

Verhuren van sociale woningen

GEGEVENSBECHERMINGSEFFECTBEOORDELING (GEB)

Versie	Datum
0.1	03/11/2017

1 Verwerking en verwerkingsdoeleinden

1.1 Verwerkingsdoeleinden

De betrokkene wenst een sociale woning te huren bij de SHM. De SHM dient na te gaan of de betrokkene voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning te kunnen huren. Wanneer een sociale woning wordt toegewezen wordt een contract ondertekend en dient de verhuurder (SHM) de huurder (betrokkene) te begeleiden en op te volgen. Er zijn huurders- en verhuurdersverplichtingen die volgen uit de aangegane huurovereenkomst. Daarnaast heeft de verhuurder een aantal basisbegeleidingstaken.

Dit houdt in:

1. Aftoetsen toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting en inschrijven op wachtlijst
2. 2-jaarlijkse actualisatie van de wachtlijst
3. Toewijzing van sociale woning
4. Jaarlijkse huurprijscyclus en nagaan of huurder huurcontract respecteert en indien nodig bemiddelen, tussen komen of verdere stappen ondernemen.
5. Stopzetten contract: ofwel op vraag van huurder ofwel op vraag van verhuurder (niet naleven van huurdersverplichtingen). Dit laatste via vredegericht

1.2 Beschrijving van de verwerking

1. Aftoetsen toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting en inschrijven op wachtlijst

De verhuurder moet volgende voorwaarden aftoetsen

- a. Meerderjarigheid (≥ 18 jaar)
 - i. Uitzondering: begeleidde minderjarige (via derde partij)
- b. Inkomensvoorwaarde ($<$ minimumgrens; verhoogd per persoon ten laste; ten laste betekent kinderbijslaggerechtigd of ernstig gehandicapt)
- c. Eigendomsvoorwaarde (= geen eigendom met woonfunctie)
 - i. Uitzondering: wanneer betrokkene gaat scheiden en woning zal vervreemd worden
- d. Verblijfsvoorwaarde (= ingeschreven in bevolkings- of vreemdelingenregister)
- e. taalkennisvoorwaarde (= bewijs van kennis van Nederlands, niveau NT2)
 - i. Uitzondering: vrijstelling

Daarnaast geeft de kandidaat aan welke woongelegenheden hij wenst te huren: appartement of woning – aantal slaapkamers – welke gemeente of wijk – maximale huurprijs. Eventueel kan de kandidaat een aangepaste woning vragen.

Indien van toepassing: De kandidaat kan zijn inschrijving online raadplegen. Daarbij ziet hij enkel een inschrijvingsnummer(, de voorkeuren?) en zijn plaats op de ranglijst.

2. 2-jaarlijkse actualisatie van de wachtlijst

Minimaal tweejaarlijks moet de verhuurder de wachtlijst actualiseren. De inkomensvoorwaarde en verblijfsvoorwaarde worden opnieuw afgetoetst. De kandidaat kan de gewenste gezinssamenstelling en woningvoorkeuren aanpassen.

3. Toewijzing van sociale woning

Wanneer de kandidaat bovenaan de ranglijst staat worden alle voorwaarden nogmaals afgetoetst en wordt een huurprijs berekend op basis van de betrokken woning, het inkomen van de kandidaat en het aantal personen ten laste.

Er wordt een contract opgemaakt en ondertekend. Dit contract ligt wettelijk vast en er wordt een waarborg gestort. De persoon verdwijnt van de wachtlijst.

Wanneer de betrokkene in het verleden reeds huurder van de verhuurder is geweest en hij heeft nog een huurachterstal dan wordt gevraagd deze te betalen vooraleer het contract wordt getekend.

Als addendum aan het contract wordt ook een plaatsbeschrijving opgemaakt waarin de toestand van de woning bij inhuurname wordt beschreven.

Tot slot is er een registratie van het huurcontract bij de FOD Financiën.

In sommige gevallen zijn woningen voorbehouden voor een specifieke doelgroep. In dergelijke gevallen wordt meestal door een derde partij in begeleiding voorzien. Het kan gaan over begeleide minderjarigen, personen met een handicap, hulpbehoevende senioren, ... De begeleidende organisatie zal in dergelijke gevallen mee bepalen aan wie de woningen worden toegewezen.

4. (Jaarlijkse) huurcyclus

Ieder jaar volgt een nieuwe huurprijsberekening op basis van de nieuwe gezinssamenstelling en het inkomen.

- a. De verhuurder controleert of de huurder zijn huur en huurlasten betaald. Indien niet, dan wordt de huurder herinnerd. Er wordt eventueel een afbetalingsplan afgesproken. De verhuurder verwittigt bij huurachterstal het OCMW zoals het huurcontract voorziet.

Indien de huurachterstal dermate problematisch wordt kan de verhuurder stappen ondernemen om het huurcontract stop te zetten. In dat geval wordt een advocaat ingeschakeld die het dossier voorbereid ter voorlegging aan het vredegerecht. Ofwel komt hier een nieuwe schuldenregeling (meestal via OCMW) uit voort ofwel volgt een uithuiszetting.

- b. Wanneer er sprake is van een samenlevingsproblematiek kan de verhuurder een aantal stappen ondernemen. Samenlevingsproblemen kunnen
 - i. hygiënisch van aard zijn (vuilnis, stank, ongedierte)
 - ii. voortkomen uit geluidsoverlast
 - iii. racistisch van aard zijn
 - iv. drugs of alcohol gerelateerd zijn
 - v. andere

Via sociale assistenten kan de verhuurder de huurder sensibiliseren en naar oplossingen zoeken en hem aldus wijzen op zijn huurdersverplichtingen. Indien nodig schakelt de verhuurder de wijkagent is.

Daarnaast kan de verhuurder ook een begeleidingstraject via het CAW eisen (Centrum Algemeen Welzijnswerk) zoals voorzien in het huurcontract. In dergelijke gevallen zal het CAW de huurder bijkomend begeleiden.

- c. Wanneer er een vermoeden van domiciliefraude is dan dient de verhuurder de nodige acties te ondernemen. Domiciliefraude kan betekenen dat de huurder elders woont (dan wordt een woning niet gebruikt terwijl anderen op de wachtlijst staan) of dat de huurder bijkomende gezinsleden heeft die niet gekend zijn bij de verhuurder (dan betaalt de huurder in de meeste gevallen te weinig huur en kan het zijn dat de betreffende woning ongeschikt is voor de gezinsgrootte). Wanneer de huurder niet wenst mee te werken kan de verhuurder een beroep doen op de toezichthouder. Zij kunnen eventueel de nutsmaatschappijen contacteren en een dossier opstarten.
- d. Wanneer een persoon een klacht indient over een andere huurder dan kan hij anonimiteit vragen. De inhoud van de klacht zal meestal leiden tot een actie waardoor deze uiteraard bij de beklagde bekend kan worden. Omgekeerd kan de beklagde de identiteit van de klager niet zomaar verkrijgen wanneer de klager dit niet wenst.

5. Stopzetten huurcontract

Wanneer de huurder niet langer in de woning wenst te wonen kan hij het contract opzeggen rekening houdend met een opzegtermijn. De verhuurder zal het dossier archiveren tenzij de huurder nog achterstallige schulden heeft. De huurwaarborg (of een deel) wordt teruggestort.

Wanneer de verhuurder het huurcontract stopzet dan volgt een gelijkaardige procedure waaraan wel een uithuiszetting kan vooraf zijn gegaan.

(Bron: Gesprekken)

1.3 Verwerkte types persoonsgegevens

Identificatiegegevens van de betrokkenen (huurders).

Naam, rijksregisternummer, adres, burgerlijke staat, geboortedatum

Contactgegevens van de huurders.

Telefoonnummer, email, ...

Dossiergegevens bij de SHM van de betrokkene.

Deze kunnen opgesplitst worden in verschillende delen:

Gegevens die bewijzen dat de persoon een rechtmatige toewijzing van een woning heeft gekregen. Dit betekent dat de verhuurder de 5 voorwaarden afoetst. Wanneer er een voorrang is voor mensen uit de gemeente of het werkgebied dient hij ook de adreshistoriek van alle gezinsleden mee in rekening te nemen.

Gegevens om de huurprijs te berekenen zijn het gezamenlijk inkomen van alle (meerderjarige?) gezinsleden en het aantal personen ten laste.

Gegevens betreffende de woning, de ligging en de beschrijving van de staat van de woning bij de start van de verhuring.

Gegevens om het huurcontract te registreren. Behalve reeds eerder genoemde gegevens dient naast de gegevens van het pand ook de geboorteplaats geregistreerd te worden.

De huurder kiest de elektriciteitsfirma waar hij een beroep op wil doen. Wanneer hij die keuze niet maakt maar toch elektriciteit afneemt dan zal de distributienetbeheerder contact opnemen met de eigenaar van de woning (= SHM) en de contactgegevens van huurder opvragen.

De verhuurder controleert of de huurder de huurderverplichtingen uit het contract naleeft. Worden de verschuldigde huur en huurlasten correct betaald? Indien dat niet het geval is brengt de verhuurder het OCMW op de hoogte. Enerzijds is die mogelijkheid wettelijk voorzien. Anderzijds is bij gerechtelijke uitspraken vaak gebleken dat de rechtbank de verhuurder in het ongelijk stelt als zij het OCMW niet betrokken heeft bij de problematiek van de huurachterstal.

Voldoet de huurder aan de bewoningsplicht? Indien niet wordt eventueel de toezichthouder ingeschakeld of wordt een beroep gedaan op de wijkagent.

Meldt de huurder nieuwe gezinsleden? Dit kan de verhuurder enerzijds via het rijksregister maar wanneer het over domiciliefraude gaat moet de verhuurder ook hier een beroep doen op de toezichthouder.

1.4 Bewaartermijnen

Alle huurdersgegevens worden bewaard zolang het huurcontract loopt. Daarna nog 10 jaar wat de termijn is dat de verhuurder zich mogelijks gerechtelijk moet kunnen verantwoorden.

Wanneer de kandidaat nooit huurder wordt blijven de gegevens 30 maanden bewaard.

2 Toetsing

2.1 Verwerkingsgrondslag

De persoonsgegevens worden verwerkt binnen het kader van het aangaan van een contractuele verbintenis, met name het aangaan van een huurovereenkomst.

De betrokkene neemt hierbij het initiatief om zich kandidaat te stellen voor een sociale woning. De verhuurder moet wettelijk vastgelegde procedures volgen bij het inschrijven, actualiseren, toewijzen en verhuren van de woning.

De SHM's beschikken over machtigingen om bepaalde gegevens bij de authentieke bronnen op te vragen. Andere handelingen volgen uit de procedure om de verplichtingen voortvloeiend uit het huurcontract te controleren om zodoende de sfeer en levensomstandigheden van alle huurders te verzekeren.

2.2 Proportionaliteit

De proportionaliteit van de meeste persoonsgegevens die hierboven werden vermeld spreekt vanzelf. Zeker omdat de geldende regelgeving weinig ruimte laat.

Voor de volgende persoonsgegevens geven wij wel een verdere toelichting:

Rijksregisternummer van de kandidaten/huurders. Dit is een identificatiegegeven dat toelaat de persoon eenduidig te identificeren. Het gebruik van het rijksregisternummer is echter onderhevig aan een machtiging. Deze werd verleend in het KB van 22/05/2001. Onder meer wordt het gebruik van het RR toegestaan om “ 1° de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van de personen die huurder, koper of lener zijn, of van hen die zich hiervoor kandidaat stellen, mogelijk te maken;”.

Om het samenleven binnen de wijken enigszins onder controle te houden zijn er in de loop van de jaren meer en meer basisbegeleidingstaken naar de verhuurders geschoven. Dit maakt dat indien nodig sociale organisaties zoals het OCMW of het CAW worden ingeschakeld.

3 Risicobeheersingsplan

3.1 Risico's

3.1.1 Continuïteit

De betrokkene kan financiële schade ondervinden indien de verwerking niet kan plaatsvinden wanneer nodig of wanneer de verwerking is gebaseerd op foutieve gegevens. Bv. doordat hij op de private markt moet gaan huren of doordat bij een nieuwe huurprijsberekening foutieve gegevens worden gebruikt

3.1.2 Vertrouwelijkheid

De betrokkene wordt geschaad in zijn recht op privacy indien de gegevens door onbevoegden kunnen worden geraadpleegd.

3.1.3 Integriteit

Risico dat betrokkene een bepaald recht niet vervuld krijgt. Bijvoorbeeld wanneer de volgorde van de wachtlijst wordt gemanipuleerd wat kan lijden tot financieel verlies.

3.2 Bedreigingsanalyse

3.2.1 Algemene bedreigingen.

Indien van toepassing (bv. bij online consultatie van wachtlijst): Met “algemene bedreigingen” worden die bedreigingen bedoeld waaraan alle of toch de meeste elektronische verwerkingen van (persoons-)gegevens onderhevig zijn. Men denke hierbij aan: onbetrouwbare authenticatie, malware, verlies of onbeschikbaarheid van gegevens door fouten/pannes, cybersecurity bedreigingen.

De fysieke toegang tot het gebouw moet goed beveiligd zodat het risico op gegevensverlies ingevolge een inbraak wordt verkleind.

Idem voor de beveiliging van het beheerssysteem waar alle dossiers worden bewaard.

3.2.2 Specifieke bedreigingen

3.2.2.1 *Koppeling van de persoon aan de juiste dossiers.*

Er bestaat de kans dat de verkeerde dossiers aan betrokkenen worden gekoppeld bij batchverwerkingen.

3.2.2.2 *Niet-correcte gegevens*

Fouten in bepaalde gegevens zullen uiteraard een negatieve impact hebben op de betrokkenen. Wanneer betrokkenen geen online inzicht hebben in hun gegevens moeten ze de gegevens zelf kunnen opvragen ter verificatie.

3.3 Beheersingsmaatregelen

3.3.1 Algemeen

De SHM beschikt over een daadwerkelijk informatieveiligheidsbeleid en daaraan gekoppeld een informatieveiligheidsbeheerssysteem (ISMS). De SHM is onder meer conform met de minimale normen van de Kruispuntbank voor Sociale Zekerheid. Alle vereiste documentatie met betrekking tot het algemene informatieveiligheidsbeleid van de SHM is aanwezig. Het is bijgevolg niet nuttig dit te herhalen in het kader van de GEB voor deze specifieke verwerking, maar het kan volstaan ernaar te verwijzen.

3.3.2 Specifiek in het kader van de verwerking

3.3.2.1 *Regels voor toegang tot de persoonsgegevens.*

Indien van toepassing: Aangezien enkel inschrijvingsnummer en plaats op de ranglijst opvraagbaar zijn volstaat voor de onlinetoepassing gebruikersnaam en wachtwoord ter identificatie. De betrokkenen worden er op gewezen dat gebruikersnaam en paswoord niet mogen gedeeld worden.

Indien van toepassing: Aangezien de betrokkene zijn gegevens online zal kunnen consulteren wordt voorzien in een tweefactor-authenticatie om identiteit met zekerheid vast te stellen.

3.3.2.2 *Niet-correcte gegevens*

De verhuurder geeft de huurder de mogelijkheid om gegevens op verzoek te laten aanpassen; dit voor zover de correctie zelf overeenstemt met authentieke bronnen of andere bewijzen.