

Verkopen van sociale woningen

GEGEVENSBESCHERMINGSEFFECTBEOORDELING (GEB)

Versie	Datum
0.1	17/11/2017
0.2	24/11/2017

1 Verwerking en verwerkingsdoeleinden

1.1 Verwerkingsdoeleinden

De betrokkene wenst een sociale woning te kopen bij de SHM. De SHM dient na te gaan of de betrokkene voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning te kunnen kopen. Wanneer een sociale woning wordt toegewezen wordt een notariële akte gemaakt en ondertekent om de verkoop te bezegelen. De koper moet de woning gedurende 20 jaar blijven bewonen. Wanneer de koper zich daar niet aan houdt kan de SHM, afhankelijk van het tijdstip van aankoop door de betrokkene, een wederinkooprecht uitoefenen en/of een schadevergoeding vorderen.

Dit houdt in:

1. Aftoetsen woonbehoeftevoorwaarden (zowel bij inschrijving als toewijzing) en inschrijven op wachtlijst
2. 2-jaarlijkse actualisatie van de wachtlijst
3. Toewijzing van sociale woning
4. Periodieke controle of de koper nog steeds op het adres van de verkochte woning gedomicilieerd is

1.2 Beschrijving van de verwerking

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

De SHM moet volgende voorwaarden aftoetsen

- a. Meerderjarigheid (≥ 18 jaar)
- 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; koper is 55 jaar of ouder; aan te kopen woning ligt in kernstad; eigen woning is overbewoond verklaard

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

2. 2-jaarlijkse actualisatie van de wachtlijst

Minimaal tweejaarlijks moet de SHM de wachtlijst actualiseren. De inkomensvoorwaarde wordt opnieuw afgetoetst. De gezinssamenstelling wordt aangepast.

3. Toewijzing van sociale woning

Wanneer de kandidaat bovenaan de ranglijst staat worden de woonbehoeftevoorwaarden nogmaals afgetoetst en wordt een verkoop gesloten.

Er wordt een notariële akte opgemaakt. De notaris is intermediair tussen de koper en de verkoper.

4. Controle bewoningsvoorwaarde

Een koper van een sociale woning moet minimaal 20 jaar de aangekochte woning blijven bewonen.

(Bron: Gesprekken)

1.3 Verwerkte types persoonsgegevens

Identificatiegegevens van de kandidaat-kopers.

Naam, rijksregisternummer, adres, burgerlijke staat, geboortedatum

Contactgegevens van de kandidaat-kopers.

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 verkoper de voorwaarden afoetst. Gegevens nodig om de notariële akte op te kunnen maken. Het betreft hier gegevens over het pand en de ligging en gegevens over de koper(s). Wanneer de koper gebruik wenst te maken van de verlaagde registratierechten moet hij wel verklaren te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in het Overdrachtenbesluit, de wettelijke basis voor het verkopen van sociale woningen en kavels.

Periodiek moet de verkoper nagaan of de koper de 20-jarige woonverplichting nakomt.

1.4 Bewaartermijnen

Alle dossiergegevens worden bewaard gedurende 20 jaar na de verkoop.

Wanneer de kandidaat nooit koper 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 afsluiten van een verkoopovereenkomst.

De betrokkene neemt hierbij het initiatief om zich kandidaat te stellen voor een sociale woning. De verkoper moet wettelijk vastgelegde procedures volgen bij het inschrijven, actualiseren, toewijzen en verkopen van de woning zoals beschreven in het overdrachtenbesluit.

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 de verkoopovereenkomst.

2.2 Proportionaliteit

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

Voor de volgende persoonsgegevens geven wij wel een verdere toelichting:

Rijksregisternummer van de kandidaten. 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;".

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.

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