewijzingen, ...).

III. ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG

A. ONTVANKELIJKHEID

13. Het betreft ondermeer de woninggegevens, het geslacht, gegevens inzake handicap, nationaliteit en inkomen van huurders van sociale woningen en hun kinderen met daarbij ondermeer de naam en het adres van de huurders (zie onder B.2.1. voor een volledig overzicht van de gegevens).

14. In casu betreft het dus een latere verwerking van gegevens die informatie bevatten omtrent een geïdentificeerde natuurlijke persoon. Deze gegevens kunnen dus als persoonsgegevens in de zin van artikel 1, §1, WVP, gekwalificeerd worden.

15. Aangezien deze persoonsgegevens op een geautomatiseerde wijze worden verwerkt, is de WVP van toepassing¹.

16. Overeenkomstig artikel 8, eerste lid, van het e-govdecreet vereist elke elektronische mededeling van persoonsgegevens door een instantie² een machtiging van de VTC, tenzij de elektronische mededeling van gegevens al onderworpen is aan een machtiging van een ander sectoraal comité, opgericht binnen de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer.

17. De persoonsgegevens worden opgevraagd bij de SHM. De erkende SHM zijn instanties zoals bedoeld in artikel 4, §1, 10° van het decreet van 26 maart 2004 en vallen dus onder het toepassingsgebied van artikel 8 van het e-govdecreet.

¹ Art. 3, §1 WVP.

² Het begrip 'instantie' wordt gedefinieerd in artikel 2, 10°, van het decreet als: "een instantie, vermeld in artikel 4, §1, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur".

Art. 4. § 1. Dit decreet is van toepassing op de volgende instanties :

1° het Vlaams Parlement en de eraan verbonden instellingen;

2° de diensten, instellingen en rechtspersonen die afhangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest;

3° de gemeenten en de districten;

4° de provincies;

5° de andere gemeentelijke en provinciale instellingen, met inbegrip van de verenigingen zonder winstoogmerk waarin één of meer gemeenten of de provincies minstens de helft van de stemmen in één van de beheersorganen heeft of de helft van de financiering voor haar rekening neemt;

6° de verenigingen van provincies en gemeenten, bedoeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen zoals geregeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

7° de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, hierna O.C.M.W.'s te noemen, en de verenigingen, bedoeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende O.C.M.W.'s;

8° de polders, bedoeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringeng, bedoeld in de wet van 5 juli 1956 betreffende de wateringeng;

9° de kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten;

10° alle andere instanties binnen het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap.

18. De VMSW is binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) een extern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid, opgericht bij artikel 30 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en heeft de vorm van een naamloze vennootschap volgens publiek recht. De VMSW is de rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). De VMSW is een instantie, vermeld in artikel 4, §1, 2°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, en valt dus ook onder het toepassingsgebied van artikel 8 van het e-govdecreet.

19. De VTC is derhalve bevoegd om voorliggende machtigingsaanvraag te behandelen.

20. Voor wat betreft de voor dit dossier relevante persoonsgegevens waarvoor de VTC niet bevoegd is, kan het volgende vermeld worden:

21. Bij KB van 22 mei 2001 tot regeling van de toegang tot het Rijksregister van de natuurlijke personen en van het gebruik van het identificatienummer wat betreft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (B.S. 25 augustus 2001) werd de VHM (nu VMSWV) voor het eerst gemachtigd voor de volgende initiële doelen:

1° de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van de personen die huurder, koper of lener zijn, of van hen die zich hiervoor kandidaat stellen, mogelijk te maken;

2° de vaststelling van de concrete huur-, koop- of ontleeningsvoorwaarden voor een sociale woning, sociale kavel of sociale lening;

3° het nagaan of de in de huur-, koop- of leningsovereenkomst gestelde voorwaarden door de begunstigde huurders, kopers of ontleners worden nageleefd.

Aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en aan de door haar erkende SHM wordt toegang verleend tot de informatiegegevens bedoeld in artikel 3, eerste lid, 1°, 2° (voor zover het betrekking heeft op de geboortedatum), 3°, 5°, 6°, 8° en 9°, en tweede lid, van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

22. De machtiging werd uitgebreid in functie van de wijziging van de Vlaamse Wooncode op het vlak van sociale huur en de bijhorende inwerkingtreding van een nieuw kaderbesluit sociale huur: door de invoering van de taal- en inburgeringsbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde (art. 4 e.v.) en toelatings/toewijzingsvoorwaarde (art. 14 e.v.) volstonden de huidige persoonsgegevens niet langer en was er nood aan toegang tot enkele bijkomende gegevens, nl. de geboorteplaats, de nationaliteit en de vermelding in welk register (deelregister van het rijksregister) een persoon is ingeschreven.

23. De machtiging werd verruimd i.f.v. de operatie Beter Bestuurlijk Beleid van de Vlaamse Overheid waarbij de controletaken van de VHM werden overgebracht naar het nieuw opgerichte agentschap Inspectie RWO, zodat de bepalingen uit de machtiging ook op dit agentschap van toepassing werden (zie Beraadslaging RR nr. 41/2007).

24. De afdeling Toezicht van Inspectie RWO beschikt over een machtiging uitgereikt door het Sectoraal comité van het Rijksregister om het Rijksregister te raadplegen (zie bijlagen bij vraag 13), met name: naam en voornamen, geboorteplaats en –datum, geslacht, nationaliteit, hoofdverblijfplaats, burgerlijke staat, gezinssamenstelling en rijksregisternummer/INSZ. De gegevens uit het RR worden enkel en alleen gebruikt in verband met de controle op de huisvestingsactoren. Concreet gebeurt dit enkel in het geval van twijfel of onduidelijkheid omtrent de door de SHM origineel aangeleverde gegevens inzake een dossier dat nader onderzocht wordt.

B. TEN GRONDE

B.1. FINALITEITSBEGINSEL

25. Artikel 4, §1, 1°, WVP, stelt dat iedere verwerking van persoonsgegevens eerlijk en rechtmatig moet zijn. Dit houdt in dat iedere gegevensverwerking dient te gebeuren op een transparante wijze en mits naleving van het recht. Overeenkomstig artikel 4, §1, 2°, WVP, dienen persoonsgegevens voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden te worden verkregen en mogen zij niet verder worden verwerkt op een wijze die, rekening houdende met alle relevante factoren, met name de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden. De VTC onderzoekt hierna de verschillende aspecten van dit finaliteitsbeginsel.

Oorspronkelijk doeleinde van de gegevensverwerking:

26. De oorspronkelijke doeleinden werden zowel voor wat de SHM betreft als voor de VMSW reeds besproken in de beraadslaging VTC/37/2011.

Doeleinde van de verdere verwerking:

27. De organisatie die de gegevens vraagt is de afdeling Toezicht, onderdeel van het agentschap Inspectie RWO.

28. Het agentschap werd opgericht bij besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie RWO (B.S. 11 januari 2006).

29. In het Oprichtingsbesluit Inspectie RWO worden de taak en missie van het agentschap Inspectie RWO uiteengezet:

Art. 2. *Het agentschap heeft als missie :*

[...]

2° erover te waken dat de externe actoren in het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed handelen conform de wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur, door een georganiseerd toezicht op hun werking en activiteiten;

[...]"

Art. 3. § 1. *Het agentschap heeft tot taak :*

[...]

2° toezicht uit te oefenen op de sociale woonorganisaties en de sociale kredietverstrekkers met toepassing van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met inbegrip van de sancties die kunnen worden getroffen door de toezichthouder voor de sociale huisvesting;

[...];

4° controle uit te oefenen op de toewijzing van woningen die geheel of gedeeltelijk werden gefinancierd op basis van de bepalingen van :

a) de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971;

b) hoofdstuk II en hoofdstuk IV van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

c) hoofdstuk III van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993;

d) het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

[...]"

30. De decretale grondslag van het toezicht op de sociale woonorganisaties wordt voorzien in de Vlaamse Wooncode (VWC). In de VWC wordt het toezicht op deze sociale woonorganisaties toebedeeld aan de toezichthouders die, zoals hierboven werd uiteengezet, deel uitmaken van de afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO.

Art. 29bis VWC : *"§ 1. Een toezichthouder voor de sociale huisvesting, hierna de toezichthouder te noemen, oefent, binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen, het toezicht uit op de volgende verrichtingen :*

1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties, met uitzondering van de VMSW, krachtens titels V, VI en VII;

2° de verrichtingen van de VMSW krachtens artikel 34, § 1, met uitzondering van het voorschieten van financiële middelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in 2° en van 6°; krachtens artikel 34, § 3, eerste en tweede lid, en § 5; krachtens titel VI, met uitzondering van artikel 79, § 2, tweede lid, en krachtens titel VII;

3° de verrichtingen van het O.C.M.W., een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband krachtens titels VI en VII;

4° de verrichtingen van de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 57, krachtens titel V;

5° de verrichtingen van de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, § 1, eerste lid, 1°.

In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden.

De Vlaamse Regering bepaalt :

1° het profiel en het statuut van de toezichthouder;

2° de nadere regelen voor de aanstelling van de toezichthouders;

3° de nadere regelen voor de toewijzing van de ambtsgebieden.

§ 2. De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor de uitoefening van zijn toezichtsfunctie. Hij kan de vergaderingen bijwonen met betrekking tot de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, van de beheersorganen van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, die tot zijn ambtsgebied behoren. Als het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

[...]"

31. Aan artikel 29 bis VWC wordt verdere uitvoering gegeven in het BVR van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht (Toezichtbesluit):

"Art. 5. §1. De sociale woonactoren bezorgen aan de toezichthouder een lijst met een beknopte beschrijving van de beslissingen die betrekking hebben op de verrichtingen vermeld in artikel 29bis, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode.

§2. De sociale woonactoren bezorgen aan de toezichthouder op zijn uitdrukkelijk verzoek en binnen de door hem gestelde termijn de volgende informatie:

1° rapporten over de door hem aangeduide aangelegenheden;

2° agenda's en notulen van de beraadslaging van de organen met beslissingsbevoegdheid over aangelegenheden als vermeld in artikel 29bis, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;

3° de documenten die de grondslag vormen van de door de toezichthouder aangeduide beslissingen.

[...]"

“Art. 6. De toezichthouder kan zich laten bijstaan door deskundigen, in het bijzonder bij het afleggen van plaatsbezoeken.

Overeenkomstig artikel 29 bis, §2, van de Vlaamse Wooncode, beschikt de toezichthouder over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor de uitoefening van zijn toezichtsfunctie. Die informatie wordt hem kosteloos bezorgd.

[...]”

32. De aanvragers stellen dat zowel de Vlaamse Wooncode als het Oprichtingsbesluit en het Toezichtbesluit de toezichthouder dus zeer ruime bevoegdheden geven (zoals de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor het uitoefenen van zijn wettigheidscontrole) om een zeer wijde waaier aan aspecten te controleren (van de correcte toepassing van de Vlaamse Wooncode tot de beginselen van behoorlijk bestuur).

33. Meer concreet zijn de doelen de volgende:

1. Controle op de naleving van de Vlaamse Wooncode, meer bepaald:

a) de maximale bezetting van een woning (artikel 5, 3de lid VWC en bijlage I BVR 6 oktober 1998)

34. Artikel 5, 3de lid VWC stelt dat de omvang van de woning ten minste moet beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

Artikel 6, derde lid vult aan dat een woning met een woningbezetting die groter is dan toegelaten volgens de normen overbewoond is wanneer het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt.

Artikel 7 van de typehuurovereenkomst (bijlage I BVR 12 oktober 2007) formuleert als een verhuurdersverplichting dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

In bijlage I BVR 6 oktober 1998 wordt onder deel D de berekening van de bezettingsnorm uiteen gezet. Hierbij wordt rekening gehouden met twee elementen: de netto-vloeroppervlakte en het aantal woonlokalen. Leefkamers, keukens en slaapkamers worden als woonlokalen beschouwd.

Voor beide elementen geldt een berekeningswijze voor het maximaal toegelaten aantal personen. Het is steeds de strengste van de twee criteria die van tel is.

35. Om de exacte netto-vloeroppervlakte van een pand te kennen, moet men ter plaatse gaan meten of de bouwplannen opvragen en zelf een berekening maken. Deze informatie wordt immers niet systematisch elektronisch bijgehouden door de SHM. Deze norm kan dan ook niet door de afdeling Toezicht systematisch voor alle panden gecontroleerd worden.

36. Het aantal woonkamers wordt wel systematisch bijgehouden, t.t.z. de databanken van de SHM bevatten het aantal slaapkamers. In regel beschikt elk pand over een keuken en een woonkamer. Indien men dus het aantal slaapkamers verhoogt met het cijfer 2 dan bekomt men met grote zekerheid het aantal woonkamers dat een pand telt.

37. Door deze informatie te koppelen aan het aantal gezinsleden dat het pand betreft, krijgen we een overzicht van vermoedelijk overbezette panden. Dit staat ons toe om gericht vragen te stellen aan de betrokken SHM en indien nodig aan te zetten tot het nemen van actie om de overbezetting weg te werken.

b) de correcte berekening van de huurprijs (artikel 99 VWC en artikels 38 t.e.m. 50 BVR 12 oktober 2007)

38. Op 1 januari 2012 trad voor alle sociale verhuurders, met uitzondering van sociale verhuurkantoren en lokale besturen, een uniform systeem van huurprijsberekening in voege. Sindsdien wordt de huurprijs berekend op basis van het inkomen rekening houdend met de gezinslast en de waarde van de woning.

39. Elk pand heeft een marktwaarde, zijnde een fictieve maandelijkse huurprijs die voor een dergelijk pand op de private huurmarkt zou worden gevraagd.

40. Van de marktwaarde wordt een basishuurprijs afgeleid. De basishuurprijs is de maximale huurprijs die de huurder voor zijn pand moet betalen. Dit is dus een bovengrens. Naast deze bovengrens is er ook een ondergrens, de minimale huurprijs.

41. De eigenlijke aangepaste huurprijs (wat de huurder effectief betaalt) dient binnen de bovengrens en de ondergrens te liggen, en bekomt men door van 1/55ste van het geïndexeerde inkomen de patrimoniumkorting en de gezinskorting af te trekken (vanaf 2014 ook de energiecorrectie). Op deze wijze kan men dus ook 1/55ste van het inkomen als een vorm van bovengrens beschouwen.

42. De patrimoniumkorting varieert omgekeerd evenredig met de marktwaarde. Deze werd net als de minimale huurprijs voor het eerst vastgelegd in 2012 en voortaan telkens bij het vastleggen van de basishuurprijs.

43. De gezinskorting bedraagt 15 euro per persoon ten laste (kind of gezinslid met erkende handicap) of 30 euro bij een combinatie (kind met een erkende handicap). Deze bedragen worden gehalveerd bij een kind dat ten laste is maar niet in de woning gedomicilieerd.

44. Samengevat: men bekomt de te betalen (aangepaste) huurprijs door het geïndexeerd inkomen te delen door 55, hiervan de patrimoniumkorting (afhankelijk van de marktwaarde en de basishuurprijs) en de gezinskorting (afhankelijk van personen ten laste en handicap) af te trekken, en er over te waken dat dit bedrag niet hoger is dan de basishuurprijs en niet lager dan de minimale huurprijs.

45. Om een geautomatiseerde controle van de correcte berekening van alle huurprijzen mogelijk te maken, zegt de aanvrager te moeten beschikken over alle hierboven opgesomde parameters op elektronische wijze. Waar er fouten worden vastgesteld, kan er gericht ingegrepen worden zodat elke huurder de zekerheid kan hebben dat hij een correcte huurprijs betaalt.

c) de correcte toewijzing van een sociale huurwoning (artikels 18 t.e.m. 20 BVR 12 oktober 2007 en artikels 8 en 9 MB 30 juli 2008)

46. Bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een SHM wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

I. De rationele bezetting van de woning (dit is de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen ; de rationele bezetting wordt bepaald door de SHM);

II. De absolute voorrangsregels (verplicht toe te passen);

III. De optionele voorrangsregels (mag toegepast worden);

IV. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register.

Deze toewijzingsregels werden verder uitgelegd in de bijlage bij vraag 15 van de aanvraag.

47. Voor de uitvoering van de controles op de toewijzingen, is het noodzakelijk om te kunnen beschikken over een aantal gegevens, zowel verbonden aan het pand (bv. rationele bezetting van het pand, aantal slaapkamers, type, ligging, aangepast aan bejaarden en/of gehandicapten) als verbonden aan de zittende huurder (gezinssamenstelling, handicap, leeftijd). Dit betekent een enorme tijdswinst en laat toe om ter plaatse zeer gericht en dus met grotere efficiëntie te controleren.

2. Controle op de naleving van andere wetgeving omtrent sociale verhuur, meer bepaald verhuringen buiten sociaal huurstelsel (MB 19 december 2008)

48. In een beperkt aantal gevallen is verhuring buiten het sociaal huurstelsel mogelijk, waarbij gedeeltelijk een andere reglementering van toepassing is.

a) Verhuring aan een verhurende instelling (openbare besturen, welzijnsorganisaties of andere erkende organisaties) met als doeleinde de huisvesting van een bijzondere doelgroep;

b) Verhuring aan een verhurende instelling met als doeleinde de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren;

- c) Verhuring aan een verhurende instelling met als doeleinde het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie;
- d) Verhuring aan een verhurende instelling met als doeleinde het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid;
- e) Verhuring aan huisbewaarders en personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kan bevorderen.

Deze gevallen werden verder uitgelegd in de bijlage bij vraag 15 van de aanvraag.

49. Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten stelsel verhuurd worden. Woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden, die in het kader van aankoop goede woning nog verhuurd worden aan de zittende huurder, of die op het moment van inwerkingtreding van dit MB verhuurd werden buiten het sociaal huurstelsel en die een andere functie hebben dan een woonfunctie, worden niet meegerekend. Als meer dan 1% van het patrimonium wordt verhuurd buiten het sociaal huurstelsel moet dat aandeel worden afgebouwd tot 1%. De verhuringen buiten het stelsel moeten zodra de contractuele verbintenissen dat toelaten, worden vervangen door verhuringen volgens het kaderbesluit sociale huur. Zolang het aandeel niet voldoende is gezakt, mogen er geen nieuwe huurovereenkomsten buiten het sociaal huurstelsel worden afgesloten. Hierop zijn een aantal uitzonderingen, namelijk als de aanvang van de bouw van de woningen die bestemd waren voor een verhuring buiten stelsel, plaatsvond voor de inwerkingtreding van dit besluit, of als er een schriftelijke overeenkomst bestond voor de inwerkingtreding van dit besluit met een externe partij die de gebouwen in huur zal nemen om ze verder te verhuren aan de bijzondere doelgroep. Binnen 3 maanden na de inwerkingtreding van dit MB moest melding worden gemaakt van deze verhuring of de plannen m.b.t. deze verhuring aan het departement RWO.

Bestaande huurovereenkomsten die niet in overeenstemming zijn met het MB, worden zodra de contractuele verbintenissen dat toelaten, beëindigd of aan dit besluit aangepast, met uitzondering van woningen die een andere functie hebben dan een woonfunctie. Als huurprijs voor die woningen geldt de marktwaarde (jaarlijks geïndexeerd).

50. Een elektronische bevraging van alle panden of zij al dan niet buiten stelsel worden verhuurd, geeft Inspectie RWO snel de mogelijkheid om het landschap in kaart te brengen, om de huurprijs te controleren, om na te gaan of en waar de 1%-regel wordt overschreden, en waar dit het geval is om te controleren of zij hun verplichting nakomen om het aantal verhuringen buiten stelsel af te bouwen wanneer de lopende contracten aan vernieuwing toe zijn.

51. De VTC is van oordeel dat de doeleinden in randnummer 33 e.v. welbepaald en uitdrukkelijk omschreven zijn in de zin van artikel 4, §1, 2°, WVP.

52. Aangaande de vereiste van verenigbaarheid met het oorspronkelijk doeleinde, wijst de VTC erop dat de geplande verwerkingen, bestaan uit latere verwerkingen van gegevens die oorspronkelijk voor andere doeleinden werden verwerkt. De rechtmatigheid van deze latere verwerkingen is aldus afhankelijk van hun verenigbaarheid met de oorspronkelijke verwerking.

53. Overeenkomstig artikel 4, §2, WVP, mogen persoonsgegevens immers niet verder worden verwerkt op een wijze die, rekening houdende met alle relevante factoren, met name de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden.

54. Uitgaande van het oorspronkelijk doeleinde van de gegevensverwerking, met name sociale woningen voor verhuur ter beschikking stellen, kan een huurder van een sociale woning verwachten dat de daarbij verzamelde gegevens doorgegeven worden in het kader van controle op de sociale verhuurders door de instantie die hiervoor decretaal is aangewezen.

55. Er kan dus geoordeeld worden dat de doeleinden van de latere verwerking verenigbaar zijn met deze van de oorspronkelijke verwerking.

56. Niettemin moet wel rekening worden gehouden met de belangen van de betrokkenen. Vandaar dat de vereisten van transparantie en beveiliging een doorslaggevende rol spelen (zie onder B.3 en B.5)

B.2. PROPORTIONALITEITSBEGINSEL

B.2.1. Aard van de gegevens

57. Overeenkomstig artikel 4, §1, 3°, WVP, moeten persoonsgegevens toereikend, terzake dienend en niet overmatig zijn, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt.

58. De mededeling van de volgende clusters van gegevens van sociale huurders wordt gevraagd:

1. Identificatie woning - Woningadres - Woningcode (registratienummer van het pand bij de verhuurder) - Woninggroepcode (registratienummer van de groep woningen waar dit pand in is ondergedeeld)	Deze informatie is voor alle doeleinden belangrijk omdat het een correcte identificatie van het pand noodzakelijk maakt.
2. Waarde woning - Marktwaarde - Referentiedatum marktwaarde - KI woning	De basis voor de huurprijsberekening is de marktwaarde van een woning (zie doel 1b). Deze informatie is dus belangrijk om de huurprijs te kunnen controleren, maar ook om de correcte bepaling en evolutie van de marktwaarde te controleren.

<p>3. Kenmerken woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Datum eerste verhuring - Woningtype (appartement, eengezinswoning, duplex, bungalow, winkel, garage) - Aantal slaapkamers - Aantal personen toegelaten in de woning - Aangepast als bejaardenwoning (ja/nee) - Aangepast voor rolstoelgebruikers (ja/nee) 	<p>Deze fysieke kenmerken van de woning zijn noodzakelijke gegevens om te kunnen weten of bij toewijzing van dit pand rekening werd gehouden met de toewijzingsregels (zie doel 1c), meer bepaald de conformiteit van de rationale bezetting, de correcte naleving van de bepalingen omtrent de eerste verhuring van woningen, en de voorrangsregel voor woningen die aangepast zijn aan de noden van bejaarden en/of gehandicapten. De informatie over het aantal slaapkamers is tevens relevant om kunnen nagaan of een woning overbezet is (zie doel 1a).</p>
<p>4. SHM eigenaar In beheer (ja/nee)</p>	<p>Deze informatie is belangrijk om te weten of de SHM eigenaar is van het pand of niet, wat een impact kan hebben op de toewijzing ervan (zie doel 1c).</p>
<p>5. Huurovereenkomst</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begindatum bezetting - Einddatum bezetting 	<p>Deze informatie is belangrijk om te weten over welke periode de huurovereenkomst van toepassing was (zie doel 1b en 2).</p>
<p>6. Identificatiegegevens huurder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naam huurder - Voornaam huurder (- INSZ-nummer huurder) - geboortedatum - geslacht - handicap (d.w.z. voldoen aan de criteria opgesomd in artikel 2 MB 21/12/2007) - nationaliteit 	<p>Deze informatie is belangrijk voor de identificatie van de huurder (zie doel 1b en 2). Zowel naam als INSZ-nummer zijn noodzakelijk omwille van frequente gevallen van naamsverwarring, wijziging in de schrijfwijze, wijziging van verblijfsstatuut en wijziging van gezinssamenstelling. (zie bespreking hierna)</p> <p>Deze informatie is belangrijk voor de controle van de toewijzingen van woningen voorbehouden aan bejaarden, en de conformiteit aan de rationale bezetting zoals vastgesteld in het intern huurreglement van de SHM en waarbij frequent bepalingen worden ingeschreven waarbij bv. de rationale bezetting afhangt van de leeftijd van de kinderen (zie doel 1c).</p> <p>Deze informatie is belangrijk voor de controle van de toewijzingen, meer bepaald of voldaan is aan de rationale bezetting zoals vastgelegd in het intern huurreglement van de SHM en waarbij frequent bepalingen worden ingeschreven waarbij bv. de rationale bezetting afhangt van het geslacht van de kinderen (zie doel 1c).</p> <p>Deze informatie is belangrijk voor de controle van de toewijzingen van woningen voorbehouden aan gehandicapten en voor het voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde inzake inkomen die varieert naar gelang de kandidaat-huurder een handicap heeft (zie doel 1c), en voor de correcte berekening van de huurprijs waarbij een korting wordt voorzien voor mensen met een handicap (zie doel 1b).</p> <p>Deze informatie is belangrijk voor de controle van de toewijzing van woningen, waarbij één van de voorwaarden is het voldoen aan de eventuele verplichting inzake inburgering (zie doel 1c).</p>
<p>7. Inkomensgegevens</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inkomen - Inkomensjaar - Totale inkomen gezin 	<p>Deze informatie is zowel belangrijk voor de controle van de toewijzingen, namelijk het voldoen aan de voorwaarde inzake inkomen (zie doel 1c), en voor de berekening van de huurprijs (zie doel 1b).</p>

8. Verhuurstelsel binnenstelsel (BIS)/buitenstel (BUS)	Deze informatie is belangrijk om na te gaan welke panden verhuurd worden buiten stelsel (zie doel 2).
9. Ten laste - personen ten laste - aantal kinderen - aantal kinderen met handicap	Deze informatie is zowel belangrijk voor de controle van de toewijzingen, namelijk het voldoen aan de voorwaarde inzake inkomen (zie doel 1c), en voor de berekening van de huurprijs, namelijk de gezinskorting (zie doel 1b).
10. Huurprijsberekening - Reële huur - Basishuurprijs - Patrimoniumkorting - Minimale huurprijs - Gezinskorting	Deze informatie is belangrijk voor de controle van de huurprijzen (zie doel 1b).
11. Gezinsband Relatie tussen de gezinsleden (er is een cijfercode voorzien per soort relatie)	Deze informatie is belangrijk voor de controle van de huurprijzen (zie doel 1b) en van de toewijzingen, zowel inzake voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als aan de rationele bezetting (zie doel 1c).

59. Gegeven 1, 2, 3, 4, 5, 12 en 14 is informatie die rechtstreeks van de SHM komt, als eigenaar en verhuurder van de woningen.

60. Gegeven 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 en 15 is informatie die door de (kandidaat-)huurder aan de SHM wordt verstrekt in toepassing van de VWC en het Kaderbesluit Sociale Huur. Inspectie RWO doet met name haar controles in de eerste plaats op grond van dezelfde gegevens als de SHM gebruikt hebben. Een deel van deze gegevens (inkomen, gezinssamenstelling) kunnen de SHM rechtstreeks bij andere overheden of instellingen bevragen, bijvoorbeeld via de KSZ. Zij ontvingen hiervoor de nodige machtigingen. Inspectie RWO raadpleegt de KSZ (via de VMSW) slechts zelden, namelijk enkel in functie van controles of dossiers waarover onduidelijkheid bestaat.

61. De VTC is niet bevoegd voor het gebruik van het Rijksregisternummer.

62. Het werken met gecodeerde gegevens zou de praktische uitvoering van de controles bemoeilijken: onder meer bij het nakijken van attesten, op naam van de huurders, zou dan moeten uitgezocht worden bij welke gecodeerde gegevens deze horen. Tevens is het handig om bij het nazicht van overbezetting van een woning rechtstreeks te kunnen zoeken op naam. De overzichten van de gegevens aan de gebruikers van de applicatie zullen getoond worden zonder naam/INSZ van de huurder. Pas na verdere selectie wordt de naam zichtbaar, en wordt deze consultatie ook gelogd.

63. Wat de huidige manier van werken betreft: zonder algemene elektronische bevraging, dienen de gegevens manueel uit de dossiers gehaald te worden waarop de controle van toepassing is. Deze dossiers bevinden zich in de lokalen van de SHM en dienen dus opgevraagd te worden per post of mail, of ter plaatste te worden ingezien. Dit is een omslachtige en tijdrovende werkwijze. Bovendien is op deze manier niet mogelijk om bepaalde controles te automatiseren.

64. Op basis van de hierboven geanalyseerde elementen kunnen de gegevens worden beschouwd als relevant, evenredig en niet buitensporig voor de doeleinden, vermeld in randnummer 33 e.v.

B.2.2. Bewaringstermijn van de gegevens

65. Artikel 4, §1, 5°, WVP voorziet dat persoonsgegevens niet langer mogen worden bewaard dan noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of verder worden verwerkt.

66. Men vraagt vijf jaar als bewaringstermijn voor de gegevens die aan de VMSW worden gevraagd. Voor alle bij de VMSW opgevraagde informatie wordt een bewaringstermijn van 5 jaar voorzien. Dit om de evolutie van een aantal zaken te kunnen onderzoeken (marktwaarde, huurprijzen, leegstand, verhuring buiten stelsel) maar ook om inbreuken tegen de wetgeving of de beginselen van behoorlijk bestuur met terugwerkende kracht tot 5 jaar terug te kunnen vaststellen. Artikel 11 van de typehuurovereenkomst voorziet immers dat de huurder onterecht betaalde bedragen tot vijf jaar na datum kan terugvorderen.

Voor de persoonsgegevens die rechtstreeks bij de SHM worden opgevraagd volstaat een termijn van 1 jaar. Dat is van het lopende jaar. Voor het volgende jaar kan immers gebruik worden gemaakt van de data van de VMSW.

Zie de aanbeveling die wordt gedaan onder randnummer 83.

67. De VTC gaat akkoord met deze bewaringstermijnen, maar vraagt uitdrukkelijk dat de gegevens na deze bewaartermijnen vernietigd worden bij Inspectie RWO.

B.2.3. Frequentie van de toegang

68. Men vraagt de gegevens periodiek op.

De gegevens zullen systematisch op jaarlijkse basis opgevraagd worden. Deze frequentie staat Inspectie RWO toe om de evolutie per jaar na te gaan. Hiermee wordt de evolutie bedoeld van de correctheid van de huurprijsberekeningen per SHM doorheen de jaren. Dit is een belangrijke input in de risico-analyse voor Inspectie RWO. Wanneer er gerichte controles ter plaatse gebeuren naar aanleiding van vaststellingen die werden gemaakt bij de voorafgaande (geautomatiseerde) controles, verwacht Inspectie RWO dat de foutenmarge de volgende jaren zou moeten dalen.

69. De VTC kan akkoord gaan met deze frequentie.

70. Daarnaast wenst de afdeling Toezicht op eender welk ogenblik de betreffende elektronische gegevens van een specifieke sociale huisvestingsmaatschappij te kunnen opvragen indien daar een specifieke nood voor is, zoals bijvoorbeeld voorafgaand aan een inspectie. Dit zijn specifieke bevragingen die ter plaatste bij de SHM gebeuren en dus niet in deze machtigingen moeten worden opgenomen.

B.2.4. Duur van de machtiging

71. De mededeling van de gegevens wordt gevraagd voor onbepaalde duur gezien de noodzaak van een blijvend toezicht op de SHM.

72. De VTC kan akkoord gaan met de gevraagde duur van de machtiging.

B.2.5. Bestemmingen en/of derden waaraan gegevens worden meegedeeld

73. Men vraagt enkel de mededeling aan vier interne gebruikers, met name de leden van de cel sociale verhuring, zijnde de binnendienst die zich bezighoudt met de controle op de naleving van de huurwetgeving en twee informatici.

74. Gezien het gaat om een verdere verwerking van mogelijke gevoelige (nationaliteit) en mogelijk gerechtelijke persoonsgegevens gelden bijzondere beschermingsregels. Artikel 8, §3, WVP, legt een geheimhoudingsplicht op aan de personen die gemachtigd zijn om de gerechtelijke gegevens te verwerken. Daarnaast gelden bijzondere verplichtingen, vermeld in artikel 25 van het KB van 13 februari 2001. Voor vermelde personeelsleden is er al een statutaire verplichting tot geheimhouding.

Het lijkt aangewezen dat de betrokken gebruikers en informatici ook een vertrouwelijkheidsclausule ondertekenen om conform te zijn met artikel 25, 3° van het KB.

B.3. TRANSPARANTIEBEGINSEL

(artikelen 4, §1, 1°, en 9 tot 15bis, WVP)

75. Artikel 9 WVP voorziet in een verplichting tot informatie van de betrokken personen van wie persoonsgegevens worden gebruikt.

76. De partijen stellen dat het betreft hier een latere verwerking voor een wettelijke taak en er dus vrijstelling van de kennisgeving is volgens artikel 9, §2, WVP.

77. Indien de verantwoordelijke voor de verwerking de gegevens niet rechtstreeks bij de betrokkene heeft verkregen, kan volgens artikel 9, §2, 2e lid, b), WVP inderdaad op deze informatieverplichting een uitzondering worden gemaakt indien de registratie of de verstrekking van de persoonsgegevens verricht wordt met het oog op de toepassing van een bepaling voorgeschreven door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie. Deze vrijstelling neemt echter niet weg dat de VTC er zich kan van vergewissen of er passende waarborgen worden voorzien voor de bescherming van de rechten van de betrokkenen.

78. De VTC vraagt daarom dat zowel de VMSW voor de SHM, als het agentschap Inspectie RWO maatregelen nemen inzake transparantie. Het is aangewezen dat alle betrokken instanties op de meest gepaste pagina's van hun websites meer uitleg geven over de herkomst en de latere verwerking van de persoonsgegevens.

B.4. EXTERNE VERWERKERS EN DIENSTENINTEGRATOREN

79. Er komen geen externe verwerkers tussen in deze mededeling.

80. In toepassing van artikel 52, §5 van het Kaderbesluit Sociale Huur³, worden alle bovenvermelde gegevens ingezameld door de VMSW en uitgewisseld met andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed. Er is geen dienstenintegrator. Zoals onder punt B.2.1. werd aangegeven is het coderen van de gegevens, een mogelijke taak voor een dienstenintegrator, niet gewenst.

81. De VTC herinnert er aan dat ingeval er toch sprake zou zijn van onderaanneming, de privacywet aan iedere verantwoordelijke voor de verwerking oplegt om zijn relatie met externe verwerker te omkaderen met een overeenkomst die voldoet aan de voorschriften van artikel 16, §1, WVP.

³ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode "§ 5. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed voor statistische verwerking. De VMSW stelt een veiligheidscoördinator aan die de naleving van de wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer controleert en hierover op jaarlijkse basis rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder."

B.5. BEVEILIGING

82. De VTC wijst de verantwoordelijke voor de verwerking op de verplichtingen van artikel 16 WVP en op de richtsnoeren informatieveiligheid⁴.

83. De bestanden zouden door de VMSW op een secure FTP-server worden gezet. Er moet echter op gelet worden dat het uitvoeren van inspectietaken niet telkens tot gevolg heeft dat databanken met persoonsgegevens vermenigvuldigd worden. De VTC vraagt dan ook om niet met een kopie te werken en stelt dat Inspectie RWO de databank van de VMSW rechtstreeks bevraagt. De overdracht van de data die Inspectie RWO rechtstreeks van de SHM krijgt, gebeurt nu per geëncrypteerde mail en zal in de toekomst gebeuren via een beveiligd 'portaal'..

De VTC beveelt om dezelfde reden als voor de data van de VMSW aan om alle stromen met persoonsgegevens van de SHM via een enkele instantie te laten verlopen. In casu zouden de gegevens van de SHM onmiddellijk of een voldoende regelmaat aan de databank van de VMSW moeten doorgegeven worden en deze databank zou beschikbaar moeten zijn voor alle raadplegingen, zodat ook de nodige actuele gegevens daar kunnen geraadpleegd worden.

B.5.1. Op het niveau van de aanvrager

84. RWO heeft een informatieveiligheidsconsulent aangesteld die ondermeer verantwoordelijk is voor het agentschap Inspectie RWO. Er werd bij brief van 8 augustus 2011 van de waarnemend secretaris-generaal van het departement RWO ook een informatieveiligheidsplan ingediend voor het ministerie in het kader van de machtiging VTC/26/2011.

B.5.2. Op het niveau van de instantie die de gegevens zal doorgeven

85. De VMSW heeft een externe informatieveiligheidsconsulent aangesteld en er werd een veiligheidsplan door de informatieveiligheidsconsulent opgemaakt. In de beraadslaging van de VTC nr. 01/2010 en 07/2011 werd bevestigd dat de VMSW de nodige informatie inzake veiligheid al heeft voorgelegd.

86. Voor de SHM is een personeelslid van de VMSW aangeduid als veiligheidsconsulent. De veiligheidsconsulent van de VMSW stuurt in de manier waarop het veiligheidsbeleid bij de SHM moet worden aangepakt.

⁴ http://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/richtsnoeren_informatiebeveiliging_0.pdf

87. Er werd ook een lastenboek uitgeschreven om een adjunct-veiligheidsconsulent aan te stellen, wat intussen is gebeurd. Daaruit is gevolgd dat voor alle SHM jaarlijks meerjarenplannen zijn opgesteld en dit reeds sinds 2007. Er is dus een globaal veiligheidsbeleid gevoerd bij de SHM.

88. Het Sectoraal comité van de Sociale Zekerheid heeft een gunstig advies⁵ verleend over de veiligheidsconsulent zowel van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (nu VMSW) als van de SHM.

IV. BESLUIT

89. De VTC machtigt de SHM en de VMSW om de in de aanvraag vermelde gegevens aan het agentschap Inspectie RWO mede te delen voor de doeleinden, vermeld in randnummers 33 e.v., en onder de voorwaarden vermeld in deze machtiging, in het bijzonder deze onder randnummers 67 en 83. De VTC verleent geen machtiging voor de mededeling van het rijksregisternummer.

90. De VMSW en Inspectie RWO nemen de gevraagde maatregelen inzake transparantie vermeld in randnummer 78 en delen deze aan de VTC mee tegen 31 juni 2013.

91. De VTC bepaalt dat Inspectie RWO haar tegen eind juni 2013 het ondertekenen van de vertrouwelijkheidsclausules zoals bedoeld in randnummer 74 bevestigt.

De Voorzitter,
Willem Debeuckelaere

⁵ Advies van het Sectoraal comité van de Sociale Zekerheid nr.06/05 van 7 maart 2006 en nr. 06/16 van 19 september 2006.