

Begeleidend protocol inzake gegevensverwerking in de zin van artikel 20 van de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens, tussen de Federale Overheidsdienst Financiën en Wonen in Vlaanderen, betreffende de uitwisseling van eigendomsgegevens met het oog op het toezicht op de naleving van de verrichtingen m.b.t. onroerende goederen door de Vlaamse sociale woonactoren, meer bepaald van de wettelijke voorwaarden met het oog op het uitoefenen van het recht van voorkoop en verkoop aan particulieren binnen de sociale huisvesting zoals geregeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Ref.: AAPD-WVL-TZH

Ref. DIVBPL: 2022-0518

I. Advies van de Data Protection Officer (DPO)

1. De DPO van de federale overheidsinstantie die houder is van de doorgegeven persoonsgegevens, heeft een advies uitgebracht: Positief.
2. De DPO van de overheidsinstantie of van de private organisatie voor wie de doorgegeven persoonsgegevens bestemd zijn, heeft een advies uitgebracht: Positief.

II. Identificatie van de bij de gegevensuitwisseling betrokken overheidsinstantie(s) of private organisatie

Dit protocol wordt opgemaakt tussen de federale overheidsinstantie die de persoonsgegevens doorgeeft die het voorwerp van dit protocol uitmaken met name:

1. De **Federale Overheidsdienst Financiën**, afgekort "FOD Financiën", ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0308.357.159, waarvan de kantoren gelegen zijn aan de Koning Albert II-laan 33 bus 50, 1030 Brussel, en die vertegenwoordigd wordt door Hans D'Hondt, Voorzitter van het Directiecomité.

En de volgende overheidsinstantie die de persoonsgegevens ontvangt die het voorwerp van dit protocol uitmaken, met name:

2. Het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, bij delegatie, in de persoon van de leidend ambtenaar van het **agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen**, afgekort Wonen in Vlaanderen, Helmer Rooze, Administrateur-generaal, ingeschreven in het KBO met nummer 0316.380.841 - en vestigingsnummer

2.199.303.566 waarvan de administratieve zetel zich bevindt te Havenlaan 88 bus 40A, te 1000 Brussel.

In het kader van de in dit protocol bedoelde gegevensdoorgifte treden enerzijds de Federale Overheidsdienst Financiën en anderzijds het Agentschap Wonen in Vlaanderen op als afzonderlijke verwerkingsverantwoordelijken, namelijk als organen die respectievelijk de doeleinden en de middelen van de verwerking van de desbetreffende persoonsgegevens bepalen.

III. Data Protection Officer

De Data Protection Officer van de FOD Financiën: mevrouw Frédérique Malherbe (e-mail dataprotection@minfin.fed.be).

De Data Protection Officer van Wonen in Vlaanderen: mevrouw Annelies Kerkhofs (e-mail dpo.wonen@vlaanderen.be).

IV. Publicatie van het protocol

Zodra het protocol gesloten is, zal het door de partijen gepubliceerd worden op hun respectievelijke website.

De partijen zijn het volgende overeengekomen:

V. Definities

Overeenkomstig artikel 4 van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming), wordt, in het kader van dit protocol, verstaan onder:

- "*ontvanger*": de natuurlijke persoon of rechtspersoon, de overheidsinstantie, de dienst of een ander orgaan, al dan niet een derde, aan wie/waaraan de persoonsgegevens worden verstrekt.

Overheidsinstanties die mogelijk persoonsgegevens ontvangen in het kader van een bijzonder onderzoek overeenkomstig het Unierecht of het lidstatelijke recht, gelden echter niet als ontvangers; de verwerking van die gegevens door die

overheidsinstanties strookt met de gegevensbeschermingsregels die op het betreffende verwerkingsdoel van toepassing zijn.¹

- "*persoonsgegevens*": alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon. Als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijke persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identificator, zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een online identicator, of van één of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon.
- "*verwerkingsverantwoordelijke*": de natuurlijke persoon of rechtspersoon, de overheidsinstantie, de dienst of een ander orgaan die/dat, alleen of samen met anderen, het doel van en de middelen voor de verwerking vaststelt. Wanneer de doeleinden van en de middelen voor deze verwerking in het Unierecht of het lidstatelijke recht worden vastgesteld, kan daarin worden bepaald wie de verwerkingsverantwoordelijke is of volgens welke criteria deze wordt aangewezen.
- "*verwerker*": de natuurlijke persoon of rechtspersoon, de overheidsinstantie, de dienst of een ander orgaan die/dat ten behoeve van de verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens verwerkt.
- "*derde*": een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan, niet zijnde de betrokkene, noch de verwerkingsverantwoordelijke, noch de verwerker, noch de personen die onder rechtstreeks gezag van de verwerkingsverantwoordelijke of de verwerker gemachtigd zijn om de persoonsgegevens te verwerken.
- "*verwerking*": een bewerking of een geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens of een geheel van persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd via geautomatiseerde procedés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, structureren, opslaan, bijwerken of wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op andere wijze ter beschikking stellen, aligneren of combineren, afschermen, wissen of vernietigen van gegevens.

In het kader van de toepassing van dit protocol wordt bovendien verstaan onder:

- "*doeleinde*": doel waarvoor de gegevens verwerkt worden.

De Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) benadrukt in haar aanbeveling nr. 02/2020 van 31/01/2020, dat men met de termen 'overdracht van persoonsgegevens' of 'mededeling van

¹ Hieraan moet worden toegevoegd, zoals uiteengezet in de memorie van toelichting van de voormelde wet van 30 juli 2018, dat de inlichtingen- en veiligheidsdiensten en de overheden bedoeld in ondertitel 3 van titel 3 van de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van persoonsgegevens, geen ontvangers zijn, in de zin van de definitie van de Verordening. De inlichtingen- en veiligheidsdiensten en de overheden bedoeld in ondertitel 3 van titel 3 zijn dan ook uitgesloten van de vermelding in het protocol.

persoonsgegevens² niet alleen doelt op situaties waarin een verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens naar een derde stuurt, maar ook op situaties waarin een verwerkingsverantwoordelijke, zonder de gegevens rechtstreeks naar een derde te sturen, de derde toegang verleent tot de gegevens.

VI. Context

FOD Financiën

De FOD Financiën heeft uiteenlopende opdrachten in fiscale, financiële, patrimoniale en andere domeinen. Zo staat de FOD Financiën met name in voor het heffen van de belastingen, het verzekeren van het evenwicht van de thesaurie van de staat en het schuldbeheer, en het beheren van de patrimoniumdocumentatie.

Binnen de FOD Financiën heeft de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie (AAPD) als missie om de organisatie, het beheer en de coördinatie van het verzamelen, delen en uitwisselen van patrimoniuminformatie te verzekeren. Dit laatste wordt opgevat als alle geografische of kadastrale en persoonlijke informatie, evenals de juridische en feitelijke informatie die hierop betrekking heeft.

Wonen in Vlaanderen

De patrimoniumgegevens worden gevraagd aan de FOD Financiën, met als verwerkingsdoeleinde de controle op het rechtmatig naleven van de wettelijke voorwaarden door de Vlaamse woonactoren (met name de woonmaatschappijen en de lokale besturen (i.e. OCMW's, gemeenten, welzijnsverenigingen (zorgbedrijven) en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden)³ in het kader van de verrichtingen die ze doen met onroerende goederen in het kader van hun opdrachten inzake het Vlaamse Woonbeleid.

Specifiek wordt dit toezicht uitgeoefend op basis van de bepalingen in boek 4, deel 3 (Toezicht) van het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021").

² Hoewel artikel 20 van de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens de uitdrukking 'federale overheid die de persoonsgegevens doorgeeft' gebruikt, benadrukt de GBA evenwel dat de term 'doorgifte' in de GDPR-betrekking heeft op 'internationale doorgiften', dit wil zeggen doorgiften aan 'derde' landen (buiten de Europese Economische Ruimte). Teneinde elke verwarring te vermijden tussen een mededeling van gegevens binnen de EER en de internationale doorgiften van gegevens (aan derde landen), behoudt de GBA het gebruik van de term 'doorgifte' dus voor aan 'internationale doorgiften' (in de zin van Hoofdstuk V van de GDPR).

³ Vlaamse woonactoren: de organisaties bedoeld in boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dit betreft de controle op:

- **Doeleinde 1** : de uitoefening van het voorkeurecht (door met name de Vlaamse woonactoren, zoals in voetnoot 3 gedefinieerd) uitgewerkt in boek 5, deel 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna doeleinde 1);
- **Doeleinde 2** : de regels rond de overdracht aan particulieren, uitgewerkt in boek 5, deel 8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna doeleinde 2).

Dit toezicht wordt uitgeoefend door de afdeling Toezicht binnen het Agentschap Wonen in Vlaanderen⁴. De taken van de afdeling Toezicht zijn opgenomen in artikel 4.79. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De toezichthouders worden aangesteld door de administrateur-generaal van het agentschap Wonen in Vlaanderen op grond van artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen.

Het is voor de afdeling Toezicht (hierna "Toezicht") niet mogelijk om haar opdrachten uit te oefenen zoals het hoort zonder de gevraagde patrimoniumgegevens.

Toezicht krijgt jaarlijks info van het voorkeurekoker van de Vlaamse Landmaatschappij over de verwervingen door Vlaamse woonactoren via uitoefening van het voorkeurecht. De opgegeven CaPaKeys (identificatiecodes) veranderen echter in bepaalde gevallen na verloop van tijd. Na wijziging is het voor Toezicht onmogelijk om te achterhalen wie eigenaar is van een pand, wat de bestemming is van het pand, enzovoort. Het pand verdwijnt van de "radar" en daardoor kan niet meer achterhaald worden of een pand dat aangekocht werd voor de bouw van sociale appartementen niet gewoon gesloopt werd voor de aanleg van parkeerplaatsen of andere bestemming kreeg.

Dit protocol is nodig om via Magda de gegevens op overzichtelijke en eenvoudige manier op te vragen.

VII. Voorwerp van het protocol

Dit protocol heeft tot doel de mededeling van de hierna opgesomde gegevens onder punt IX. *Categorieën en soorten meegedeelde persoonsgegevens en hun formaat* te formaliseren van de FOD Financiën tot Wonen in Vlaanderen in het kader van het controleren van de naleving

⁴ De afdeling Toezicht was een onderdeel van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed ((hierna RWO). Bij decreet van 4 mei 2016 houdende wijziging van diverse decreten ingevolge de integratie van de opdrachten van het agentschap Inspectie RWO in het departement Leefmilieu, Natuur en Energie en het agentschap Wonen-Vlaanderen, alsook betreffende de begrotingsfondsen en andere technische aanpassingen, besliste de Vlaamse overheid om het Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed te ontmantelen. Het agentschap werd opgedeeld in de afdelingen toezicht en inspectie, die eerste kwam onder hoede van agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling inspectie kwam terecht bij het departement Omgeving. De taken werden overgeheveld in het agentschap Wonen-Vlaanderen wat betreft de Wooninspectie en Toezicht.

van de wettelijke voorwaarden m.b.t. het recht van voorkoop en overdrachten aan particulieren zoals uitgewerkt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

VIII. Rechtmatigheid

De mededeling van persoonsgegevens die in dit protocol wordt geformaliseerd, is rechtmatig omdat deze verwerking noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen (art. 6, 1, e) AVG).

Voor de FOD Financiën:

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de federale overheidsdienst (FOD) Financiën, hierna AAPD, deelt de gevraagde patrimoniumgegevens mee op basis van artikel 504 Wetboek Inkomstenbelasting (WIB 92):

“De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie staat in voor het bewaren en het bijhouden van de kadastrale bescheiden volgens de regelen die de Koning bepaalt.

Enkel de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is ertoe gemachtigd, volgens de regels en de tarieven bepaald door de Koning, uittreksels of afschriften van de kadastrale bescheiden te vervaardigen en uit te reiken.

Behoudens uitdrukkelijke toestemming van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, is de nadruk van voormelde uittreksels of afschriften verboden, evenals de verwerking ervan volgens een op informatica gebaseerde of andere werkwijze.”

Ter uitvoering van artikel 504 WIB92 bepaalt het koninklijk besluit van 30 juli 2018 betreffende het aanleggen en bijhouden van de kadastrale documentatie en tot vaststelling van de modaliteiten voor het afleveren van kadastrale uittreksels (hierna KB 30 juli 2018), de regels voor het afleveren van de kadastrale documentatie.

Artikel 36, 8° van het KB van 30 juli 2018 bepaalt dat de kadastrale documentatie ter beschikking wordt gesteld om te worden gebruikt door een openbare overheid of een ministeriële ambtenaar in de zin van het Gerechtelijk Wetboek, wanneer de informatie noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van openbaar belang of die deel uitmaakt van de uitoefening van het openbaar gezag.

Artikel 337 Wetboek Inkomstenbelasting (WIB 92) bepaalt bovendien dat:

“[...]

De ambtenaren van de algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie oefenen eveneens hun ambt uit wanneer zij inlichtingen, uittreksels of afschriften uit de kadastrale bescheiden verstrekken in uitvoering van de bepalingen van artikel 504, tweede en derde lid.”

De AAPD geeft zo uitvoering aan de haar opgelegde taken en opdrachten, waaronder de mededeling van de kadastrale documentatie onder de bepaalde voorwaarden.

Voor Wonen in Vlaanderen

Het in dit geval ingeroepen algemeen belang wordt gerechtvaardigd als volgt:

De wettelijke basis is deze waarbij het algemeen belang voorop staat en met name het verzekeren van het recht op wonen. Wonen in Vlaanderen heeft als algemene opdracht: *“Het verzekeren van het recht op wonen”* als vermeld in artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit recht op wonen kan pas gegarandeerd worden als de wettelijke regels gevolgd worden. De taak van Toezicht bestaat erin om na te gaan of de wettelijke regels gevolgd werden door de Vlaamse woonactoren.

Artikel 4.79, 1° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 omschrijft de toezichtstaken van de Toezichthouders van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen, waarop dit protocol van toepassing is, als volgt:

“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 boek 4, 5 en 6. De verrichtingen gesteld vanaf de intrekking van de erkenning van een sociale woonorganisatie, overeenkomstig artikel 4.51, 4.53 en 4.71, eerste lid, tot aan de afsluiting van de vereffening, worden gelijkgesteld met de voormelde verrichtingen;

2° ...;

3° de volgende verrichtingen van het OCMW, een welzijnsvereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband:

a) de verrichtingen krachtens artikel 4.1/1 en boek 5 en 6;

b) de verhuring van andere woningen dan sociale woningen krachtens boek 6, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.28;

c) de verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels met toepassing van artikel 5.91, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27;

4° de verrichtingen van de erkende ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 4.72, krachtens dit boek;

5° de verrichtingen van de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 5.58;

6° de volgende verrichtingen van Vlabinvest apb:

a) de beslissingen tot beschikbaarstelling, inclusief bewijsstukken, voor verhuring, erfpacht of verkoop van woningen en kavels binnen een woonproject met sociaal karakter;

b) de beoordeling, inclusief bewijsstukken, van de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of -kopers door het beoordelingscomité.

7° de verrichtingen van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 4.75, die krachtens artikel 4.77 worden gesubsidieerd.”

Deze taken betreffen het toezicht op verrichtingen van Vlaamse woonactoren, meer bepaald de woonmaatschappijen en de lokale besturen zoals de OCMW's, gemeenten, welzijnsverenigingen (zorgbedrijven) en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

Artikel 4.81 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bakent de bevoegdheden van de uitoefening van het toezicht door de Toezichthouders van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen als volgt af:

“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 artikel 4.79, van de beheersorganen van de instanties, vermeld in artikel 4.79, 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 artikel 4.79, moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

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 en op een elektronische toegang om digitale databanken en digitale beheersapplicaties in gebruik door de sociale woonorganisaties te raadplegen, zowel ter plaatse als vanop afstand. De toezichthouder kan voor de uitvoering van zijn taken een beroep doen op externe bijstand.”

Artikel 4.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 omschrijft de wijze van de uitoefening van het toezicht door de Toezichthouders van de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen als volgt:

“Als ze het noodzakelijk achten, delen de toezichthouders de informatie die ze tijdens hun onderzoek hebben verkregen, mee aan alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, als die informatie hen kan aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. De toezichthouders kunnen die informatie ook meedelen aan de sociale verhuurders, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, als ze dat noodzakelijk achten. De informatie die werd verkregen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mag alleen worden meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, en de sociale verhuurders, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, mogen de informatie, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.”

- **Doeleinde 1 : Controleren van de naleving van de wettelijke regels met betrekking tot het recht van voorkoop in het kader van het Vlaams Woonbeleid**

De toezichthouder controleert de verrichtingen van de Vlaamse woonactoren, die deze uitoefenen op basis van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 4.79, 1° en 3° Vlaamse Codex Wonen).

Hieronder de artikelen die gecontroleerd worden:

Art. 5.76, §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 luidt als volgt:

“§1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de woonmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op: 1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een woonmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.”

Artikel 5.76, § 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt dat sommige onroerende goederen van het recht van voorkoop zijn uitgesloten :

“§2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;

- 2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen;
- 3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
- 4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.”

Artikel 5.208 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, beter gekend als het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt:

“De woning of het perceel bestemd voor woningbouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform boek 5, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op de verhuring als sociale woningen, op het verlenen van zakelijke rechten op sociale woningen of op het verlenen van zakelijke rechten op sociale kavels.”

Artikel 2.33/9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt:

“Met behoud van de toepassing van het tweede tot en met het vierde lid doorloopt een verrichting die deel uitmaakt van een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmering, achtereenvolgens elk van de volgende fasen:

- 1° *de opname in de meerjarenplanning, vermeld in afdeling 2;*
- 2° *de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in afdeling 3;*
- 3° *de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in afdeling 4.*

De volgende verrichtingen en deelverrichtingen doorlopen alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in afdeling 4, ongeacht of ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmering:

1° *de verwerving van onbebouwde onroerende goederen en van goede woningen door de uitoefening van:*

- a) *het recht van voorkoop, vermeld in boek 5, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en elk ander wettelijk recht van voorkoop;*
- b) *een wettelijk recht van wederinkoop;*
- c) *een conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop, op voorwaarde dat de initiatiefnemer de oorspronkelijke verkoper is van het onroerend goed;*

2° *de verwerving van onroerende goederen waarvoor een financiering als vermeld in artikel 2.33/1, 2°, d), wordt toegekend;*

3° *het bouwrijp maken van gronden, de sloop van een of meer constructies en de uitvoering van archeologisch vooronderzoek;*

4° *de opmaak van een stedenbouwkundige studie;*

5° *de erelonen, als de VMSW optreedt als aanbestedende of medeaanbestedende overheid*

van een infrastructuurverrichting;

6° dringende werkzaamheden aan bestaande constructies ten gevolge van niet te voorziene omstandigheden, na een aanvraag van de initiatiefnemer;

7° de verrichtingen die volledig gefinancierd worden op de wijze, vermeld in artikel 2.33/1, 2°, g).

[...]”

Artikel 9 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten stelt :

“Een Vlaams voorkeurecht is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook wanneer dit slechts een deel is van het perceel waarop het Vlaams voorkeurecht is toegekend. Wanneer het perceel waarop een Vlaams voorkeurecht is toegekend, slechts een deel is van het te koop gestelde onroerend goed, moet de instrumenterende ambtenaar voor dat deel een afzonderlijk aanbod doen. Van het bepaalde in het tweede lid kan worden afgeweken indien het te verkopen onroerend goed, waarvan slechts een deel aan een Vlaams voorkeurecht is onderworpen, een ruimtelijk geheel vormt dat verkoper en koper niet willen splitsen, in dat geval wordt het geheel door middel van het e-voorkeurekiet aangeboden, voor één prijs. De begunstigde die het recht van voorkeure wil uitoefenen, oefent het Vlaams voorkeurecht dan op het geheel uit.”

Voor de controle baseert Toezicht zich op het overzicht van aanbiedingsdossiers bij het voorkeurekiet dat de Vlaamse Landmaatschappij elk jaar aan de afdeling bezorgt.

Dat overzicht bevat de volgende gegevens:

- CaPaKey;
- aard perceel;
- oppervlakte;
- perceelsdeel;
- verkoop uit de hand/(elektronische) openbare verkoop;
- begunstigde koper;
- naam notaris(kantoor);
- verkoopprijs;
- datum verlijden akte.

Deze gegevens zijn onvoldoende. De CAPaKeys kunnen soms wijzigen door de mutatie van het kadastraal perceel (bijvoorbeeld door verkaveling), waardoor een opvraging van de actuele gegevens noodzakelijk is om de controle te kunnen doen.

De gegevens die Toezicht nodig heeft zijn terug te vinden in het [voorkooploket](#) en met name in Hoofdstuk III E-voorkooploket (o.a. art. 12, § 2) van het decreet van 25 mei 2007 houdende harmonisering van de procedures van de voorkeuren (BS 27 juli 2007) :

“Artikel 12.

§ 1. Bij verkoop uit de hand biedt de instrumenterende ambtenaar het Vlaams voorkeurenrecht bij het e-voorkooploket aan. Eén aanbod is voldoende, ongeacht het aantal begunstigen op dit perceel.

§ 2. Het aanbod vermeldt :

1° de identificatie van het perceel;

2° de prijs die de koper moet betalen;

3° of er andere verbintenissen zijn waartoe de koper en verkoper zich verbonden hebben;

4° de verklaring van de verkoper met betrekking tot de zakelijke en persoonlijke genotsrechten die rusten op het goed;

5° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

§ 3. De aanbieding van het Vlaams voorkeurenrecht bij het e-voorkooploket geldt als aanbod van verkoop.

§ 4. Het e-voorkooploket bevestigt de ontvangst van het aanbod aan de instrumenterende ambtenaar.”

- **Doeleinde 2 : de controle op de naleving van de wettelijke regels m.b.t. de overdracht van onroerende goederen aan particulieren**

De toezichthouder controleert de verrichtingen van de Vlaamse woonactoren die deze uitoefenen op basis van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 4.79, 1° en 3° Vlaamse Codex Wonen).

Hieronder de artikelen die gecontroleerd worden:

Artikel 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 luidt als volgt:

“De VMSW en de woonmaatschappijen kunnen hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan gezinnen of alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.13, 4.14, 4.17, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23 en 4.45, waarbij ze rekening houden met de prijsnormen, met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de Vlaamse Regering dienaangaande vaststelt.”

Artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt:

“Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 5.91, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op

afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen, betalen ze een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de overheidsinvesteringen. De vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.

Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 5.91, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen en als de sociale woonorganisatie een korting op de verkoopprijs heeft toegestaan, vordert de sociale woonorganisatie, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een vergoeding die in verhouding is met de toegestane korting en die de Vlaamse Regering vaststelt. De vergoeding komt toe aan de sociale woonorganisatie.”

Artikel 5.92/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt reeds dat de VMSW en de Woonmaatschappijen in kader van deze overdrachten over de patrimoniumgegevens beschikken. A fortiori heeft de toezichthouder deze gegevens ook nodig om de wettelijke voorwaarden te controleren.

Artikel 5.92/1, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 luidt als volgt:

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

- 1° identificatiegegevens;*
- 2° persoonlijke kenmerken;*
- 3° woningkenmerken;*
- 4° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;*
- 5° financiële bijzonderheden;*
- 6° gezinssamenstelling;*
- 7° gegevens over onroerende rechten;*
- 8° beroep en betrekking;*
- 9° leefgewoonten;*
- 10° gegevens met betrekking tot de lichamelijke en psychische gezondheid.”*

Artikel 5.57/1 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt :

“Voor de initiatiefnemers, met uitzondering van de VMSW en de woonmaatschappijen die van het Vlaamse Gewest subsidies ontvingen of ontvangen voor de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, gelden de volgende bepalingen:

- 1° de verplichting voor de verkoper met betrekking tot de oppervlakenorm voor sociale kavels, vermeld in artikel 5.223, tweede lid;*
- 2° artikel 5.218;*
- 3° de woonbehoeftevoorwaarden voor de kandidaat-kopers van kavels of woningen,*

vermeld in artikel 5.220;

4° artikel 5.225;

5° artikel 5.227;

6° het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels, opgenomen in bijlage 24, die bij dit besluit is gevoegd.”

Artikel 5.220, §1, vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt :

“In afwijking van het eerste lid, 2°, 3°, 4° en 5°, kan de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd worden als:

1° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;

2° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;

3° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;

4° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° hij of een van zijn gezinsleden een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.”

Artikel 5.221., eerste en tweede lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt :

“De verkoopprijs van een sociale koopwoning, exclusief btw, met inbegrip van de grond, is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoning, met inbegrip van de grond, en, in voorkomend geval, de som van de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de door de verkoper toegestane korting. De verkoopprijs van een sociale kavel is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale kavel en de door de verkoper toegestane korting.”

Artikel 5.223, tweede lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 luidt als volgt :

“De sociale kavel heeft een maximale grootte van 4,5 are als de bepalingen over de ruimtelijke ordening en stedenbouw dat toestaan. Als de rationele indeling van het terrein dat vereist, kan de oppervlakte van een of meer sociale kavels meer bedragen dan 4,5 are, zonder dat het gemiddelde van de oppervlakte van de percelen die deel uitmaken van de sociale verkaveling, meer mag bedragen dan 4,5 are. Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50%. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.”

IX. Controle van het (de) doeleinde(n) met het oog op de mededeling van de persoonsgegevens

1) De doeleinden waarvoor Wonen in Vlaanderen, de toegang vraagt tot de gegevens die het voorwerp van de verwerking uitmaken:

Wonen in Vlaanderen wenst toegang tot de gevraagde gegevens teneinde te controleren of de wettelijke voorwaarden en verplichtingen werden nageleefd en met name na te gaan:

- of de doeleinden voor het uitoefenen van een recht van voorkoop nageleefd werden (doeleinde 1);
- in hoeverre de desbetreffende betrokkene(n) aan de eigendomsvoorwaarden, vereist voor concrete subsidies of de voordelen bij overdracht van een sociale woning aan particulieren, voldoen (doeleinde 2).

1) Doeleinde 1 : De controle op de naleving van de regels op het recht van voorkoop

1.1. Controle van de doelstelling van het recht van voorkoop, nl. de sociale woonbestemming

Wonen in Vlaanderen controleert of de Vlaamse woonactor het pand waarvan zij in het bezit kwam gebruikt voor sociale huisvesting.

Artikel 5.208 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt het doeleinde van het recht van voorkoop: het onroerend goed dat verworven werd moet aangewend worden met het oog op :

- de verhuring als sociale woningen;
- op het verlenen van zakelijke rechten op sociale woningen;
- op het verlenen van zakelijke rechten op sociale kavels.

1.2. Controle of het geen onroerend goed is, uitgesloten van het recht van voorkoop

Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt op welke goederen een recht van voorkoop kan uitgeoefend worden en sluit ook bepaalde panden uit van het recht van voorkoop zoals bv. appartementen.

1.3. Controle van de eigendomsvoorwaarde

Hetzelfde artikel bepaalt ook dat de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, van een recht van voorkoop zijn uitgesloten, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop. Het is aan de instrumenterende notaris om na te gaan of het recht van voorkoop wel van toepassing is of niet. In tweede lijn kan Toezicht controleren of het recht van voorkoop wel mocht uitgeoefend worden.

De gevraagde gegevens zijn dus noodzakelijk om te controleren of het onroerend goed, dat verworven werd via een recht van voorkoop, wel degelijk een sociale woonbestemming heeft gekregen, en aangewend werd met het oog op de verhuring als sociale woningen, op het verlenen van zakelijke rechten op sociale woningen of op het verlenen van zakelijke rechten op sociale kavels, en om de eigendomsvoorwaarde te controleren.

2) Doeleinde 2 : Controle op de naleving van de regels rond de overdracht aan particulieren

2. 1. Controle van de bewoningsplicht

In artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 staat de 20 jarige bewoningsplicht, en bepaalt meer bepaald dat de gezinnen of alleenstaanden die de sociale koopwoning hebben aangekocht, een vergoeding moeten betalen als ze, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop van het goed, het de sociale koopwoning verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen.

De gevraagde gegevens zijn dus noodzakelijk om te kunnen controleren of de koper van de sociale koopwoning geen zakelijke rechten heeft afgestaan binnen een termijn van 20 jaar na de aankoop. Zo controleert Toezicht of de sociale Vlaamse woonactoren (inclusief lokale besturen) conform deze bepalingen handelen.

2. 2. Controle van sociale woonbestemming

Artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat het om een sociale koopwoning moet gaan.

Wonen in Vlaanderen controleert of aan deze voorwaarde voldaan werd. Zo controleert Toezicht of de sociale Vlaamse woonactoren (inclusief lokale besturen) conform deze bepalingen handelen.

2.3. Controle van de oppervlakenormen

M.b.t. een sociale koopwoning zijn er bouw en oppervlaktevolume normen opgelegd in artikel 5.223 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor een sociale bouwgrond is de bouwvolumenorm maximaal 550 m³. Deze volumenorm wordt verhoogd met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste. Het volume wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning. Het volume boven het maaiveld wordt voor 100% meegerekend. Het volume onder het maaiveld wordt voor 50% meegerekend. De sociale kavel heeft een maximale oppervlakte van 4,5 are als de bepalingen over de ruimtelijke ordening en stedenbouw dat toestaan. Als de rationele indeling van het terrein dat vereist, kan de oppervlakte van een of meer sociale kavels meer bedragen dan 4,5 are, zonder dat het gemiddelde van de oppervlakte van de percelen die deel uitmaken van de sociale verkaveling, meer mag bedragen dan 4,5 are.

Toezicht controleert of de sociale Vlaamse woonactoren (inclusief lokale besturen) conform deze bepalingen handelen.

2. 4. Controle van de eigendomsvoorwaarde

Artikel 5.220, §1, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat, wanneer een onroerend goed ter beschikking wordt gesteld van een sociale koper, deze of één van zijn gezinsleden geen zakelijke rechten op een andere woning of perceel bestemd voor woningbouw mag hebben. Het is aan de sociale woonactor om na te gaan of het recht van voorkoop wel van toepassing is of niet. In tweede lijn kan Toezicht controleren of aan deze voorwaarde voldaan werd. De sociale woonactor controleert dus eerst de eigendomsvoorwaarde, nadien kan Toezicht controleren of de sociale Vlaamse woonactoren (inclusief lokale besturen) conform deze bepalingen handelen.

2) Het (de)doeleinde(n) waarvoor de FOD Financiën de gegevens die het voorwerp van de verwerking uitmaken, verzameld heeft:

De kadastrale documentatie bestaat uit plannen die de configuratie en de grenzen van de percelen weergeven, uit een register van de percelen (« de legger ») die wordt opgemaakt per eigenaar in elke gemeente of afdeling van gemeente en uit andere documenten, waaronder die van de mutaties.

De gegevens betreffende het goed omvatten onder meer het adres, de aard, de oppervlakte, het kadastraal inkomen en het bouwjaar.

1. Fiscale opdracht van de AAPD (artikelen 471, 472 en volgende van het Wetboek van inkomstenbelastingen)

Er wordt aan elk perceel een inkomen toegekend dat als belastbare basis dient voor onder meer de onroerende voorheffing en de inkomstenbelastingen. Een kadastraal inkomen wordt per kadastraal perceel bepaald. Enkel de AAPD is bevoegd om dit inkomen te bepalen.

De gegevens van de kadastrale bescheiden, en meer in het bijzonder het kadastraal inkomen, vormen refertes of criteria voor het toepassen van talrijke wettelijke en reglementaire bepalingen van burgerlijke of sociale aard (bijvoorbeeld: ruilverkaveling, onteigeningen enzovoort...).

2. Documentatieopdracht van de AAPD (artikel 504 van het Wetboek van inkomstenbelastingen)

2.1. *Technische opdracht: het bijhouden en bijwerken van de documentatie*

Een andere opdracht van de AAPD is het bijhouden en bijwerken van de documentatie (plannen, registers, beschrijvingen) van onroerende goederen.

2.2. *Meedelen van kadastragegevens en afleveren van uittreksels uit de kadastrale bescheiden*

De AAPD is als enige bevoegd om uittreksels of kopieën te vervaardigen van de kadastrale bescheiden. De kadastrale bescheiden worden bewaard op de zetels van de Gewestelijke Directies van het land. De Directies leveren er de voormelde uittreksels of kopieën van af, mits het betalen van, bij Koninklijk besluit bepaalde, retributies vermeerderd met de verzendkosten.

Artikel 36 van het Koninklijk besluit van 30 juli 2018 betreffende het aanleggen en bijhouden van de kadastrale documentatie en tot vaststelling van de modaliteiten voor het afleveren van kadastrale uittreksels bepaalt dat de AAPD kadastrale documentatie mag afleveren om te kunnen voldoen aan een door de aanvrager nader te specificeren wettelijke of reglementaire verplichting.

De partijen bevestigen dan ook dat de doeleinden waarvoor de gegevens doorgegeven worden, overeenkomstig dit protocol, compatibel zijn met de doeleinden waarvoor de gegevens aanvankelijk verzameld werden.

X. Categorieën en soorten⁵ meegedeelde persoonsgegevens en hun formaat

Voor doeleinden 1.3 en 2.4 zullen de gegevens van het Belgische grondgebied opgevraagd en afgeleverd kunnen worden omdat de eigendomsvoorwaarde geldt voor heel het land. Voor de overige doeleinden zullen enkel gegevens van het Vlaamse grondgebied opgevraagd en afgeleverd kunnen worden.

Gegeven 1 en 2 kunnen door Toezicht worden overgemaakt aan de FOD Financiën via de Vlaamse dienstenintegrator MAGDA. Het onderzoek gebeurt op basis van gegeven 1 (rijksregisternummer/INSZ-nummer-KBO-nummer) of gegeven 2 (kadasternummer):

Gegeven 1 – Identificatiegegevens van de eigenaar/houder van zakelijke rechten, en de historiek	
Categorie en soort van de gegevens	Rijksregisternummer / INSZ-nummer / KBO-nummer
De noodzaak van die gegevens in het licht van het nagestreefde doeleinde motiveren (proportionaliteit)	<p>Doeleinde 1:</p> <p>Doeleinde 1.1. : Controle van de sociale woonbestemming (artikel 5.208 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021):</p> <p>Dit gegeven is nodig om na te gaan of de begunstigde van het recht van voorkoop, zoals vermeld in doeleinde 1, nog steeds eigenaar of mede-eigenaar is van de woning / onroerend goed en om na te gaan aan wie ze eventueel het zakelijk recht heeft afgestaan om na te gaan of de beoogde doeleinde vermeld in doeleinde 1 gerealiseerd werd.</p>

⁵ Voorbeelden: categorie: persoonlijke identificatiegegevens, soort: naam, voornaam, privéadres en beroepsadres enz.; categorie: financiële identificatiegegevens, soort: bankrekeningnummers, kredietkaartnummers, geheime codes enz.; categorie: solvabiliteitsgegevens, soort: beoordeling van de inkomsten, van het statuut, solvabiliteitsdoeleinde enz.; categorie: gegevens betreffende de samenstelling van het gezin, soort: naam en voornaam van echtgeno(o)t(e) of partner, huwelijksdatum, aantal kinderen enz.; categorie: rijksregisternummer, soort: rijksregisternummer (zie het model van het register van verwerkingsactiviteiten opgesteld door de GBA).

	<p>Het is noodzakelijk om na te gaan of het recht van voorkoop wel werd uitgeoefend voor de redenen aangehaald in dit recht van voorkoop.</p> <p>Indien de begunstigde nog eigenaar is, dan kan gecontroleerd worden of het pand verhuurd wordt als sociale huurwoning. Indien de begunstigde geen eigenaar meer is, dan kan nagegaan worden wie de nieuwe eigenaar is en of het onroerend goed wel een sociale woonbestemming heeft gekregen. Indien een andere rechtspersoon eigenaar geworden is, is de kans groot dat de wettelijke bestemming van het recht van voorkoop niet gerespecteerd wordt.</p> <p>Doeleinde 2:</p> <p>Doeleinde 2. 1. : Controle van de bewoningsplicht (artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021):</p> <p>Toezicht moet kunnen controleren of koper van de sociale koopwoning geen zakelijke rechten heeft afgestaan binnen een termijn van 20 jaar na de aankoop en zodoende aan de bewoningsplicht heeft voldaan. De historiek van de eigendom van het onroerend goed is om die reden van belang.</p> <p>De historiek van deze gegevens is noodzakelijk omdat alle voorwaarden moeten gecontroleerd worden vanaf de uitoefening van het recht van voorkoop (doeleinde 1) of vanaf de overdracht (doeleinde 2). De historiek is dus noodzakelijk voor de periode vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none">- de uitoefening van het recht van voorkoop tot op het moment van de opvraging;- de overdracht aan de particulier tot op het moment van de opvraging. <p>Voor deze doeleinden is de identificatie aan de hand van het Rijksregisternummer, KBO-nummer of KSZ-nummer van belang.</p> <p>Dit gegeven kan in de loop van het onderzoek tevens de zoek sleutel zijn, om de aanvraag te doen via de MAGDA-</p>
--	---

	<p>diensten, om samen te worden afgeleverd met gegeven 2, 3, 4 en 5. Dit is het geval wanneer Wonen in Vlaanderen een voorwaarde wil controleren die betrekking heeft op een persoon, meer bepaald voor de doeleinden die betrekking hebben op de eigendomsvoorwaarde, nl. doeleinde 1.3 en 2.4 : de verkrijger mag geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben (doeleinde 1.3) of de sociale koper of één van zijn gezinsleden mag geen zakelijke rechten hebben op een andere woning of perceel bestemd voor woningbouw (doeleinde 2.4). Op basis van de betrokken verkrijger/sociale koper (het rijksregisternummer/INSZ-nummer/KBO-nummer) moet een opzoeking gebeuren, en niet op basis van het betrokken onroerend goed (het kadasternummer). Deze opzoeking kan in een tweede fase gebeuren, nl. nadat men eerst heeft opgezocht op basis van het kadasternummer wie de houders van zakelijke rechten zijn van een onroerend goed (om dan nadien te verifiëren of ze nog zakelijke rechten hebben in een ander onroerend goed).</p> <p>Wat betreft de machtigingen om het Rijksregister te consulteren met het oog op het toepassen van de Vlaamse Wooncode (nu de Vlaamse Codex Wonen van 2021): Beraadslagingen RR nr. 41/2007 van 12 december 2007 en RR nr. 23/2009 van 22 april 2009: identificatienummer van het Rijksregister en informatiegegevens (werd verkregen voor: handhaving, toezicht op sociale woonorganisaties en kredietverstrekkers, controle op aanwending van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen, controle op toewijzing van woningen geheel of gedeeltelijk gefinancierd, om subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen terug te vorderen indien de voorwaarden niet werden nageleefd).</p>
<p>Formaat van de doorgegeven gegevens (papier, digitaal, ...)</p>	<p>Digitaal.</p>
<p>Gegeven 2 – Identificatie van het kadastraal perceel en historiek</p>	
<p>Categorie en soort van de gegevens</p>	<p>De identificatie van het/de kadastra(a)l(e) perce(e)l(en) zoals gekend bij de AAPD, zijnde het patrimoniumperceel, en gevormd door de opeenvolging van volgende gegevens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de kadastrale afdeling; - de sectie;

	<ul style="list-style-type: none"> - het grondnummer; - het bisnummer (de letter-exponent); - het cijfer-exponent; - het partitienummer. <p>De historiek van de identificatiegegevens van dit perceel of een deel ervan sinds de uitoefening van het recht van voorkoop, vermeld in doeleinde 1 of sinds de verkoop, vermeld in doeleinde 2.</p>
<p>De noodzaak van die gegevens in het licht van het nagestreefde doeleinde motiveren (proportionaliteit)</p>	<p>Doeleinde 1:</p> <p>Minimale kenmerken om een kadastraal perceel te kunnen identificeren en de link te leggen naar de houder van het zakelijk recht, en dit ter controle van alle voorwaarden:</p> <p>Doeleinde 1.1. : Controle van de sociale woonbestemming (artikel 5.208 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p> <p>Doeleinde 1.2 : Controle of het geen onroerend goed is, uitgesloten van het recht van voorkoop (artikel 5.76, §2, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p> <p>Doeleinde 1.3. : Controle van de eigendomsvoorwaarde (artikel 5.76, §2, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).</p> <p>Dergelijke controle kan alleen als het onroerend goed kan geïdentificeerd worden.</p> <p>Doeleinde 2:</p> <p>Minimale kenmerken om een kadastraal perceel te kunnen identificeren en de link te leggen naar de houder van het zakelijk recht, en dit ter controle van alle voorwaarden:</p> <p>Doeleinde 2. 1. : Controle van de bewoningsplicht (artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p> <p>Doeleinde 2.2. : Controle van sociale woonbestemming (artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p>

	<p>Doeleinde 2.3. Controle van de oppervlaktenormen (artikel 5.223 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p> <p>Doeleinde 2.4. Controle van de eigendomsvoorwaarde (artikel 5.220, §1, 2° Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p> <p>Met deze gegevens kan Toezicht nagaan wie de eigenaar is van het onroerend goed en of deze nog steeds eigenaar is en geen zakelijke rechten heeft afgestaan.</p> <p>Wat beide doeleinden betreft, beschikt Toezicht over een referentienummer (CaPaKey) Bijvoorbeeld: 23085A0055/00S000.</p> <p>Dit referentienummer is onderhevig aan veranderingen, waardoor het voor Toezicht vaak onmogelijk is om te traceren wie eigenaar is van een bepaald perceel dat eerder bv. via een recht van voorkoop werd verworven.</p> <p>Daarom is de historiek van de perceelnummers ook noodzakelijk. Hiermee kan Toezicht de mutaties van voorgaande jaren opsporen. Met dat bestand kan Toezicht de eigendomstoestand aan het artikelnummer linken. De notarissen, ook ambtenaren, beschikken reeds over dit bestand.</p> <p>De historiek van de eigendom heeft enkel belang voor de periode vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitoefening van het recht van voorkoop tot op het moment van de opvraging; - de overdracht aan de particulier tot op het moment van de opvraging. <p>Het kadastraal perceelnummer is bij de start van het dossier de zoekleutel om de aanvraag te doen via de MAGDA-diensten, om samen te worden afgeleverd met gegeven 1, 3, 4 en 5.</p>
<p>Formaat van de doorgegeven gegevens (papier, digitaal,...)</p>	<p>Digitaal.</p>

De volgende gegevens worden afgeleverd door de FOD Financiën aan Toezicht, via de Vlaamse dienstenintegrator MAGDA, samen met gegeven 1 en 2:

Gegeven 3 – Zakelijke rechten waarvan de persoon over wie de gegevens worden opgevraagd, houder is of zakelijke rechten op een perceel, en de historiek	
<p>Categorie en soort van de gegevens</p>	<p>De zakelijke rechten van de persoon die het onroerend goed heeft verworven in het kader van het recht van voorkoop (op basis van zoek sleutel rijksregisternummer), zoals vermeld in doeleinde 1 en die een sociale koopwoning of kavel heeft verworven zoals vermeld in doeleinde 2, met inbegrip van de historiek van de zakelijke rechten van die persoon op het moment van de verwerving van het bovenvermeld onroerende goed tot op het moment van de opvraging.</p> <p>De zakelijke rechten op het onroerend goed dat verworven werd in het kader van het recht van voorkoop (op basis van zoek sleutel capakey), zoals vermeld in doeleinde 1 en het onroerend goed dat een sociale koopwoning of kavel betreft zoals vermeld in doeleinde 2, met inbegrip van de historiek van de zakelijke rechten op dit onroerend goed van het moment van de verwerving van het bovenvermeld onroerende goed tot op het moment van de opvraging.</p>
<p>De noodzaak van die gegevens in het licht van het nagestreefde doeleinde motiveren (proportionaliteit)</p>	<p>Doeleinde 1:</p> <p>Doeleinde 1.1. : Controle van de sociale woonbestemming (artikel 5.208 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021):</p> <p>Dit gegeven is nodig om na te gaan of de begunstigde van het recht van voorkoop, zoals vermeld in doeleinde 1, nog steeds eigenaar of mede-eigenaar is van de woning / onroerend goed en om na te gaan aan wie ze eventueel het zakelijk recht heeft afgestaan om na te gaan of de beoogde doeleinde vermeld in doeleinde 1 gerealiseerd werd.</p> <p>Het is noodzakelijk om na te gaan of het recht van voorkoop wel werd uitgeoefend voor de redenen aangehaald in dit recht van voorkoop. De noodzaak volgt in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien de begunstigde nog eigenaar is, dan kan gecontroleerd worden of het pand verhuurd wordt als sociale huurwoning.

- Indien de begunstigde geen eigenaar meer is, dan kan nagegaan worden wie de nieuwe eigenaar is en of het onroerend goed wel een sociale woonbestemming heeft gekregen.
- Indien een andere rechtspersoon eigenaar geworden is, is de kans groot dat de wettelijke bestemming van het recht van voorkoop niet gerespecteerd wordt.

Doeleinde 1.3. : Controle van de eigendomsvoorwaarde (artikel 5.76, §2, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021):

Dit gegeven is ook nodig om te controleren of de verkrijger geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft. Het is aan de instrumenterende notaris om na te gaan of het recht van voorkoop wel van toepassing is of niet. In tweede lijn kan Toezicht controleren of het recht van voorkoop wel mocht uitgeoefend worden.

Doeleinde 2:

Doeleinde 2. 1. : Controle van de bewoningsplicht (artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021):

Toezicht moet kunnen controleren of koper van de sociale koopwoning geen zakelijke rechten heeft afgestaan binnen een termijn van 20 jaar na de aankoop en zodoende aan de bewoningsplicht heeft voldaan. De historiek van de eigendom van het onroerend goed is om die reden van belang.

Doeleinde 2.4. Controle van de eigendomsvoorwaarde (Artikel 5.220, §1 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021):

Bovendien moet Toezicht nagaan of op het moment van de verwerving de kandidaat koper of een van zijn gezinsleden geen zakelijke rechten heeft op een andere woning of perceel bestemd voor woningbouw.

De historiek van deze gegevens is noodzakelijk omdat alle voorwaarden moeten gecontroleerd worden vanaf de uitoefening van het recht van voorkoop (doeleinde 1) of vanaf

	<p>de overdracht (doeleinde 2). De historiek is dus noodzakelijk voor de periode vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitoefening van het recht van voorkoop tot op het moment van de opvraging; - de overdracht aan de particulier tot op het moment van de opvraging.
Formaat van de doorgegeven gegevens (papier, digitaal, ...)	Digitaal.
Gegeven 4 – De aard van het onroerend goed en de constructiekenmerken/constructiecode van het onroerend goed, en de historiek	
Categorie en soort van de gegevens	Aard (code aard en omschrijving aard), en de constructiekenmerken van het goed a.d.h.v. de constructiecode (type van constructie, aantal verdiepingen, bewoonbare dakverdieping, jaar van beëindiging van de opbouw, jaar van de laatste fysische wijziging, aantal badkamers, centrale verwarming, nuttige oppervlakte, bebouwde oppervlakte, aantal woonplaatsen, aantal woongelegenheden, aantal garages, kwaliteit van de constructie), en de historiek van deze kenmerken sinds de uitoefening van het recht van voorkoop, vermeld in doeleinde 1 of sinds de verkoop, vermeld in doeleinde 2.
De noodzaak van die gegevens in het licht van het nagestreefde doeleinde motiveren (proportionaliteit)	<p>Doeleinde 1:</p> <p>Doeleinde 1.1. : Controle van de sociale woonbestemming (artikel 5.208 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p> <p>Wanneer een recht van voorkoop uitgeoefend wordt om een sociale huur- of koopwoning te realiseren, kan uit deze gegevens afgeleid worden of dit doel werd gerealiseerd.</p> <p>Als uit de (evolutie van de) woningkenmerken blijkt dat de woning bijvoorbeeld een loods is geworden, dan is de sociale woonbestemming niet gerealiseerd.</p> <p>Doeleinde 1.2 : Controle of het geen onroerend goed is, uitgesloten van het recht van voorkoop (artikel 5.76, §2, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p> <p>Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 sluit ook bepaalde panden uit van het recht van voorkoop zoals bv.</p>

appartementen. Het is aan de instrumenterende notaris om na te gaan of het recht van voorkoop wel van toepassing is of niet. In tweede lijn kan Toezicht controleren of het recht van voorkoop wel mocht uitgeoefend worden.

Doeleinde 1.3 : Controle van de eigendomsvoorwaarde door controle van de aard van het goed in eigendom van de verkrijgers. Uitgesloten van het recht van voorkoop, is de verkoop wanneer ze geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik bezitten (artikel 5.76, §2, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 sluit ook uit van het recht van voorkoop wanneer de verkrijgers geen andere woning of perceel bezitten dat niet voor woningbouw kan dienen. Het is aan de instrumenterende notaris om na te gaan of het recht van voorkoop wel van toepassing is of niet. In tweede lijn kan Toezicht controleren of het recht van voorkoop wel mocht uitgeoefend worden.

Doeleinde 2:

Doeleinde 2.2. : Controle van sociale woonbestemming (Artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 5.223 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021):

Wanneer een woning als bestemming een sociale huur- of koopwoning heeft, dan moet dit uit de woningkenmerken blijken. De woning moet ook de door de Vlaamse regering opgelegde oppervlakte- en volumennormen voor sociale woningen respecteren.

Doeleinde 2.3. Controle van de oppervlakenormen (artikel 5.223 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Bij een overdracht is bepaald dat woonbehoefigen geen woning mogen bouwen groter dan modaal en daarom zijn deze gegevens nodig en is een historiek nodig. Het kan gebeuren dat in de loop van de tijd een sociale koper meer middelen heeft en bv. een veranda aanbouwt en dat mag dus niet.

	<p>Doeleinde 2.4. Controle van de eigendomsvoorwaarde (Artikel 5.220, §1Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)</p> <p>Op het moment van de koop van een sociale koopwoning en een sociale kavel wordt de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd als de koper of een van zijn gezinsleden geen zakelijke rechten heeft in een woning of perceel, bestemd voor woningbouw. Het is daarom belangrijk om te weten welke de aard is van zijn eigendom en of deze geen sociale woonbestemming heeft gekregen op het moment van de overdracht.</p> <p>De historiek van deze gegevens is noodzakelijk omdat alle voorwaarden moeten gecontroleerd worden vanaf de uitoefening van het recht van voorkoop (doeleinde 1) of vanaf de overdracht (doeleinde 2). De historiek is dus noodzakelijk voor de periode vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitoefening van het recht van voorkoop tot op het moment van de opvraging; - de overdracht aan de particulier tot op het moment van de opvraging.
<p>Formaat van de doorgegeven gegevens (papier, digitaal,...)</p>	<p>Digitaal.</p>
<p>Gegeven 5 – Ligging/adres van het gebouw + beschrijving privaatief gedeelte, en de historiek</p>	
<p>Categorie en soort van de gegevens</p>	<p>De kadastrale ligging voor de onbebouwde percelen en het adres (gemeente, straat en huisnummer) voor de bebouwde percelen.</p> <p>Specifiek voor appartementen of andere onroerende goederen deel uitmakende van appartementsgebouwen, opgericht onder het stelsel van mede-eigendom : beschrijving van het privaatief gedeelte. Dit is een codering die de identificatie en de samenstelling van de betrokken goederen samenvat, uit de benaming van de basisakte of de werkelijke aard van dezelfde goederen, en die volgende gegevens bevat:</p> <p>1°) de aard van het hoofdbestanddeel en de aanduiding van de verdieping of van het niveau;</p>

	<p>2°) de juiste ligging op de verdieping, tussen twee schuine strepen //;</p> <p>3°) de aard en het nummer van de verschillende aanhorigheden, gescheiden door een streepje '-'. (Voorbeeld : #A5/CL/K9-G9-M9)</p>
<p>De noodzaak van die gegevens in het licht van het nagestreefde doeleinde motiveren (proportionaliteit)</p>	<p>Doeleinde 1:</p> <p>Ter controle van de voorwaarden m.b.t. het recht van voorkoop uitgeoefend op een onroerend goed om er een of meerdere sociale woningen te realiseren, is een adres/ligging, samen met het kadastraal perceelnummer, onontbeerlijk voor de correcte identificatie van het onroerend goed.</p> <p>Doeleinde 2:</p> <p>Ter controle van de voorwaarden m.b.t. de sociale koop is een adres/ligging, samen met het kadastraal perceelnummer, noodzakelijk voor de correcte identificatie van het onroerend goed.</p> <p>Specifiek voor appartementsgebouwen is ook de beschrijving privaatief gedeelte voor een appartement noodzakelijk, om de match te maken met het busnummer van het adres.</p> <p>Toezicht moet elke woning uniek kunnen identificeren. Met het veld 'beschrijving privaatief gedeelte' kan Toezicht elk uniek appartement afzonderlijk identificeren. Aangezien de ligging/het adres van het perceel of het kadastraal perceelnummer onvoldoende informatie geeft, is de beschrijving van het privaatief gedeelte noodzakelijk om de woning in een appartementsgebouw uniek te identificeren.</p> <p>De historiek van deze gegevens is noodzakelijk omdat alle voorwaarden moeten gecontroleerd worden vanaf de uitoefening van het recht van voorkoop (doeleinde 1) of vanaf de overdracht(doeleinde 2). De historiek is dus noodzakelijk voor de periode vanaf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitoefening van het recht van voorkoop tot op het moment van de opvraging; - de overdracht aan de particulier tot op het moment van de opvraging.

Formaat van de doorgegeven gegevens (papier, digitaal, ...)	Digitaal.
---	-----------

XI. Termijn voor bewaring van de gegevens en verantwoording van de noodzaak van die termijn

a. Basistermijn: 10 jaar

De eigendomsgegevens worden 10 jaar bewaard na afhandeling van het informatieobject, zoals opgenomen in het Serieregister⁶. Artikel 2262*bis* van het Burgerlijk Wetboek: alle persoonlijke rechtsvorderingen verjaren na verloop van 10 jaar.

b. De uitzondering : 30 jaar

De enige uitzondering op de 10-jarige bewaartermijn, is van toepassing wanneer een dossier deel uitmaakt van een gerechtelijke procedure. In dat geval zal de bewaartermijn 30 jaar bedragen. Als er op het moment van het verstrijken van deze termijn nog een niet-uitgevoerde veroordeling bestaat die nog niet verjaard is, wordt de termijn van 30 jaar voor de relevante gegevens verlengd tot op het moment van uitvoering en afsluiting van het dossier.

Dit is gebaseerd op artikel 7 van het Kaderdecreet bestuurlijke handhaving van 22 maart 2019: *“Art. 7. De **toezichthouders**⁷, de bestuurlijke opsporingsagenten en de agenten en officieren van gerechtelijke politie, aangesteld op grond van dit decreet, bewaren de persoonsgegevens die ze bij de uitoefening van hun opdracht verwerken, niet langer dan nodig is voor de uitoefening van die opdracht, met een maximum van dertig jaar vanaf de datum van de verwerking.”*

XII. Modaliteiten inzake de mededeling van de gegevens

De uitwisseling van en naar Wonen in Vlaanderen zal gebeuren via de webservice Consultimmo van de FOD Financiën en het MAGDA platform van het agentschap Digitaal Vlaanderen in zijn hoedanigheid van Vlaams dienstenintegrator.

⁶ Vlaamse overheidsinstanties de categorieën van bestuursdocumenten (series) waarvoor ze de bestuurlijke verantwoordelijkheid dragen en de selectieregels overeenkomstig artikel III.82,§2 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 moeten publiceren. Het Serieregister maakt het mogelijk om series op een efficiënte manier aan te maken en in te dienen ter goedkeuring bij de bevoegde selectiecommissie, zoals bedoeld in artikel III.88,§1 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Die selectiecommissie is extern aan WVVL en controleert elke ingediende serie. <https://www.vlaanderen.be/informatiemanagement/archiveren/digitaal-archief-vlaanderen/serieregister>

⁷ Artikel 2, 15° van het Kaderdecreet bestuurlijke handhaving van 22 maart 2019 : “toezichthouder: een persoon die bevoegd is voor het uitoefenen van bestuurlijk toezicht als vermeld in dit decreet;”

Afhankelijk van het doeleinde is de CaPaKey of het rijksregisternummer/INSZ-nummer/KBO-nummer de eerste zoekleutel.

XIII. Periodiciteit van de mededeling van gegevens⁸

De periodiciteit van de gegevensdoorgifte is permanent omdat de toezichtsoopdracht permanent doorloopt en de controles permanent moeten uitgevoerd kunnen worden.

XIV. Categorieën van ontvangers

De toegang tot persoonsgegevens wordt verleend aan de personen die deze gegevens nodig hebben voor het uitoefenen van de opdrachten waarmee ze zijn belast

1. Toezichthouders van Wonen in Vlaanderen: De gegevens zijn noodzakelijk om de eigendomscontrole te doen en zodoende na te gaan of de wettelijke voorwaarden gerespecteerd werden. Vermits de dossierbehandelaars de controle moeten doen, hebben zij inzage in de gegevens.
2. DPO (Wonen in Vlaanderen) heeft toegang tot de gegevens om tegemoet te komen aan de vragen van betrokkenen en om de audit van AVG conformiteit uit te voeren.

XV. Mededeling aan derden

Er is mededeling aan derden in de gevallen voorzien in artikel 4.82 Vlaamse Codex Wonen van 2021:

“Als ze het noodzakelijk achten, delen de toezichthouders de informatie die ze tijdens hun onderzoek hebben verkregen, mee aan alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, als die informatie hen kan aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. De toezichthouders kunnen die informatie ook mededelen aan de sociale verhuurders, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, als ze dat noodzakelijk achten.”

Als de gegevens effectief (mede) aanleiding zijn voor het uitvoeren en opstarten van het strafonderzoek op eigen initiatief, dan wel op verzoek van het parket, dan zullen de gegevens in een (straf)dossier en in een proces-verbaal opgenomen worden.

⁸ Deze rubriek moet eveneens worden aangevuld in geval van een systematische mededeling van persoonsgegevens of een niet-systematische mededeling van persoonsgegevens aan een verwerkingsverantwoordelijke die niet gemachtigd is om persoonsgegevens te ontvangen in het kader van een wettelijke opdracht.

Zie hieromtrent ook artikel 4.84, 10^{de} lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021:

“Als een dossier dat persoonsgegevens als vermeld in het eerste lid, bevat, naar het Openbaar Ministerie is gestuurd en kan leiden tot activiteiten onder leiding van het Openbaar Ministerie of een onderzoeksrechter, en er onduidelijkheid is over het geheim van het onderzoek onder leiding van het Openbaar Ministerie of een onderzoeksrechter, mag de bevoegde functionaris voor gegevensbescherming op verzoek van de betrokkene overeenkomstig artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening pas antwoorden nadat het Openbaar Ministerie of, in voorkomend geval, de onderzoeksrechter heeft bevestigd dat een antwoord het onderzoek niet in het gedrang brengt of kan brengen.”

XVI. Verwerker

De overheidsinstantie of de private organisatie die de gegevens ontvangt, vergewist zich ervan dat de verplichtingen die uit dit protocol voortvloeien, meegedeeld worden aan de eventuele verwerker(s) van de partijen, overeenkomstig artikel 28 van de AVG.

Wonen in Vlaanderen verbindt zich ertoe de naam van de verwerker(s) mee te delen die toegang zal (zullen) hebben tot de in dit protocol bedoelde gegevens.

Hetzelfde geldt in geval van verandering van de verwerker(s) die zal gemeld worden middels een addendum aan dit protocol.

In geval van problemen met de verwerker(s) verbindt Wonen in Vlaanderen zich ertoe de nodige maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat de verwerking in overeenstemming is met de wetgeving inzake bescherming van de persoonsgegevens in het algemeen en met de AVG in het bijzonder.

XVII. Veiligheid

Overeenkomstig de artikelen 32 tot 34 van de AVG verbinden de partijen zich ertoe :

(i) hun persoonsgegevens te beschermen tegen elke inbreuk op de beveiliging 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
(ii) die hun verplichtingen inzake kennisgeving aan de toezichthoudende autoriteit en inzake mededeling aan de betrokken persoon moeten vervullen in geval van een inbreuk in verband met persoonsgegevens.

Door de ondertekening van dit protocol bevestigt Wonen in Vlaanderen 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.

In geval van een veiligheidsincident verbindt Wonen in Vlaanderen zich ertoe onmiddellijk de FOD Financiën te verwittigen via mail op het e-mailadres databreach@minfin.fed.be.

XVIII. Wettelijke beperkingen van toepassing op de rechten van de betrokkenen

De gegevensverwerking(en) uitgevoerd door Wonen in Vlaanderen, naar aanleiding van de gegevensdoorgifte bedoeld in dit protocol, maakt (maken) het voorwerp uit van wettelijke beperkingen die van toepassing zijn op de rechten van de betrokkenen.

De rechten van de betrokkenen kunnen dientengevolge gelimiteerd worden overeenkomstig de volgende wettelijke beperkingen:

Artikel 3.42. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 luidt als volgt:

“Met toepassing van artikel 23, lid 1, e) en h), van de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) kunnen de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex, beslissen om de verplichtingen en de rechten, vermeld in artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening, niet toe te passen bij de verwerkingen van persoonsgegevens in het kader van een onderzoek dat betrekking heeft op een welbepaalde natuurlijke persoon, als voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede tot en met het tiende lid.

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt alleen gedurende de periode waarin de betrokkene het voorwerp uitmaakt van een controle, een onderzoek of de voorbereidende werkzaamheden die daarmee verband houden, in het kader van de decretale en reglementaire opdrachten van de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex, op voorwaarde dat het voor het goede verloop van het onderzoek noodzakelijk is of kan zijn dat de verplichtingen en de rechten, vermeld in artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening, niet worden toegepast. De duur van de voorbereidende werkzaamheden mag in voorkomend geval niet meer bedragen dan een jaar vanaf de ontvangst van een verzoek tot uitoefening van een van de rechten, vermeld in artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening.”

Eenzelfde bepaling is ook terug te vinden in art. 4.84 Vlaamse Codex Wonen van 2021:

“Met toepassing van artikel 23, lid 1, e) en h), van de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer

van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) kunnen de toezichthouders beslissen om de verplichtingen en de rechten, vermeld in artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening, niet toe te passen bij de verwerkingen van persoonsgegevens in het kader van een onderzoek dat betrekking heeft op een welbepaalde natuurlijke persoon, als voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede tot en met het tiende lid.”

Aangezien de werking van Toezicht in mindere mate betrekking kan hebben op het vaststellen van misdrijven, zijn de bepalingen van het Wetboek van strafvordering ook van toepassing, onder meer artikel 28quinquies:

“§ 1. Behoudens de wettelijke uitzonderingen is het opsporingsonderzoek geheim. Eenieder die beroepshalve zijn medewerking dient te verlenen aan het opsporingsonderzoek, is tot geheimhouding verplicht. Hij die dit geheim schendt, wordt gestraft met de straffen bepaald in artikel 458 van het Strafwetboek.

Titel 2 van de WVG (de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens), die de omzetting is van de richtlijn nr. 2016/680, is van toepassing op gegevensverwerking door het Openbaar Ministerie. Artikel 37, § 4 van de WVG bepaalt dat: *"De rechten bedoeld in dit hoofdstuk, voor wat betreft de gegevensverwerkingen van de hoven en rechtbanken van het gemeen recht en het openbaar ministerie, worden uitsluitend uitgeoefend binnen de grenzen en conform de regels en nadere regels van het Gerechtelijk Wetboek, het, Wetboek van strafvordering, de bijzondere wetten die betrekking hebben op de strafrechtspleging en de uitvoeringsbesluiten ervan."*

Het gaat om het recht op informatie van de betrokkene, het recht op toegang, het recht op rectificatie, het recht om onjuiste gegevens aan te vullen of te verwijderen, rechten die krachtens artikel 41, lid 1, van het WVG, indien de wet (decreet of verordening) daarin voorziet, in wezen via de bevoegde toezichthoudende autoriteit kunnen worden uitgeoefend.

In een dergelijk geval dient de verwerkingsverantwoordelijke overeenkomstig lid 2 van hetzelfde artikel de betrokkene ervan in kennis te stellen dat hij zijn rechten uitoefent via de bevoegde toezichthoudende autoriteit.

De partijen verbinden zich ertoe te voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit de uitoefening van de rechten van de betrokkene.

- Het protocol zal gepubliceerd worden op de website van de FOD Financiën (link: https://financien.belgium.be/nl/over_de_fod/privacy/beraadslagingen-van-de-sectorale-comit%C3%A9s-van-het-informatieveiligheidscomit%C3%A9-en).

- Het protocol zal ook door Wonen in Vlaanderen gepubliceerd worden op de website (link: <https://www.wonenvlaanderen.be/overzicht-machtigingen>).

XIX. Vertrouwelijkheid

Wonen in Vlaanderen en de verwerker(s) garanderen de vertrouwelijkheid van de gegevens en de resultaten van de verwerking ervan in het kader van dit protocol.

Daaruit volgt dat deze gegevens en de verwerkingsresultaten:

- enkel gebruikt zullen worden indien nodig en overeenkomstig de in dit protocol beschreven doeleinden,
- niet langer bewaard zullen worden dan de voor de verwerking nodige bewaringsduur,
- niet verspreid, noch gekopieerd zullen worden.

Alle informatie waarvan het personeel van naam van de partner en de verwerker(s) kennis moeten nemen in het kader van dit protocol, alle documenten die aan de partner toevertrouwd worden en alle vergaderingen waaraan de partner deelneemt, zijn strikt vertrouwelijk.

Wonen in Vlaanderen staat borg voor de naleving van de vertrouwelijkheid van deze gegevens door het personeel en de verwerker(s) en verbindt zich ertoe geen vertrouwelijke gegevens aan andere derden te verstrekken. Zij delen aan het personeel enkel die gegevens mee, die strikt noodzakelijk zijn voor de uitvoering van hun taken.

Wonen in Vlaanderen) verbindt zich ertoe, zowel tijdens als na het einde van dit protocol en zonder beperking in de tijd, alle hierboven omschreven verplichtingen na te leven.

XX. Gebruiksovereenkomsten

Om de goede werking van het systeem te verzekeren, kan de FOD Financiën, indien nodig, gebruiksovereenkomsten uitvaardigen, die bij dit protocol bijgevoegd zullen worden.

Deze gebruiksovereenkomsten zullen de wijze preciseren waarop de databanken van de FOD Financiën geraadpleegd mogen worden of de ICT-infrastructuur gebruikt moet worden teneinde eventuele technische problemen, een inadequaat gebruik van de gegevens en/of een eventuele overbelasting van het systeem te vermijden.

XXI. Kosten en facturering

Er worden geen kosten verbonden aan de gegevensuitwisseling in het kader van deze overeenkomst.

Het 'Samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijke Gewest met betrekking tot de Coördinatiestructuur voor patrimoniuminformatie' (SCIP) stelt dat overheidsdiensten zoals bedoeld in artikel 1, 5°, a) en c) kosteloos toegang hebben tot patrimoniuminformatie.

Wonen in Vlaanderen, en valt onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel van bovenvermeld samenwerkingsakkoord.

XXII. Wijzigingen en evaluatie van het protocol

Indien de partijen het nodig achten, zal dit protocol herzien worden.

Indien na het afsluiten van het protocol een wetswijziging in hoofde van de ontvanger verwerkingsverantwoordelijke plaatsvindt en deze een impact heeft op één of meerdere constitutieve elementen van het protocol, dan dient de ontvanger verwerkingsverantwoordelijke de FOD Financiën hierover onmiddellijk schriftelijk te informeren en wordt het protocol in het licht daarvan herzien.

Dit protocol mag enkel schriftelijk met het akkoord van de twee partijen gewijzigd worden.

Alle aanpassingen zullen in werking treden vanaf de datum die in het aangepaste protocol vastgelegd zal worden.

XXIII. Technische ondersteuning – Communicatie

Voor de specifieke technische behoeften die voortvloeien uit het voorwerp van dit protocol kunnen de partijen de technische ondersteuning regelen via een SLA.

XXIV. Geschillen en sancties

In geval van toepassingsproblemen of bij overtreding van dit protocol verbinden de partijen zich ertoe overleg te plegen en samen te werken teneinde zo snel mogelijk tot een minnelijke schikking te komen.

Wonen in Vlaanderen, is verantwoordelijk voor de schade die de FOD Financiën zou lijden als de partner zelf, de verwerker of de personeelsleden van de partner de verplichtingen in het kader van dit protocol niet zouden naleven.

De FOD Financiën mag, indien hij dat verantwoord acht, de doorgifte van de in dit protocol bedoelde gegevens opschorten.

XXV. Opzegging

Elke partij kan een einde maken aan dit protocol mits de betekening van een vooropzeg van 12 maanden aan de andere partij per aangetekend schrijven.

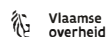
XXVI. Duur van het protocol en inwerkingtreding

Dit protocol treedt in werking op de datum van laatste ondertekening en wordt gesloten voor onbepaalde duur.

Opgemaakt te Brussel.

Voor de FOD Financiën

Voor Wonen in Vlaanderen



**De Voorzitter van het Directiecomité,
Hans D'Hondt**

**Administrateur-generaal,
Helmer Rooze**