

PROTOCOL VOOR DE ELEKTRONISCHE MEDEDELING VAN PERSOONSGEGEVENS
tussen WOONSPRONG en STAD OOSTENDE
in het kader van
het opvragen van attesten met betrekking tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van
woningen, en
de samenwerking in het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken van Woonsprong en woon- en
armoedebeleid van Stad Oostende

23 juni 2023

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

TUSSEN

Woonsprong, met maatschappelijke zetel gelegen te Seringenstraat 21a, 8400 Oostende en met ondernemingsnummer 0405.260.456, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Kurt Claeys, voorzitter en Sara Casteur, algemeen directeur.

EN

Stad Oostende, met maatschappelijke zetel gelegen te Vindictivelaan 1 8400 Oostende en met ondernemingsnummer 0207.436.775, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie tekenen: Bart Tommelein, Burgemeester, en Siegelinde Lacoere, Algemeen Directeur, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit/collegebesluit van 24 juni 2019.

Gezien de doorgifte van persoonsgegevens wederzijds is, kunnen deze partijen naargelang de doorgifte de rol van Mededelende of Ontvangende Instantie op zich nemen. Alle partijen moeten zich houden aan de in het protocol vermelde verplichtingen voor wat betreft de Mededelende en Ontvangende Instantie, dit naargelang de rol die zij innemen bij een specifieke doorgifte.

Woonsprong en Stad Oostende worden hieronder ook wel afzonderlijk aangeduid als een “partij” of gezamenlijk als de “partijen”;

NA TE HEBBEN UITEENGEZET

A. Woonsprong is een BV en een Vlaamse instantie als bedoeld in artikel 2, 10^o e-govdecreet¹ met statuut: een instelling met een publieke taak als vermeld in artikel 1.3, 6^o, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De functionaris voor gegevensbescherming van Woonsprong is Cranium: privacy@woonsprong.be

B. Stad Oostende is een lokaal bestuur zoals beschreven in het Decreet Lokaal Bestuur en is een instantie van de Vlaamse zoals bedoeld in artikel 2, 10^o van het e-govdecreet.

Contactgegevens van de functionaris voor gegevensbescherming van Stad Oostende: privacy@oostende.be

C. CONTEXT VAN DE UITWISSELING:

¹ Het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer

- Woonsprong zorgt, gelet op o.a. artikel 6.12 t.e.m. art. 6.15 Besluit Vlaamse Codex Wonen, voor het inschrijven van kandidaat-huurders en het afsluiten van een huurovereenkomst m.b.t. sociale woninghuur met betrokkene overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Woonsprong zorgt, gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen (art. 6.35), voor het uitvoeren van **basisbegeleidingstaken**² zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. Ook de basisbegeleidingstaken in se bijkomend voorgeschreven aan de sociale verhuurkantoren worden door Woonsprong in de mate van het mogelijke verzorgd. In het verzorgen van deze basisbegeleidingstaken is het samenwerken met en doorverwijzen naar de diensten van Stad Oostende in bepaalde omstandigheden en zoals omschreven in de basisbegeleidingstaken noodzakelijk.
De diensten van de Stad Oostende werken aan de uitvoering van een **lokaal armoedebeleidsplan**, rekening houdend met het Vlaams actieplan Armoedebestrijding zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 25 september 2020, dat zich onder meer toespitst op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen voor elke Oostendenaar. De lokale toepassing van het Vlaams actieplan Armoedebestrijding kreeg vorm in het armoedebeleidsplan, dat op 14 december 2019 goedgekeurd werd door de Gemeenteraad. Zo trachten beide partijen, in het kader van dit beleid, woonproblemen zo vroeg mogelijk te detecteren en uithuiszetting te voorkomen.
- Stad Oostende voert daarnaast **een lokaal woonbeleid**, rekening houdend met de drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen uit Boek 2, Deel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, **die de burgers ondersteunt bij het zoeken naar gepaste huisvesting**. De concrete acties die voortvloeien uit de verplichtingen vanuit het Besluit Vlaamse Codex Wonen werden vastgelegd in het Meerjarenplan, dat op 14 december 2019 goedgekeurd werd door de Gemeenteraad en Raad voor Maatschappelijk Welzijn.
- Om de doelstellingen van het woon- en armoedebeleid te realiseren is het voor de diensten van de Stad noodzakelijk om informatie uitwisselen met Woonsprong. Zo trachten alle betrokken partijen de betrokkene te ondersteunen in het zoeken naar gepaste huisvesting, woonproblemen zo vroeg mogelijk te detecteren en gepaste acties te nemen om de betrokkene te ondersteunen bij het vinden van gepaste huisvesting. In dit kader worden persoonsgegevens uitgewisseld tussen Woonsprong en de diensten van Stad. Deze persoonsgegevens vormen het voorwerp van dit protocol.

De voorgestelde dataflow is als volgt:

² Zie bijlage 1 voor een overzicht van de basisbegeleidingstaken

2 MB tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders);

Na toewijzing van een woning en aanvaarding door de kandidaat-huurder, sluit Woonsprong met de betrokkene een huurovereenkomst af overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De huurovereenkomst wordt gesloten zoals opgenomen in bijlage 13 en 14 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 4.168. Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). De gegevens komen voort uit het huurdersdossier waar de huurovereenkomst deel van uitmaakt.

De gegevensverwerking door Woonsprong voor het inschrijven en het afsluiten van huurovereenkomsten gebeurt ter uitvoering van haar **wettelijke verplichtingen**³.

De Stad Oostende zal de opgevraagde gegevens verwerken voor volgende doeleinden:

In het kader van het lokaal armoede- en woonbeleid

De gegevens van de kandidaat-huurder worden verwerkt door medewerkers van de Stad om hun cliënt (kandidaat huurder) te ondersteunen en begeleiden naar gepaste huisvesting in het kader van de uitvoering van het lokaal armoede- en woonbeleid, zo zullen de medewerkers van de Stad hun cliënten ondersteunen in het vinden van een woning na een onbewoonbaar/ongeschiktverklaring (herhuisvestingsplicht), ondersteunt zij specifieke doelgroepen in het vinden van een geschikte en indien nodig aangepaste woning en bieden zij de nodige ondersteuning aan cliënten die dreigen dakloos te worden⁴.

De gegevensverwerking door stad De Oostende gebeurt op basis van haar **taak van algemeen belang als regisseur van het lokaal woonbeleid** cfr. artikel 2.2. van de Vlaamse Codex Wonen; en

In het kader van een onbewoonbaarverklaring/ongeschiktverklaring

De gegevens van de kandidaat-huurder worden tevens verwerkt om na te gaan of de onbewoonbaarverklaring op de betrokken kandidaat-huurder bij Woonsprong (nog) van toepassing is (conform artikel 3.19 §2 lid 2 VCW) en dit terug te koppelen aan Woonsprong.

De gegevensverwerking door stad De Oostende gebeurt op basis van **wettelijke verplichting** tot het verlenen van inzage in de lijst met woningen geregistreerd in de inventaris met woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard aan iedereen die erom verzoekt, cfr. artikel 3.19 §2 lid 2 VCW.

Verenigbaarheid van de doelen:

De doeleindes van de verdere verwerking van deze persoonsgegevens door de stad Oostende zijn verenigbaar met de doeleinden waarvoor Woonsprong de gegevens oorspronkelijk heeft verzameld, gezien:

- Het duidelijke wettelijke kader voor de latere verwerking.
- De verwerking ligt binnen de redelijke verwachting van de betrokkene

2.2. Betreffende de uitwisseling van de Stad Oostende naar Woonsprong

De stad Oostende heeft de opgevraagde gegevens oorspronkelijk verzameld en verwerkt voor volgende doeleinden:

³ Zie bijlage 2 voor het overzicht van de uit te voeren wettelijk verplichtingen

⁴ Zie bijlage 3 voor het overzicht van de wettelijke verplichtingen

In het kader van het lokaal armoede- en woonbeleid:

De gegevens van de betrokkenen onder het cliënteel van o.a. de straathoekwerkers van De Stad Oostende worden verwerkt door medewerkers De Stad om hun cliënt te ondersteunen en begeleiden, o.a. naar gepaste huisvesting.

De gegevensverwerking door stad De Oostende gebeurt op basis van haar **taak van algemeen belang als regisseur van het lokaal woonbeleid** cfr. artikel 2.2. van de Vlaamse Codex Wonen.

In het kader van een onbewoonbaarverklaring/ongeschiktverklaring:

De dienst Handhaving – team Wonen van Stad Oostende verwerkt de gegevens in het kader de uitvoering van Boek 3 Woningkwaliteitsbewaking van Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een beslissing tot onbewoonbaarverklaring kan ook gebaseerd worden op artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

De gegevensverwerking door stad De Oostende gebeurt op basis van haar **wettelijke verplichting** tot het ontvangen van een uittreksel van de in de inventaris met woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaarde woningen die zich op haar grondgebied bevinden, cfr. artikel 3.19 §2 lid 1 VCW;

Woonsprong zal de opgevraagde gegevens verwerken voor volgende doeleinden:

In het kader van het lokaal armoede- en woonbeleid:

Wanneer betrokkenen wenst ingeschreven te worden bij Woonsprong via de diensten van Stad Oostende (bv. de straathoekwerkers), dient de betrokken kandidaat-huurder aan bepaalde wettelijke vereisten voldoen (artikel 6.12 t.e.m. 6.15 Besluit Vlaamse Codex Wonen) om in aanmerking te komen voor de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. Deze gegevens worden opgenomen in het kandidatendossier (art. 2 MB tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders);

De gegevensverwerking door Woonsprong voor het inschrijven en het afsluiten van huurovereenkomsten gebeurt ter uitvoering van haar **wettelijke verplichtingen**⁵ m.b.t. het inschrijven van kandidaat-huurders.

In het kader van een onbewoonbaarverklaring/ongeschiktverklaring:

De gegevensverwerking door Woonsprong gebeurt door na te gaan of een inschrijving of voorrangregels m.b.t. toewijzing van een sociale huurwoning effectief van toepassing is op de desbetreffende kandidaat-huurder.

De gegevensverwerking door stad Woonsprong gebeurt op basis van haar **wettelijke verplichting** tot nagaan van de uitzondering m.b.t. inschrijvingsvoorwaarden (cfr. art. 6.14, lid 2, 1^o en lid 3 BVCW) dan wel toepasbaarheid van de voorrangregels bij toewijzing van kandidaat-huurders (cfr. 6.25, §2, 2^o-3^o / §3, lid 3-4 BVCW).

Verenigbaarheid van de doelen:

De doeleindes van de verdere verwerking van deze persoonsgegevens door Woonsprong zijn verenigbaar met de doeleinden waarvoor de stad Oostende de gegevens oorspronkelijk heeft verzameld, gezien:

- Het duidelijke wettelijke kader voor de latere verwerking;

⁵ Zie bijlage 2 voor het overzicht van de uit te voeren wettelijk verplichtingen

- De latere verwerking kadert binnen de redelijke verwachtingen van de betrokkenen.

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

In onderstaande tabellen wordt een overzicht gegeven van de verschillende persoonsgegevens die worden meegedeeld, alsook de verantwoording van de proportionaliteit en de bewaartermijn van de gegevens. Afhankelijk van de case worden persoonsgegevens verwerkt zoals vermeld in artikel 9 en/of 10 van de algemene verordening gegevensbescherming.

De opgevraagde gegevens zoals hieronder opgesomd kunnen betrekking hebben op de (kandidaat)- referentiehuurder, de huurder en de ev. bijwoners.

Onderstaande gegevens worden slechts uitgewisseld in die mate dat een specifieke situatie bepaalde gegevens vereist. De concreet uit te wisselen gegevens worden dus *case by case* bepaald. De in het dossier betrokken medewerker(s) van de onthullende partij beoordelen steeds per dossier de noodzakelijkheid en proportionaliteit van een eventuele gegevensdeling in het kader van de begeleiding van de betrokkene.

De gegevens worden opgevraagd op basis van Rijksregisternummer / INSZ-nummer.

3.1 Betreffende de uitwisseling van Woonsprong naar de stad Oostende

Rijksregisternummer/identificatienummer van de sociale zekerheid	
Verantwoording proportionaliteit	<p>Het rijksregisternummer is initieel nodig voor de unieke identificatie van de betrokkene bij de inschrijving als kandidaat-huurder of het afsluiten van een huurovereenkomst door Woonsprong.</p> <p>De unieke identificatie van de betrokkene is tevens nodig voor de correcte opvolging van de juiste betrokkene door Stad Oostende in het kader van het woonbeleid, en voor het aanleveren van de informatie rond de onbewoonbaarheid/onbeschikbaarheid m.b.t. de juiste betrokkene.</p> <p>Het gebruik van het rijksregisternummer is noodzakelijk om elke vorm van identiteitsverwarring te voorkomen.</p>
Identificatiegegevens – persoonlijke identificatiegegevens	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> - Naam en voornaam - Adres
Verantwoording proportionaliteit	<p>Deze gegevens zijn initieel noodzakelijk voor de inschrijving als kandidaat-huurder of -koper en het opmaken, afsluiten en registreren van een huur- of koopovereenkomst; of vloeien voort uit de door Woonsprong aan de betrokkene verstrekte dienstverlening.</p> <p>De identificatie van de betrokkene is nodig voor de correcte opvolging van de juiste betrokkene door Stad Oostende in het kader van het woonbeleid, en voor het aanleveren van de informatie rond de onbewoonbaarheid/onbeschikbaarheid m.b.t. de juiste betrokkene.</p>
Samenstelling gezin	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> • Actueel maritaal overzicht • Burgerlijke staat • Naam van de echtgenoot/echtgenote of partner

	<ul style="list-style-type: none"> • Huwelijksdatum/datum samenlevingscontract • Personen ten laste • Aantal kinderen • Andere leden van het gezin • Bijwoners • Bezoekrecht/co-ouderschap kinderen (verklaring eer) • Vonnis van de rechter m.b.t. het gezinsleven • Lopende procedure gezinshereniging • Andere bijzonderheden betreffende de andere familie- of gezinsleden die belangrijk zijn voor correcte inschatting van de woonnoden
Verantwoording proportionaliteit	<p>Deze gegevens zijn initieel noodzakelijk om de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden voor de (kandidaat)-huurder(s) en -kopers te toetsen en de huurprijs te bepalen. Deze gegevens zijn nodig voor de opvolging van de huurovereenkomst o.a. 'opzeg door de ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst' of voor de opvolging of een aanbod al dan niet kan doorgaan (o.a. nav van een onbewoonbaarverklaring en in functie van de rationele bezetting).</p> <p>Deze gegevens zijn tevens nodig voor de Stad Oostende voor de juiste opvolging van betrokkenen in het kader van het woonbeleid, en voor het aanleveren van de informatie rond de onbewoonbaarheid/onbeschikbaarheid m.b.t. de juiste betrokkene.</p>
Woningkenmerken (o.a. verslagen en attesten), rangschikking en aanbod (toewijzing, aanvaarding en weigering)	
Verantwoording proportionaliteit	<p>Deze gegevens zijn initieel noodzakelijk om de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden voor de (kandidaat)-huurder(s) en -kopers te toetsen en de huurprijs te bepalen. Deze gegevens zijn nodig voor de opvolging van de huurovereenkomst o.a. 'opzeg door de ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst' of voor de opvolging of een aanbod al dan niet kan doorgaan (o.a. nav van een onbewoonbaarverklaring en in functie van de rationele bezetting).</p> <p>Deze gegevens zijn tevens nodig voor de Stad Oostende voor de juiste opvolging van betrokkenen in het kader van het woonbeleid.</p>

Bewaartermijnen van de ontvangen gegevens voor Stad Oostende:

De meegedeelde gegevens zullen door de dienst Handhaving-team Wonen bewaard worden zolang dit administratief nodig is. De administratieve bewaartermijn is 1 jaar na afsluiting van het dossier. Vervolgens wordt het dossier overgedragen aan het Archief die ze volgens de vigerende regelgeving zal archiveren, d.w.z. permanent of tijdelijk bewaren en na afloop van de bewaartermijn laten vernietigen.

3.2 Betreffende de uitwisseling van de Stad Oostende naar Woonsprong

Rijksregisternummer/Identificatienummer van de sociale zekerheid	
Verantwoording proportionaliteit	Het rijksregisternummer is nodig voor beide partijen in het kader van de unieke identificatie van de betrokkene, om identiteitsverwarring te voorkomen.
Identificatiegegevens – persoonlijke identificatiegegevens	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> - Naam en voornaam - Geslacht

	<ul style="list-style-type: none"> - Nationaliteit - Identificatiegegevens toegekend door verantwoordelijke (kandidaat-huurdersnummer of inschrijvingsnummer)
Verantwoording proportionaliteit	<p>De Stad Oostende heeft deze gegevens initieel nodig om de nodige attesten met betrekking tot de juiste betrokkenen op te vragen.</p> <p>Deze gegevens zijn nodig voor Woonsprong:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om de betrokkene in te schrijven als kandidaat huurder. - voor de correcte opvolging of bepaalde uitzonderings- en voorrangregels m.b.t. een specifieke betrokkenen gelden en een inschrijving of toewijzing al dan niet kan doorgaan, o.a. n.a.v. van een onbewoonbaarverklaring. <p>Woonsprong</p>
Identificatiegegevens – persoonlijke contactgegevens	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> - Adres - Telefoonnummer/gsm-nummer
Verantwoording proportionaliteit	<p>Deze gegevens zijn nodig voor de inschrijving als kandidaat-huurder of De Stad Oostende heeft deze gegevens initieel nodig om de nodige attesten met betrekking tot de juiste betrokkenen op te vragen.</p> <p>Deze gegevens zijn nodig voor Woonsprong:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om de betrokkene in te schrijven als kandidaat huurder. - voor de correcte opvolging of bepaalde uitzonderings- en voorrangregels m.b.t. een specifieke betrokkenen gelden en een inschrijving of toewijzing al dan niet kan doorgaan, o.a. n.a.v. van een onbewoonbaarverklaring. <p>Woonsprong</p>
Samenstelling gezin	
Concrete gegevens die worden meegedeeld	<ul style="list-style-type: none"> • Maritaal overzicht • Burgerlijke staat • Naam van de echtgenoot/echtgenote of partner • Huwelijksdatum/datum samenlevingscontract • Personen ten laste • Aantal kinderen • Andere leden van het gezin • Bijwoners • Bezoekrecht/co-ouderschap kinderen (verklaring eer) • Vonnis van de rechter m.b.t. het gezinsleven • Lopende procedure gezinshereniging • Andere bijzonderheden betreffende de andere familie- of gezinsleden die belangrijk zijn voor een correcte inschatting van de woonnoden
Verantwoording proportionaliteit	<p>De Stad Oostende heeft deze gegevens initieel nodig om de nodige attesten met betrekking tot de juiste betrokkenen op te vragen.</p> <p>Deze gegevens zijn nodig voor Woonsprong:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om de betrokkene in te schrijven als kandidaat huurder. - voor de correcte opvolging of bepaalde uitzonderings- en voorrangregels m.b.t. een specifieke betrokkenen gelden en

	<p>een inschrijving of toewijzing al dan niet kan doorgaan, o.a. n.a.v. van een onbewoonbaarverklaring.</p> <p>Woonsprong</p>
<p>Woonnood – attesten en gegevens betreffende (huidige) huisvesting</p>	
<p>Concrete gegevens die worden meegedeeld</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Burgemeesterbesluit ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring - Attesten (dakloosheid; verblijf/verlaten opvang, zorgvoorziening of gevangenis; begeleid zelfstandig wonen, WZC,) - Verslag woningonderzoek - Opzegbrief - Vonnis vrederechter m.b.t. de woonsituatie
<p>Verantwoording proportionaliteit</p>	<p>De Stad Oostende heeft deze gegevens initieel in het kader van haar wettelijke taken als Stad.</p> <p>Deze gegevens zijn nodig voor Woonsprong:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om de betrokkene in te schrijven als kandidaat huurder. - voor de correcte opvolging of bepaalde uitzonderings- en voorrangregels m.b.t. een specifieke betrokkenen gelden en een inschrijving of toewijzing al dan niet kan doorgaan, o.a. n.a.v. van een onbewoonbaarverklaring. <p>Woonsprong</p>
<p>Woningkenmerken (o.a. verslagen en attesten)</p>	
<p>Verantwoording proportionaliteit</p>	<p>Deze gegevens zijn nodig voor Woonsprong:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om de betrokkene in te schrijven als kandidaat huurder. - voor de correcte opvolging of bepaalde uitzonderings- en voorrangregels m.b.t. een specifieke betrokkenen gelden en een inschrijving of toewijzing al dan niet kan doorgaan, o.a. n.a.v. van een onbewoonbaarverklaring. <p>Woonsprong</p>

Bewaartermijnen van de ontvangen gegevens voor Woonsprong:

Woonsprong neemt de nodige maatregelen zodat de persoonsgegevens veilig bewaard blijven en niet langer bijgehouden worden dan nodig om de vermelde doeleinden te realiseren. Voor bepaalde gegevens worden de bewaartermijnen echter bij wet bepaald en dus moeten we deze gegevens bijhouden zolang de wettelijke bepaling voorschrijft.

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

Stad OOSTENDE

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

- Volgende medewerkers van Stad Oostende zullen toegang hebben tot de gevraagde persoonsgegevens:
 - o Medewerkers die vanuit hun functie betrokken zijn bij Dienst Omgevingsbeleid – team woonbegeleiding en medewerkers van de Dienst Handhaving – team Wonen in functie van dossiers woningkwaliteit en eventuele besluiten onbewoonbaarverklaring.
 - o Medewerkers van de Stad Oostende uit hoofde van hun functie en begeleidingstaken.

- Ontvanger: Wonen in Vlaanderen als beheerder van het platform VLOK waarin de betrokken gegevens verwerkt worden

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

WOONSPRONG

Woonsprong geeft persoonsgegevens enkel door ter uitvoering van de huurovereenkomst, bij wettelijke verplichting of met toestemming van de betrokkene. Woonsprong let erop dat er bij het uitwisselen van persoonsgegevens niet meer gegevens doorgegeven worden dan noodzakelijk voor het realiseren van welbepaalde doeleinden.

Woonsprong zal de meegedeelde persoonsgegevens in het kader van de in artikel 2, 2^o, vooropgestelde finaliteiten kunnen medelen aan volgende categorie(ën) van ontvangers:

- Volgende diensten van Woonsprong zullen toegang hebben tot de gevraagde persoonsgegevens:
 - De directeur wonen heeft toegang tot alle gegevens zoals beschreven in artikel 3 als toegangsbeheerder,;
 - Het personeel van Woonsprong die omwille van hun functieprofiel de informatie zoals omschreven in artikel 3 nodig hebben voor de uitvoering van hun werk, krijgen toegang tot de informatie, met uitzondering van de personeelsgegevens;
- Daarnaast kunnen de gevraagde gegevens worden medegedeeld aan of ingezien door:
 - De Toezichthouder van de Vlaamse Overheid;
 - Verwerkers aan wie Woonsprong bepaalde verwerkingsactiviteiten heeft uitbesteed, mits afsluiten van een geheimhoudings- of verwerkersovereenkomst (softwareleverancier huuradministratie)

Wanneer Woonsprong en/of Stad Oostende persoonsgegevens elektronisch uitwisselt met een andere Vlaamse instantie of met een externe overheid, wordt er eveneens een protocol tussen deze partijen afgesloten. De getekende protocollen zullen op de website van Woonsprong www.woonsprong.be geraadpleegd kunnen worden. Een overzicht van de machtigingen en protocollen die Wonen in Vlaanderen en de woonactoren het recht geven om gegevens uit te wisselen met andere partijen is te vinden op <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen/machtigingen-en-protocollen-vmsw>

Elke eventuele mededeling van de gevraagde persoonsgegevens door Woonsprong of Stad Oostende aan een organisatie die hierboven niet vermeld wordt, moet voorafgaandelijk aan de andere partij worden gemeld en moet uiteraard in overeenstemming zijn met de relevante wet- en regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens. Dat betekent onder meer dat Woonsprong en de stad Oostende waar vereist een protocol sluit voor de mededeling van de gevraagde gegevens.

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

De persoonsgegevens zullen periodiek, systematisch elektronisch worden opgevraagd / meegedeeld en dit telkens wanneer dit met het oog op het belang van de (kandidaat-) huurder nodig is:

- Wanneer een betrokkene wenst ingeschreven te worden als kandidaat-huurder bij Woonsprong via de diensten van Stad Oostende;
- Wanneer Woonsprong meent dat ze basisbegeleidingstaken moet uitvoeren voor de betrokkene (zoals omstandig omschreven in art. 2) en de Stad Oostende de betrokkene in deze begeleiding zou kunnen ondersteunen;

- wanneer er een (versnelde) toewijzing van een sociale woning nodig is en de controle op de toepasbaarheid van een voorrangmaatregelen in het kader van onbewoonbaarverklaring zich opdringt.
- Wanneer WoonSprong dient na te gaan of een uitzondering op de inschrijvingsvoorwaarden m.b.t. onroerende eigendom speelt;
- Wanneer de controle op de toepasbaarheid van voorrangmaatregelen in het kader van onbewoonbaarverklaring zich opdringt.

De mededeling van de persoonsgegevens gebeurt voor onbepaalde duur, namelijk zolang de regelgeving deze doorgiftemogelijkheid blijft voorzien.

Artikel 6: Beveiligingsmaatregelen

Overeenkomstig de artikelen 32 tot 34 van de AVG verbinden de partijen zich ertoe hun persoonsgegevens te beschermen tegen elke inbreuk op de veiligheid die, hetzij per ongeluk, hetzij onrechtmatig, leidt tot de vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde verstrekking van of ongeoorloofde toegang tot de desbetreffende gegevens.

Door de ondertekening van dit protocol bevestigen de partijen de passende technische en organisatorische maatregelen te hebben genomen en ervoor gezorgd te hebben dat de ICT-infrastructuren waarmee de bij de verwerking van de persoonsgegevens betrokken uitrustingen verbonden zijn, de vertrouwelijkheid en de integriteit van die persoonsgegevens garanderen.

Volgende maatregelen worden getroffen ter beveiliging van de mededeling van de persoonsgegevens, vermeld in artikel 3:

De uitwisseling gebeurt via Tresorit Send, dit is een gratis manier om bestanden elektronisch uit te wisselen. Tresorit Send is veilig, voorzien van End-to-End encryptie en zij zijn onderworpen aan de Zwitserse strenge regelgeving.

Concreet gebeurt de uitwisseling via het mailen van geëncrypteerde links waarin de bestanden (word, excel, pdf, ...) met persoonsgegevens verzameld worden. Er worden geen bijlagen bijgevoegd, de nodige documenten laadt men op via <https://send.tresorit.com/> waarna de geëncrypteerde link in de desbetreffende mail kan geplakt worden. De wachtwoord om de link te openen wordt op afzonderlijke wijze meegedeeld aan Ontvanger.

Het mailen zelf gebeurt vanuit de persoonlijke werkmailbox van de medewerker in kwestie. Er wordt hiervoor geen gebruik gemaakt van groepsmailboxen (denk bv. aan een info-adres).

Het versturen via geëncrypteerde links van lijsten van cliënten wordt maximaal vermeden. We streven ernaar om dossier per dossier apart te behandelen. Meerdere organisaties worden niet aangeschreven met één mail over verschillende huurders.

Het gebruik van namen en andere persoonsgegevens in het onderwerp van de e-mail wordt vermeden. Enkel initialen of gepseudonimiseerde gegevens (vb. dossiernummer) kan. De inhoud van de mail en geëncrypteerde link wordt beperkt tot de noodzakelijke gegevens.

De betrokken personeelsleden – die de gegevens omwille van hun functieprofiel (cfr. artikel 4) nodig hebben voor de uitvoering van hun werk – werken volgens de afzonderlijk bekend gemaakte handleiding.

Bij het ontvangen van een dergelijke geëncrypteerde link, downloaden zij de noodzakelijke gegevens, geven deze gegevens onmiddellijk in in de desbetreffende database (waar nodig) en plaatsen deze documenten eventueel op de beveiligde servers van de eigen organisatie (indien nodig en zolang het nodig is). De desbetreffende mail wordt op alle mogelijke plaatsen verwijderd.

De partijen zullen bovenstaande beveiligingsmaatregelen en manier van elektronische uitwisseling op regelmatige basis evalueren in functie van de noden en de hoeveelheid aan uitwisseling. Dit alles met het oog op het naleven van de principes van gegevensbescherming door ontwerp en gegevensbescherming door standaardinstellingen door beide partijen. Indien uit een dergelijke evaluatie blijkt dat de elektronische uitwisseling zoals ze nu omschreven staat, moet bijgestuurd worden, zal voorliggend protocol geamendeerd worden.

In het licht van een recente uitspraak van het Grondwettelijk Hof die impact heeft op de Vlaamse Codex Wonen en meer bepaald op bepaalde artikelen waarop dit protocol zich baseert, bepalen beide partijen de eerste evaluatie sowieso Voor 31 december 2023 en dit bij voorkeur in de loop van november 2023.

De partijen treffen ten minste volgende organisatorische en technische beveiligingsmaatregelen ter beveiliging van de ontvangen persoonsgegevens bij verdere verwerking:

- het aanstellen van een DPO en een interne privacyverantwoordelijke alsook het aanmelden bij de GBA, VTC en KSZ;
- een deontologische code opstellen voor bestuurs- en personeelsleden en een intern beleid omtrent het omgaan met persoonsgegevens hanteren (inclusief het hanteren van een ICT-handvest omtrent het gebruik van elektronische communicatiemiddelen en een wachtwoord-policy);
- een externe privacyverklaring ten opzichte van kandidaat-huurders, huurders, kandidaat-kopers, kopers, kandidaat-ontleners, ontleners en particuliere verhuurders opstellen en tevens een afgeleide hiervan maken voor gebruikers van de website;
- een intern beleid omtrent het omgaan met persoonsgegevens;
- een procedure instellen rond inbreuken in verband met persoonsgegevens (datalekken)
- een procedure instellen omtrent rechten van betrokkenen;
- een register van verwerkingsactiviteiten bijhouden;
- bij verwerkers aftoetsen of voldoende garanties bieden met betrekking tot gegevensbescherming en met hen een geheimhoudingsovereenkomsten en / of verwerkersovereenkomsten afsluiten;
- geen andere verwerker in dienst nemen zonder voorafgaande specifieke of algemene toestemming van de andere partijen;
- de andere partij op eenvoudig verzoek een actueel overzicht bezorgen van de eventuele verwerkers die de betrokken gegevens verwerken;
- de toegang tot de Data Set wordt beperkt tot de personen die daar in het kader van de uitoefening van hun taak of opdracht toegang toe moeten hebben ("Bevoegde Personen")
- het (lokale) netwerk van de organisatie beveiligd is opgezet, o.m. door een actieve firewall;
- de e-mailtoepassing wordt beveiligd;
- er door toegangsbeheer van de applicaties en systemen waarmee de Data Set in aanraking komt enkel Bevoegde Personen toegang hebben tot de Data Set
- maatregelen nemen opdat de persoonsgegevens die partijen afzonderlijk c.q. verder zullen verwerken onderling niet kunnen worden gelinkt, ook niet aan gegevens van derden, en dus opdat de persoonsgegevens enkel worden verwerkt voor het oorspronkelijk vooropgestelde doeleinde (isolatie);
- Maatregelen nemen opdat de (verwerking van) persoonsgegevens steeds kan worden overgedragen naar een andere dienstverlener (overdraagbaarheid en interoperabiliteit);
- Maatregelen nemen opdat steeds kan worden nagegaan wie toegang had tot de persoonsgegevens en wat de aard is van de verwerkingen die werden verricht (transparantie).

Als gebruikers van authentieke gegevensbronnen moeten WoonSprong en de stad Oostende jaarlijks hun veiligheidsbeleid evalueren en bezorgen aan de voor beide partijen bevoegde overheidsinstanties.

De partijen moeten kunnen aantonen dat de in dit artikel opgesomde maatregelen werden getroffen. Op eenvoudig verzoek van de ene partij maakt de andere partij hiervan het bewijs over.

In het geval de partijen voor de verwerking van persoonsgegevens die het voorwerp zijn van voorliggend protocol, beroep doet op een verwerker (of meerdere verwerkers), doen de partijen uitsluitend beroep op verwerkers die afdoende garanties met betrekking tot het toepassen van passende technische en organisatorische maatregelen bieden opdat de verwerking aan de vereisten van de Algemene Verordening Gegevensbescherming voldoet en de bescherming van de rechten van de betrokkene is gewaarborgd. De partijen sluiten in voorkomend geval met alle verwerkers een verwerkersovereenkomst af in overeenstemming met artikel 28 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Ingeval van problemen met hun verwerker(s) engageren partijen zich om de gepaste maatregelen te nemen om zich te verzekeren van de conformiteit van de verwerking met de wetgeving ter bescherming van persoonsgegevens in het algemeen en met de AVG in het bijzonder.

Artikel 7: Kwaliteit van de persoonsgegevens

Beide partijen ontvangen de gegevens ofwel van de (kandidaat-)huurder ofwel via raadpleging van authentieke bronnen (waarvoor het een machtiging heeft⁶). De kwaliteit van de gegevens is afhankelijk van de soort bron. Bij twijfel over de juistheid zal de (kandidaat-) huurder de kans krijgen van Mededelende Instantie om zijn gegevens te corrigeren.

Zodra één van beide partijen één of meerdere foutieve, onnauwkeurige, onvolledige, ontbrekende, verouderde of overtollige gegevens in de persoonsgegevens, vermeld in artikel 3, vaststelt (al dan niet op basis van een mededeling van de betrokkene), meldt zij dat onmiddellijk aan de andere partij die na onderzoek van de voornoemde vaststellingen zo spoedig mogelijk de gepaste maatregelen treft en de andere partij daarvan vervolgens op de hoogte brengt.

Artikel 8: Sanctie bij niet-naleving

Onverminderd hun recht om een schadevergoeding te vorderen en in afwijking van artikel 5, 2^o, kan elk van beide partijen dit protocol middels eenvoudige kennisgeving en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling eenzijdig beëindigen indien de andere partij de persoonsgegevens verwerkt in strijd met hetgeen bepaald is in dit protocol, met de Algemene Verordening Gegevensbescherming of met andere relevante wet- of regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens.

Artikel 9: Meldingsplichten

Partijen engageren zich in het licht van artikel 33 van de algemene verordening gegevensbescherming om elkaar via de functionarissen voor gegevensbescherming op de hoogte te brengen van een (vermoedelijke) inbreuk die zich voordoet betreffende de meegedeelde gegevens met impact op beide partijen, overeenkomstig onderstaande modaliteiten.

Er geldt meldingsplicht m.b.t elke mogelijke inbreuk i.v.m. persoonsgegevens. Zodra er een inbreuk wordt vastgesteld, informeren partijen elkaar en wel binnen 24 uur nadat de onregelmatigheid bekend is geworden. In voorkomend geval kunnen partijen onmiddellijk gezamenlijk overleggen teneinde alle maatregelen te nemen om de gevolgen van de eventuele inbreuk te beperken en te herstellen. De termijn van 72 uur die elke verwerkingsverantwoordelijke heeft om de inbreuk te melden bij de toezichthoudende autoriteit begint voor elke verwerkingsverantwoordelijke afzonderlijk te lopen, zodra de desbetreffende verwerkingsverantwoordelijke kennis heeft genomen van de inbreuk. De beslissing om de inbreuk te melden bij de toezichthoudende autoriteit(en) en/of de betrokkene ligt bij de verwerkingsverantwoordelijke bij wie de inbreuk heeft plaatsgehad. Ten

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

behoefte van de uiteindelijke melding aan de toezichthoudende autoriteit(en) verstrekken partijen elkaar alle beschikbare informatie zoals vermeld op het datalekformulier van de Vlaamse Toezichtscommissie (VTC). Partijen zorgen voor een 24/7 bereikbaarheid om zo een melding via het afgesproken kanaal in ontvangst te kunnen nemen. Dit kan elektronisch via het e-mailadres van de respectievelijke DPO en/of telefonisch via de helpdesk van de respectievelijke partij.

Wanneer één van de partijen meent dat een instructie van een partij een inbreuk zou opleveren op de AVG stekt zij de andere partijen daarvan onmiddellijk op de hoogte.

Artikel 10. Rechten van betrokkenen

Overeenkomstig de AVG beschikken de betrokkenen over een bepaald aantal rechten in verband met hun persoonsgegevens.

De betrokkenen hebben de volgende rechten:

- Het recht op informatie.
- Het recht op inzage van hun persoonsgegevens.
- Het recht op rectificatie van hen betreffende onjuiste persoonsgegevens.
- Het recht op beperking van de verwerking van hun persoonsgegevens in bepaalde gevallen die in de AVG zijn vastgelegd.
- Het recht van bezwaar tegen de verwerking van hun persoonsgegevens in bepaalde gevallen die in de AVG zijn vastgelegd.
- Het recht niet te worden onderworpen aan een uitsluitend op geautomatiseerde verwerking, waaronder profilering, gebaseerd besluit waaraan voor hen rechtsgevolgen zijn verbonden of dat hen treft, tenzij dat besluit noodzakelijk is voor de totstandkoming of de uitvoering van een overeenkomst, wettelijk is toegestaan of berust op de toestemming van de betrokkenen.
- Het recht op wissing van de persoonsgegevens in bepaalde gevallen die in de AVG zijn vastgelegd.

De partijen verbinden zich ertoe de verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de uitoefening van de rechten van de betrokkene en om op doeltreffende wijze samen te werken aan het vervullen van die verplichtingen.

In de praktijk kan de betrokkene bij de ontvanger kosteloos de mededeling van de hem betreffende gegevens verkrijgen, alsook de verbetering van onvolledige, onjuiste of overmatige gegevens.

Wanneer een persoon op wie de verwerking van persoonsgegevens van toepassing is zich op een recht uit de reglementering inzake de bescherming van de persoonlijke levenssfeer beroept, brengen de partijen elkaar onmiddellijk op de hoogte.

Als een betrokkene een beroep doet op zijn/haar rechten, dan bieden partijen elkaar de nodige samenwerking en ondersteuning om hier binnen de wettelijke termijn op te kunnen beslissen. Mocht een betrokkene bij de uitoefening van zijn rechten zich rechtstreeks richten tot de ene partij, dan neemt laatstgenoemde hierover direct contact op met de andere partij. De partij die het verzoek ontvangen heeft, onderzoekt dit verzoek binnen vijf werkdagen. Na afloop van het onderzoek neemt elke partij, na onderling overleg, gepaste maatregelen binnen vijf werkdagen.

Artikel 11. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

Dit protocol wordt beheerst door het Belgisch recht. Alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met dit protocol worden beslecht door de bevoegde rechtbank in Brugge.

Artikel 12. Inwerkingtreding en opzegging

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

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

Het protocol eindigt automatisch van rechtswege na afloop van de in artikel 5 van dit protocol bedoelde termijn van mededeling. Het protocol eindigt tevens van rechtswege wanneer er geen rechtsgrond meer bestaat voor de gevraagde doorgifte van persoonsgegevens.
Opgemaakt te Oostende, op 23 juni 2023, in evenveel exemplaren als dat er partijen zijn.

Sara Casteur, Algemeen Directeur

Kurt Claeys, voorzitter
Namens
Woonsprong

Siegelinde Lacoere, Algemeen directeur

Namens:
Stad Oostende

Bart Tommelein, Burgemeester

BIJLAGE 1: Omschrijving van de basisbegeleidingstaken

Woonsprong zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. (art. 6.19, 2° VCW) De basisbegeleidingstaken en de basisbegeleidingstaken in se bijkomend voorgeschreven aan de sociale verhuurkantoren (art. 6.35, tweede lid BVCW en art. 6 MB algemene uitvoering) worden door Woonsprong verzorgd. **In het verzorgen van deze basisbegeleidingstaken is het samenwerken met en doorverwijzen naar stad Oostende in bepaalde omstandigheden en voortvloeiend uit de basisbegeleidingstaken noodzakelijk.**

De basisbegeleidingstaken die Woonsprong uitvoert, hebben betrekking op:

- personen die zich willen inschrijven, laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging en hen begrijpelijk informeren over de mogelijkheden en de voorwaarden van het huren van een sociale woning en het gevolgde toewijzingsstelsel;
- personen die zich willen inschrijven, informeren over het woningpatrimonium ten einde hen te ondersteunen bij het maken van een woningkeuze;
- personen die zich willen inschrijven, begeleiden en ondersteunen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier;
- personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren over de rechten en plichten van de huurder en van de verhuurder;
- kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren en hen vertrouwd maken met de bestaande klachtenprocedure;
- kandidaat-huurders en huurders een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt bieden bij wie ze op een eenvoudige wijze terecht kunnen met hun vragen, problemen of klachten;
- huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, hierover tijdig aanspreken en in overleg met de betrokkene zoeken naar een oplossing, en waar nodig doorverwijzen naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstantie;
- huurders met huurachterstallen tijdig en nauwgezet opvolgen en zo nodig, in overleg met de betrokkene, naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstanties voor budgetbegeleiding doorverwijzen;
- huurders met specifieke ondersteunings- of begeleidingsnoden in overleg met de betrokkene doorverwijzen naar het OCMW of een gespecialiseerde welzijnsinstantie;
- bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen;
- huurdersvergaderingen organiseren waar ruimte wordt gecreëerd voor mogelijke problemen of bedenkingen van de huurders en waar samen met de betrokkenen gezocht wordt naar oplossingen;
- huurdersvergaderingen organiseren om huurders te informeren over en nauw te betrekken bij noodzakelijke verhuisbewegingen omwille van renovaties of van andere, voor de bewoners ingrijpende veranderingen;
- initiatieven nemen om het informeren van en communiceren met de huurders mogelijk te maken en te bevorderen;
- constructieve huurdersinitiatieven ondersteunen en begeleiden in overleg met de betrokkenen.
- De volgende taken behoren bijkomend tot de basisbegeleidingstaken voor **sociale verhuurkantoren** en worden tevens door Woonsprong in de mate van het mogelijke verzorgd:
 - personen die zich willen inschrijven, gericht doorverwijzen naar andere instanties die mogelijks een antwoord kunnen bieden op (een deel van) hun woonvragen of -problemen;

- huurders begrijpelijk informeren over de bestaande tegemoetkomingen en ondersteuningsmogelijkheden en hen begeleiden en ondersteunen bij het indienen van een aanvraag;
- huurders regelmatig opvolgen - onder meer via periodieke huisbezoeken - zodat eventuele moeilijkheden of problemen tijdig worden onderkend en in overleg met de betrokkene gezocht kan worden naar oplossingen;
- huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, tijdig en nauwgezet begeleiden en ondersteunen en dit steeds in overleg met de betrokkene;
- open staan voor of het initiatief nemen tot cliëntoverleg met welzijnsinstanties waar huurders in begeleiding zijn teneinde de begeleiding op mekaar af te stemmen en te optimaliseren;
- bemiddelen bij conflicten gerelateerd aan het wonen tussen de huurder en andere bewoners van het pand en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen; bevorderen van de zelfredzaamheid van de huurders

BIJLAGE 2: Wettelijke verplichtingen Woonsprong

Artikel 6.2. Vlaamse Codex Wonen van 2021: De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van dit boek. [...] Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit boek of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van dit boek, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 6.5. Vlaamse Codex Wonen van 2021: De verhuurder houdt een inschrijvingsregister bij dat de identiteit vermeldt van alle kandidaat-huurders, alsook van de huurders aan wie in de loop van het lopende en het vorige kalenderjaar een sociale huurwoning werd toegewezen. De inschrijving gebeurt in volgorde van de indiening van de aanvragen. Het inschrijvingsregister maakt verder melding van het bestaan van eventuele voorranggen die de kandidaat-huurder geniet.

Artikel 6.8., §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021: Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in paragraaf 3, aan de volgende voorwaarden:

1° ze zijn minstens 18 jaar;

2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

3° ze zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ze zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet. [...]

Art. 6.11. Vlaamse Codex Wonen van 2021: De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.8. [...]

Art. 6.12. Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: *Ter uitvoering van artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:*

1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;

2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;

5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, hebben ingebracht;

6° de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in artikel 6.13 van dit besluit, niet overschrijdt [...]

Art. 6.16. Vlaamse Codex Wonen van 2021: Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die minstens de hierna vermelde gegevens bevat:

1° de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;

2° de identiteit van de huurder en van de verhuurder;

3° het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;

4° de duur van de huurovereenkomst; 5° de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 6.23 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;

6° het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;

7° het bedrag van de waarborg;

8° in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;

9° een verwijzing naar de toelichting, vermeld in artikel 6.17, eerste lid. De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

Art. 6.17. Vlaamse Codex Wonen van 2021: Er wordt een toelichting op maat van de huurder gemaakt over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. De toelichting bevat minstens informatie over de volgende elementen:

1° de verplichtingen van de verhuurder en de huurder;

2° de plaatsbeschrijving;

3° de duur van de huurovereenkomst;

4° de huurprijsberekening en huurprijsherziening;

5° de kosten, lasten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;

6° de mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;

7° de waarborg;

8° de brandverzekering;

9° de regeling met betrekking tot de huurherstellingen;

10° de beëindiging van de huurovereenkomst;

11° de mogelijkheden voor de huurder om zijn rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder.

De toelichting, vermeld in het eerste lid, wordt aangepast als de regelgeving wijzigt. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen.

Art. 6.14, lid 2, 1° Besluit Vlaamse Codex Wonen

De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, van dit besluit:

1° de woning die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is;

Art. 6.14, lid 3 Besluit Vlaamse Codex Wonen

In geval van de woning, vermeld in het tweede lid, 1°, moet de potentiële kandidaat-huurder de woning bewoond hebben op de datum van het onderzoek te rplaatse waarvan de woning nadien onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard.

Art. 6.25, § 2, 2-3° Besluit Vlaamse Codex Wonen

De volgende kandidaat-huurders behoren tot de doelgroep, vermeld in artikel 6.24, § 2, eerste lid, 4°:

2° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;

3° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard.

Art. 6.25, § 3, lid 3-6 Besluit Vlaamse Codex Wonen

In het geval, vermeld in paragraaf 2, 2°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep, vermeld in paragraaf 2, 2°, in de volgende gevallen:

1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan met een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3^o, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

In het geval, vermeld in paragraaf 2, 3^o, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de overbewoondverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep, vermeld in paragraaf 2, 3^o, in de volgende gevallen:

1^o het besluit tot overbewoondverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2^o de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, behoort een kandidaat-huurder na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, niet langer tot de doelgroep.

Art. 2 MB van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders:

§ 1. Personen die zich willen inschrijven en die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, worden geregistreerd volgens de chronologische volgorde van de indiening van hun aanvraag. Het moment van indiening dat in aanmerking wordt genomen om de chronologie te bepalen, is het moment waarop alle noodzakelijke stukken waaruit blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ter beschikking van de verhuurder zijn. De datum waarop dat moment valt, is de inschrijvingsdatum. Voor de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 1^o tot en met 5^o, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, volstaat een verklaring op erewoord in afwachting van een controle op de juistheid ervan.

Als een woning binnen zes maanden na de inschrijving van de kandidaat-huurder aan hem kan worden toegewezen, volstaat een verklaring op eer voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarde inzake eigendom, tenzij intussen de gezinssamenstelling gewijzigd is.

§ 2. De volgende gegevens over de kandidatuur worden afzonderlijk in het inschrijvingsregister geregistreerd :

1^o het inschrijvingsnummer;

2^o de naam van alle personen die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken, met aanduiding van de referentiehurder;

3^o het type van woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen, rekening houdend met de rationele bezetting;

4^o de ligging van de woningen waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen;

5^o de maximale marktwaarde van de woning waarvoor de kandidaat-huurder in aanmerking wenst te komen;

6^o voor iedere voorrangsregel, vermeld in artikel 6.19, 6.20 en 6.22 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als deze voorrangsregels van toepassing zijn, de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing ervan valt;

7^o als de kandidatuur wordt geschrapt, de reden en de datum van die schrapping. Als de kandidatuur werd geschrapt op basis van artikel 6.10, eerste lid, 1^o, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, een verwijzing naar het type en de ligging (gemeente, deelgemeente, in voorkomend geval keuzegebied) van de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard alsook het puntenaantal van die kandidaat-huurder als het tweede toewijzingssysteem van toepassing is en, in voorkomend geval, de voorrangsregel die werd toegepast.

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

1^o van alle personen die de woning na de toewijzing samen zullen betrekken, het adres, het inschrijvingsnummer sociale zekerheid, het gegeven of ze persoon ten laste zijn, met een onderscheid tussen persoon ten laste, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4^o, a) of b), en persoon ten laste, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4^o, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2^o het inkomen van de kandidaat-huurder, zoals het in aanmerking genomen wordt voor de toetsing aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 6.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021,

of, in voorkomend geval de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 29, § 2, van het kaderbesluit sociale huur, zoals van kracht vóór

1 maart 2017;

3° als de gemeente een invulling geeft aan de lokale binding, vermeld in artikel 6.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, de aanduiding of de kandidaat-huurder onder de toepassing ervan valt;

4° als er een voorrang geldt voor een of meerdere specifieke doelgroepen als vermeld in artikel 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor iedere doelgroep afzonderlijk de aanduiding of de kandidaat-huurder al dan niet tot de doelgroep behoort;

5° als er voor een of meer wijken of gebouwen afwijkende toewijzingsregels worden toegepast in het kader van de leefbaarheid, vermeld in artikel 29 van het kaderbesluit sociale huur, zoals van kracht vóór 1 januari 2020, een aanduiding die het mogelijk maakt om, mits kennisname van het toewijzingsreglement, af te lezen wie het eerst in aanmerking komt voor het aanbod van een woning in die wijken of gebouwen;

6° als de verhuurder gebruik maakt van het tweede toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het aantal punten dat de kandidaat-huurder toegekend wordt;

7° het aantal weigeringen of het aantal keren niet-reageren van de kandidaat-huurder van een aanbod van een woning, die in aanmerking worden genomen voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 6.10, eerste lid, 6°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de datum waarop deze weigeringen plaatsvonden;

8° als de kandidatuur werd geschrapt op basis van artikel 6.10, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, de vermelding van de datum van ingang van de huurovereenkomst, en een verwijzing naar de woning die de kandidaat-huurder heeft aanvaard;

9° ...;

10° ...

[...]

BIJLAGE 3: Wettelijke verplichtingen Stad Oostende

Artikel 2.2. van de Vlaamse Codex Wonen

§1. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

§2. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse Regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een woonmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente draagt er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe ziet de gemeente erop toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen. Ze kan de sociale woonorganisaties, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.

Art. 3.19 Vlaamse Codex Wonen

De inventarisbeheerder maakt een inventaris met afzonderlijke lijsten van:

- 1° woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 3.12 tot en met 3.18;
- 2° woningen die onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

De Vlaamse Regering wijst de inventarisbeheerder, vermeld in het eerste lid, aan en bepaalt de nadere regels voor de vorm en de wijze waarop de inventaris wordt bijgehouden en beheerd.

§ 2. Elke gemeente ontvangt een uittreksel van de in de inventaris geregistreerde woningen die zich op haar grondgebied bevinden.

De gemeente verleent aan iedereen die erom verzoekt inzage in de lijst met de woningen die geregistreerd zijn in de inventaris.

Art. 2.24 Vlaamse Codex Wonen

Als een woning na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar of van de wooninspecteur, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de overbewoondverklaring heeft geadviseerd.

De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overbewoning ongedaan te maken door één of meer bewoners te herhuisvesten zoals bepaald in deel 8 van dit boek.

