



Data protection impact assessment (DPIA)

Uitwerking artikel 35 van de Algemene verordening gegevensbescherming EU 679/2016.

Gemeente Utrecht / VTH / THBO

**Toezicht en handhaving bestaande
bouw: Vastgoedhandhaving**

Versiebeheer en ondertekening

Versies

Versie	Datum	Auteur	Samenvatting van de wijzigingen
1.0	5/2022	Team vastgoedhandhaving	1 ^e versie
1.1	10/2023	Team vastgoedhandhaving	Kleine wijziging in formulering

Adviezen belangrijkste stakeholders

Versie	Datum	Stakeholder	Advies
1.0	20-05-2022	FG (Hans van Impelen)	Positief; selectie op basis van objectgegevens en indicatoren en bespreking voorafgaand aan handhavingsactiviteiten. Verdere verwerking van geselecteerde objecten/eigenaar of huurder op basis van overdracht aan het reguliere handhavingsproces.
1.0		DISO (5.1.2.e 5.1.2.e)	Positief. Mooie afbakening van de analyse taken als voortraject voor de handhaving. Duidelijke indicatoren die uitlegbaar zijn en controleerbaar. Proces en doel van verwerking goed uitlegbaar en verdedigbaar
1.1		FG (Hans van Impelen)	
1.1	10-2023	DISO (5.1.2.e 5.1.2.e)	5.1.2.d 5.1.2.d De aanpassing zorgt er voor dat de DPIA in lijn wordt gebracht met de doelstelling van de wet en regelgeving.

Reactie proceseigenaar op advies

Versie	Proceseigenaar	Reactie / wijze van opvolging
1.0	Jennemieke Kleijwegt	Akkoord, geen aanvullingen op opmerkingen FG en DISO. (mail 9 juni 2022)
1.1	5.1.2.e	

Goedkeuring / vaststelling

Versie	Datum	Naam	Ondertekening
1.0	27 juni 2022	IRM VTH	Voor akkoord mail ontvangen van 5.1.2.e 5.1.2.e
1.2		IRM VTH	Voor akkoord Jennemieke Kleijwegt

Aanpassing November 2023

Gegevensverwerking (tekstwijziging)

- Beoordelen van de indicatoren.



5.1.2.d

Wordt

- Beoordelen van de indicatoren.



5.1.2.d

5.1.2.d

Persoonsgegevens (tekstwijziging)



5.1.2.d

Wordt:



5.1.2.d

echtsgrond (aanvulling)

Huisvestingverordening artikel 74, lid 2

Bij de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete is de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid bepalend ([zie artikelsgewijze toelichting](#)):

1. Is er sprake van een eerste overtreding? Dan geldt een lagere boete dan bij tweede en volgende overtredingen, waar men het maximumbedrag betaalt. Van een tweede overtreding is sprake als er binnen drie jaar eenzelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een derde, vierde en volgende overtreding.
2. Gaat het om een normale of een bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar? De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekening houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft. Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter als de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn:
 - a. als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs;
 - b. als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te genereren.

Toekomstige acties

De bestaande DPIA wordt met deze update aangepast om zo snel mogelijk de gewenste procesaanpassing uit te kunnen voeren. Vervolgens wordt op de jaarplanning van 2024 een taak opgenomen om de DPIA in zijn geheel te reviewen en verversen. We willen hier ruim de tijd voor nemen omdat we de noodzaak zien deze DPIA in schrijfstijl te versimpelen. Gezien het complexe onderwerp is het belangrijk dat dit secuur gebeurt. De DPIA moet haar waarde in inhoud behouden en tegelijkertijd leesbaar worden voor burgers die willen weten hoe wij ons op dit proces verantwoorden. Ook is het belangrijk die onderdelen die nooit publiek getoond kunnen worden omdat daarmee kwaadwillenden het proces van handhaving kunnen ondermijnen goed worden gemarkeerd.

A. Voorbereiding: Beschrijving kenmerken gegevensverwerkingen

1. Voorstel

Deze DPIA gaat in op de prioriteitstelling t.a.v. vastgoedhandhaving d.m.v. een datagedreven analyse. Aan de hand van de uitkomsten van deze analyse zullen de inspecteurs met ondersteuning van o.a. juristen het reguliere toezicht en handavingsproces t.a.v. vastgoed uitvoeren. In dit onderdeel wordt kort de context van vastgoedhandhaving en de noodzaak voor een datagedreven aanpak beschreven.

Vastgoedhandhaving en vastgoedmishandhaving zijn containerbegrippen. Vastgoedmishandhaving kent vele uitingen, zowel qua ernst als omvang. Vastgoedmishandhaving in enge vorm kan gaan over het ontbreken van een enkele Wabo-vergunning, het niet direct voldoen aan bouwvoorschriften, het strijdig gebruik van een pand (o.a. prostitutie/hennepkwekerij), of de meer structurele vorm "huisjesmelkers". In geval van huisjesmelkers hebben huurders te maken met structureel achterstallig onderhoud, onredelijke huurprijzen, soms zelfs met discriminatie, intimidatie en bedreiging als ze hierover klagen bij de verhuurder. Vastgoedeigenaren proberen veelal door een schijnconstructie van stichtingen en BV's onder de radar van de gemeente te blijven. Het probleem van huisjesmelkers is ook onderkend door het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Om het gedrag van huisjesmelkers aan te pakken is door de Tweede kamer het wetsvoorstel "[Goed verhuurderschap](#)" aangenomen. Momenteel is dit wetsvoorstel in consultatie. De context van huisjesmelkers is ook in een [Raadsbrief](#) nader toegelicht.

Gemeente Utrecht zet verschillende instrumenten uit de Algemene wet bestuursrecht in (zie nadere toelichting onder punt 3) om overtredingen op de Woningwet, Wabo en de Huisvestingswet en de hierboven genoemde gevolgen daarvan (hierna: "vastgoedmishandhaving") te voorkomen en te herstellen. Inspecteurs en huurteam constateren nog altijd sprake terugkerende overtredingen (recidive), het herhaaldelijk vragen van hoge huurprijzen, achterstallig onderhoud en andere wantoestanden zoals huisuitzettingen. In geval van strafbare feiten wordt indien mogelijk met c.q. door de politie opgetreden. Met ingang van 2020 heeft de gemeenteraad de gelden voor de aanpak van huisjesmelkers structureel begroot, hieruit blijkt dat de raad de aanpak huisjesmelkers onderschrijft.

De taak die bij THBO ligt t.a.v. vastgoedhandhaving is aanzienlijk. Aan de hand van enkele getallen wordt duidelijk gemaakt waarom een prioriteitstelling langs een datagedreven aanpak moet plaatsvinden. Het aantal unieke panden in de basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bedraagt ca. 170.000. Die zijn in bezit van particulieren of rechtspersonen. Rechtspersonen zijn dan vastgoedbedrijven of stichtingen, zoals hiervoor beschreven. Over het lopende jaar 2021 hebben we ruim 5.124 netwerken in beeld gehad. Dit varieert van adressen die actief in de aanpak zijn tot adressen die gemonitord worden, Met monitoren wordt bedoeld dat op de adressen die onderdeel zijn van het vastgoednetwerk geen actieve handhaving plaatsvindt. Deze omvang maakt het noodzakelijk om op basis van beschikbare data een prioriteitstelling moet worden gemaakt voor het inzetten van de schaarse toezicht- en handhavingcapaciteit. Het gaat uiteindelijk om de kwaliteit van wonen te handhaven op een respectabel niveau.

De datagedreven aanpak wordt uitgewerkt in onderdeel 4 van deze DPIA. Data-analisten en informatie-analisten maken indicatoren van vastgoedovertredingen op uit open en gesloten bronnen en zoeken patronen. Het beoordelen van de indicatoren vindt niet geautomatiseerd plaats, maar o.b.v. een kwalitatief oordeel. Dat oordeel wordt gemaakt door een team van juristen, inspecteurs en analisten. De uitkomst van deze beoordeling is een actuele lijst van adressen waarop de inspecteurs beginnen met administratief onderzoek. Dit betekent dat er geen sprake is van directe handhaving (c.q. direct rechtsgevolgen) als gevolg van dit proces.

Op de overtredingen wordt uitsluitend bestuursrechtelijk gehandhaafd. Deze DPIA gaat niet in op de verwerking van gegevens bij handhaving, maar beschrijft wel de samenhang ermee. Het onderhavige

proces van de aanpak huisjesmelkers is bedoeld om de dataset voor het handhavingsproces te verkleinen zodat deze werkbaar wordt. Zo kan de werklast zich richten op adressen waar mogelijk iets aan de hand is. De output van dit proces is dan ook niet meer dan een verkleinde dataset. Het proces van bestuurlijke handhaving zal vervolgens zelf haar weging doen en maakt dus geen gebruik van de indicatoren uit dit proces.

De verwerking van gegevens bij bestuursrechtelijke handhaving is/wordt uitgewerkt in een aparte DPIA.

2. Verwerkingsdoeleinden

Het optimaliseren van de doelmatigheid van het toezicht en de bestuursrechtelijke handhaving van wettelijke overtredingen i.r.t. vastgoedeigenaren door de gemeente Utrecht.

3. Juridisch en beleidsmatig kader

Beknopt wordt hieronder de juridische context van vastgoedhandhaving beschrijving. Beknopt wordt beschreven welke wetgeving en verordeningen van toepassing zijn en welke overtredingen betrekking hebben op vastgoedmisbruik. Deze kaders zijn in beweging, zowel op gemeentelijk als landelijk niveau. . Nieuwe wetgeving, "Goed verhuurderschap" wordt momenteel vormgegeven. Tot slot wordt vermeld waaruit het handhavingsinstrumentarium voor vastgoedmisbruik bestaat.

Deel 1 – Vormen van vastgoedmisbruik i.r.t. de bijzondere wetten

Achterstallig onderhoud en bouwkundige gebreken (Bouwbesluit)

Vaak onderhoudt de vastgoedeigenaar de huurwoning of het huurpand slecht of totaal niet, wat kan leiden tot zeer gevaarlijke, onhygiënische en ongezonde situaties. Zo komt het voor dat panden en huurwoningen flinke scheuren in de muren vertonen, verwarming en isolatie zeer slecht werken en dat er sprake is van schimmels en vochtigheid.

Voor (het gebruik van) bestaande en nieuw te bouwen bouwwerken gelden verschillende technische eisen op grond van artikel 1b Woningwet jo. Bouwbesluit 2012. De voorschriften zijn gesteld met het oog op onder andere de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en het milieu. Zo bevat het Bouwbesluit 2012 onder meer eisen aan vluchtroutes (in o.a. afdeling 2.12 Bouwbesluit 2012), is voorgeschreven dat tussen de verschillende ruimtes in een gebouw aan bepaalde geluidwerende niveaus moet worden voldaan (afdeling 3.4 Bouwbesluit 2012), moet de vloeroppervlakte van een verblijfsgebied voor studenten in een te bouwen bouwwerk minimaal 5 m² bedragen (afdeling 4.1.1 Bouwbesluit 2012) en moet een gebouw energiezuinig zijn (hoofdstuk 5 Bouwbesluit 2012).

Overtreden van de huisvestingswet en -verordening

In geval van het overtreden van de huisvestingswet en -verordening worden panden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor het pand bedoeld c.q. bestemd is. In het kader van onderhavige aanpak is vaak sprake van illegale verhuur. Panden worden opgekocht en zonder vergunning verhuurd. De gemeente heeft dan geen vergunning verleend voor het verhuren van kamers of appartementen. Bij handhavend optreden zullen de huurders op zoek moeten naar vervangende woonruimte. Voorwaarden die gesteld zijn in de vergunning over bijvoorbeeld het aantal kamers, het aantal bewoners en goed verhuurderschap, geluidsisolatie en vierkante meters woonoppervlak worden niet nageleefd.

Op grond van artikel 4 Huisvestingswet 2014 (hierna: "**Hvw**") kan de gemeenteraad regels geven in de huisvestingsverordening voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte en regels stellen omtrent wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Bij laatstgenoemde categorie gaat het om regels betreffende het splitsen, samenvoegen, onttrekken en omzetten van woningen. Het doel hiervan is om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden.

Goed verhuurderschap houdt volgens artikel 2.4.1 Beleidsregels woonruimtevoorraad het volgende in:

- a. er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan;
- b. de woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingstelsel;
- c. er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de

betreffende woonruimte:

- i. de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- ii. in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld.

Het college draagt ingevolge artikel 32 Hvw zorg voor bestuursrechtelijke handhaving van zijn taken en kan op grond van artikel 35 Hvw jo. artikel 4.4 Huisvestingsverordening Utrecht een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van voornoemde bepalingen. Daarnaast kan de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 Huisvestingsverordening Utrecht onder voorwaarden worden ingetrokken.

Overtredingen van het bestemmingsplan.

Bij overtredingen t.a.v. van het bestemmingsplan wordt een woning of ruimte voor een ander doel gebruikt dan toegestaan. Zo kunnen huurders kunnen overtredingen begaan waarbij de eind- of medeverantwoordelijkheid bij de vastgoedeigenaar ligt. Dit kunnen bijvoorbeeld overtredingen zijn zoals onttrekken woning voor hennepcultuur of prostitutie. Geheel afhankelijk van de situatie kan de vastgoedeigenaar ook een actief aandeel hebben. Uiteraard kan een vastgoedeigenaar ook zelfstandig in strijd met het bestemmingsplan handelen.

Overtredingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Met een omgevingsvergunning wil de gemeente de ruimtelijke ordening, maar bijvoorbeeld ook monumentale panden beschermen en brandveilig gebruik borgen. Veelal is een omgevingsvergunning vereist voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of voor het brandveilig in gebruik nemen van bepaalde categorieën bouwwerken op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.1, lid 1, onder d, Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt eveneens getoetst aan het Bouwbesluit 2012, op grond van artikel 2.10 Wabo. Indien daar niet aan wordt voldaan, wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Het bevoegd gezag moet zorgdragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van voornoemde voorschriften, op grond van (artikel 92 Woningwet jo.) hoofdstuk 5 Wabo. Artikel 5.2, lid 1, Wabo bepaalt dat het bevoegd gezag handhaaft en in dat kader gegevens verzamelt en registreert die voor de uitoefening van die taak van belang zijn, en dat zij klachten behandelt met betrekking tot de (niet-) naleving van de betrokken wetten en zo nodig sancties oplegt. Ten aanzien van het verzamelen en registreren van gegevens geldt dat uit de rechtspraak volgt dat dit weliswaar als een inbreuk op de privésfeer kan worden ervaren en onder omstandigheden ook als zodanig moet worden aangemerkt, maar dat artikel 5.2, lid 1, onder a en b, Wabo hiervoor een voldoende toegankelijke en voorzienbare wettelijke grondslag biedt. Indien de woning is gesplitst zonder de nodige Wabo-vergunning is er sprake van een overtreding en is dit ook een belangrijke indicator dat er sprake is van vastgoedmisbruik.

Deel 2 - Ontwikkeling van nationale wetgeving

Momenteel werkt BZK aan het wetsvoorstel "[Goed verhuurderschap](#)". Het doel van dit wetsvoorstel is het stimuleren van goed verhuurdersgedrag. In dit wetsvoorstel wordt de bevoegdheid voor gemeenten gecreëerd om regels te stellen omtrent het verhuren van woonruimte en het bieden van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Deze regels hebben betrekking op de wijze waarop een verhuurder of aanbieder van verblijfsruimte zich dient te gedragen in zijn relatie tot woningzoekenden, huurders of arbeidsmigranten.

Deel 3 Handhavingsbeleid Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Het [handhavingsprogramma](#) benoemt de focusgebieden van THBO. Daarin wordt ook aandacht besteed aan de werkwijze die in deze DPIA wordt uitgewerkt. Ook benoemt het de samenwerking met ketenpartner onder 5.2:

"We kennen een actieve aanpak bij malafide verhuurders. Een team van juristen, data-analisten en inspecteurs voert gericht acties uit om malafide praktijken op te sporen en te bestrijden. Daarnaast ontwikkelt het team methodes om huisjesmelken en vastgoedmisbruik tegen te gaan. We verbinden

signalen van stelselmatig wangedrag en ondermijnende criminaliteit en bouwen dossier op om dit bij de wortels aan te pakken. Er wordt samengewerkt met partijen als het huurteam, politie, inspectie SZW en de Belastingdienst."

Samenwerking met huurteam en huurcommissie in het kader van huurregelgeving

De huurprijs is verbonden met de kwaliteit van woonruimte. De gemeente is niet belast met het toezichthouden op de huurprijzen (huurregelgeving). Het Huurteam kan huurders ondersteunen om een procedure aan te spannen bij de Huurcommissie. Wel zijn te hoge huurprijzen een indicator voor vastgoedmisbruik. Vanuit het handhavingsbeleid werkt de THBO nauw samen met het huurteam.

Handhavingsinstrumentarium

T.a.v. vastgoedhandhaving draagt VTH alleen zorg voor bestuursrechtelijke handhaving. Dit betekent dat de onderhavige gegevensverwerking alleen onder de AVG valt.

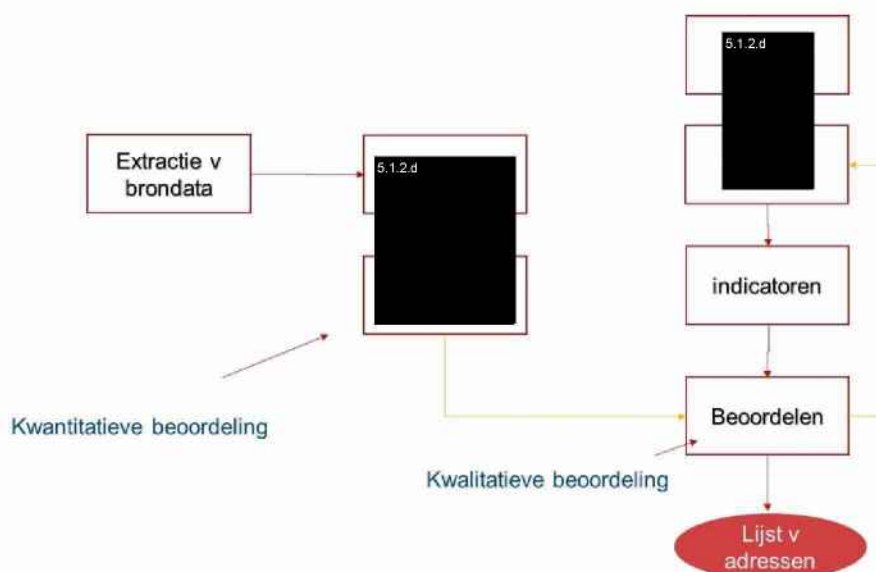
Samenwerking met de afdeling OOV

De gemeente kan vergunningen intrekken of weigeren indien ernstig gevaar bestaat dat deze mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen (artikel 2.20 Wabo jo. artikel 3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: '**Wet Bibob**'). In dit verband kan het bevoegd gezag gegevens verzamelen uit eigen onderzoek of door middel van een advies van het Landelijk Bureau Bibob over de mate van gevaar dat een vergunning wordt misbruikt. Het Bibob instrumentarium wordt ook binnen de aanpak huisjesmelkers toegepast. Dit gebeurt door het binnen OOV gevestigde Bibob-team in samenwerking met VTH.

Indien de woning is aangepast zonder de nodige Wabo vergunning (splitsing veelal) is er sprake van een overtreding en is dit ook een belangrijke indicator dat er sprake is van verdergaand vastgoedmisbruik. En bij de behandeling van een Wabo-vergunning kan een Bibob traject worden opgestart. Vastgoedmisbruikers die onder toezicht staan weten dat. Ze maken dan ook regelmatig gebruik van stromanconstructies, waarbij ze derden inschakelen in de hoop op die manier bijvoorbeeld een Bibob-toets te omzeilen.

4. Gegevensverwerkingen

Hieronder wordt eerst het hoofdproces beschreven. De datagedreven analyse kent een aantal deelprocessen. Die deelprocessen zijn: (1) extraheren van data uit bronsystemen, (2) het actief vaststellen van signalen, (3) analyse van passieve signalen en (4) het genereren van een output voor de toezicht en handhavingsfase. Ieder deelproces wordt wekelijks doorlopen. Zie schematische weergave hieronder.



Hoofdproces

- Startsituatie: brondata zijn beschikbaar voor extractie door de betreffende houders van de data.
 - Eindsituatie: toezichthouders van THBO beschikken over een geprioriteerde lijst van adressen t.b.v. toezicht.
 - Frequentie: wekelijks
1. **Voorbereiding/ Dataextractie.** Dit omvat het extraheren en gereedmaken van data uit bronsystemen. Met de geëxtraheerde data worden de indicatoren opgemaakt.
 2. 5.1.2.d
 3. 5.1.2.d
 4. **Overdracht.** Het overdragen van de output (adressen) aan de toezicht en handavingsfase
 5. **Borging van kwaliteit / juistheid van de analyses.** Zie onderdeel 14 “Juistheid”.

Data-extractie

- Startsituatie: brondata is beschikbaar
- Eindsituatie: brondata is gereed voor data-analyse.

Afhankelijk van het type bron worden de gegevens door of de data—analisten geëxtraheerd, of door de beheerder van de bron of via een API uitgelezen. Het gaat om data die betrekking hebben op de indicatoren. De geëxtraheerde data staan op een afgesloten netwerkschijf. De volgende bronnen worden op de volgende wijze onttrokken van data:

- i. Kamer van Koophandel, daarvan wordt een kopie door Domstad IT op de netwerkschijf geplaatst.
5.1.2.d
- ii. Basisregistraties (BAG, BRK, BRP) en WOZ-gegevens worden door Domstad IT in een 5.1.2.d aangeboden die wekelijks door VTH wordt geëxtraheerd en op de W-schijf worden opgeslagen.
- iii. Handhavingssystemen Squit XO / BWT4ALL. Functioneel beheer VTH stelt 5.1.2.d ter beschikking aan de data-analisten. De data-analisten stellen de data op de netwerkschijf veilig.
- iv. Informatie van de politie wordt 5.1.2.d door politie beschikbaar gesteld en opgeslagen op de netwerkschijf.
- v. Handelsregister (gesloten gedeelte). 5.1.2.d
- vi. Huurteam: het Huurteam levert de gegevens aan in een excel-bestand.
- vii. Huurcommissie. De huurcommissie publiceert uitspraken via een CSV-bestand op haar website. Uitspraken huurcommissie: Deze open bron wordt via een API geëxtraheerd..

Het vaststellen en beoordelen van “actieve signalen”

- Startsituatie: eindsituatie “dataextractie”.
 - Eindsituatie: 5.1.2.d 5.1.2.d
5.1.2.d
1. De data-analisten genereren geautomatiseerd indicatoren uit brondata.
 2. Per adres worden de uitkomst 5.1.2.d waarbij het adres gepseudonimiseerd wordt weergegeven.
 3. Een optelsom van indicatoren bepaalt in eerste aanzet de uitkomst c.q. volgorde van bespreking.
 4. De uitkomsten van 5.1.2.d worden plenair besproken. Daar wordt bepaald of een gepseudonimiseerd adres wordt doorgezet en daarmee een 5.1.2.d wordt.

Het analyseren van passieve signalen

- Startsituatie. 5.1.2.d
- Eindsituatie. Lijst van adressen die door toezichthouders worden gebruikt voor het uitvoeren van administratief onderzoek.

1. Netwerkanalyse. 5.1.2.d

2. **Inzichtelijk maken van de indicatoren.** Per **Adres** worden de **indicatoren** visueel in kaart gebracht. (Zie de beschrijving van de Indicatoren in Bijlage 1).
3. Beoordelen van de indicatoren.

a. 5.1.2.d

i. 5.1.2.d

ii.

- b. Er zijn drie categorieën van indicatoren:

i. 5.1.2.d

ii.

iii.

4. Beoordeling uitkomsten in Tactisch overleg. De uitkomsten worden vastgelegd in 5.1.2.d Een netwerk kan de volgende status krijgen:

a. 5.1.2.d

b.

c.

d.

e.

5. De data-analisten genereren het overzicht van te onderzoeken adressen.

5. Persoonsgegevens

T.a.v. het verwerken van persoonsgegevens wordt het onderscheid gemaakt tussen de gegevensverwerking voor de netwerkanalyse, het opmaken van de indicatoren en de bronbestanden.

- **Netwerkanalyse.** Het vaststellen van de eigenaar van een adres (Bag-ID) in het kader van de netwerkanalyse. Alleen bij de netwerkanalyse kan er sprake zijn van een directe koppeling van een natuurlijk persoon, indien de natuurlijk persoon "ultimate beneficial owner" is. In andere gevallen is een rechtspersoon de eigenaar.
- **Indicatoren.** Het verwerken van (persoons)gegevens t.b.v. het opmaken van indicatoren. Persoons staat hiervoor bewust tussen haken. . De indicatoren zijn gerelateerd aan een adres. Alleen als bij de netwerkanalyse de indicatoren op een adres gerelateerd zijn, is er sprake van

persoonsgegevens. Indien de indicatoren betrekking hebben op een rechtspersoon (indicatoren - > adres- > rechtspersoon).

- 5.1.2.d (in gebruik bij informatie analisten)

○ 5.1.2.d

○

○

De indicatoren voor vastgoedmisbruik zijn initieel door en onafhankelijk onderzoeksbureau in opdracht van VTH vormgegeven en worden in de loop der tijd verbeterd, aangevuld of verwijderd. Zie nadere toelichting onder onderdeel 13 "Noodzakelijkheid en Evenredigheid".

In bijlage 1 staat opgesomd welke (persoons)gegevens per indicator worden gebruikt. Daarbij wordt aangegeven of het gegeven een gewoon (persoons)gegevens, bijzonder (persoons)gegevens, strafrechtelijk (persoons)gegevens, of wettelijk identificatienummer is. Een samenvatting van bijlage 1:

- Er worden strafrechtelijke gegevens verstrekt door de politie inzake 5.1.2.d op panden. Het verstrekte gegeven is een adres.
- Het BSN wordt gebruikt voor de identificatie van de natuurlijke eigenaar.
- Overige gegevens zijn gewone persoonsgegevens.

De uitkomsten van de analyse is een overzicht met adressen die behoren tot een eigenaar.

6. Technieken en methoden van de gegevensverwerkingen

Toelichting op de gebruikte technieken:

1. W-schijf: dit is een netwerkschijf waarop de bronbestanden worden opgeslagen
2. 5.1.2.d Hiermee worden handmatig vastgoednetwerken (in de vorige paragraaf aangeduid als *netwerken*) opgesteld.

3. **5.1.2.d** (via een MS-SQL Database): Hierin worden handmatig vastgoednetwerken opgeslagen. Maar ook automatische enkele basisregistraties opgenomen
4. FME en R-studio: data-analyse op de bronbestanden om de indicatoren op te maken.
5. Tableau: Hierin worden de indicatoren van vastgoedmishandeling per vastgoednetwerk gevisualiseerd. De vastgoednetwerken zijn handmatig opgesteld. De uitkomsten worden als een laadbaar bestand opgeslagen op Digiplace.

Toelichting:

1. De databestanden die voor het opmaken van de indicatoren en netwerken worden gebruikt, worden allemaal op de w-schijf geplaatst. Ook de scripts (FME en R-studio) worden hier weggeschreven.
2. Databestanden worden ook weggeschreven in de SQL database van IBM **5.1.2.d**
3. Mogelijk worden bestanden in de toekomst weggeschreven in een Oracle Database zodat ze niet meer op de W-schijf staan.

Profiling, (semi-) geautomatiseerde besluitvorming en big-data

Op grond van artikel 22 AVG heeft de betrokkene het recht niet te worden onderworpen aan een uitsluitend op geautomatiseerde verwerking, waaronder profilering, gebaseerd besluit waaraan voor hem rechtsgevolgen zijn verbonden of dat hem anderszins in aanmerkelijke mate treft.

In deze kwestie is artikel 22 AVG niet van toepassing, omdat de verwerking niet uitsluitend geautomatiseerd plaatsvindt. Het is om die reden niet relevant of er sprake is van profilering of big-data. Met betrekking tot het koppelen van verschillende databronnen verdient het doelbindingsbeginsel extra aandacht. Zie in dat kader B.12.

7. Betrokken partijen

	Verwerking verantwoor- delijke	verwerker	verstrekker	ontvanger	Betrokkene
Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) afdeling THBO (Gemeente Utrecht)	x	x			
Domstad IT Gemeente Utrecht (rol zie hieronder)	x				
BghU			x		
Huurteam	x		x		
Politie			x	x	
Landelijke huurcommissie			x	x	
Vastgoedeigenaar					x
Tussenpersoon					x
Vastgoedorganisatie (contactpersoon)					x
Huurder					x

8. Belangen bij de gegevensverwerkingen

- Gemeente Utrecht (THBO). **5.1.2.d** Daarom wordt de strategie gevoerd om basis van risicoprofielen datagestuurd toezicht uit te oefenen.
- Domstad IT. Is het Organisatie Onderdeel binnen de gemeente Utrecht dat verantwoordelijk is voor de ICT veiligheid in de uitvoering, Domstad IT heeft een zelfstandige taak om ICT-voorzieningen te beveiligen conform het beveiligingsbeleid van de gemeente. VTH mag alleen gegevens verwerken die binnen dat beveiligingsniveau passen. Domstad IT stelt voor de verwerking alle genoemde middelen (onderdeel 6) en bepaalde bron data ter beschikking,
- BghU. BghU heeft geen belang in dit proces. Het heeft slechts het belang dat de geleverde belastinggegevens rechtmatig worden gebruikt. Zie onderdeel 11 Rechtsgrond voor de nadere

toelichting.

- Huurteam Utrecht heeft als doel de huurprijs van particuliere huurwoningen, met name onzelfstandige studentenwoningen, in overeenstemming te brengen met de huurprijswetgeving (puntensysteem). **Huurteam Utrecht** is onafhankelijk, maar is ingehuurd door de gemeente **Utrecht**. Het Huurteam is een zelfstandig opererende stichting.
- Politie. Politie levert § 1.2.d een van de indicatoren
- Landelijke huurcommissie. Een huurcommissie is een door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie die geschillen tussen huurders en verhuurders van woonruimte over de huurprijs beslecht, en zo nodig een billijke huurprijs vaststelt. De huurcommissie heeft belang huurders door te wijze naar de gemeente als er sprake is van intimidatie e.d.. De huurcommissie heeft een belang bij een goede samenwerking met de gemeente.
- Vastgoedeigenaar. De vastgoedeigenaar in kwestie heeft t.o.v. de gemeente een tegengesteld belang. Het belang van de vastgoedeigenaar is om zo min mogelijk in het zicht te komen bij de gemeente.
- Tussenpersoon (verhuurbemiddelaar, beheerder etc.). Handelt in naam van de vastgoedeigenaar en is veelal de persoon die contact heeft met de huurder. Het inzetten van tussenpersonen is een recente ontwikkeling vanuit de eigenaar. Op deze wijze probeert de vastgoedeigenaar – mogelijk – uit het directe zicht te blijven.
- Vastgoedorganisatie (contactpersoon): zie vorige.
- Huurder. De huurder wenst veilig en betaalbaar te kunnen wonen.

9. Verwerkingslocaties

Nederland

10. Bewaartermijnen

Bewaartermijn van de brongegevens t.b.v. de indicatoren (data op de netwerkschijf) bedraagt.

1. Brongegevens worden maximaal een jaar bewaard, aangezien deze altijd nog aanwezig zijn bij de originele bron, met uitzondering van
 - § 1.2.d worden 7 jaar bewaard (i.v.m. onmogelijkheid via de originele bron een historisch overzicht te verkrijgen indien nodig)

Bewaartermijn bestanden voor het § 1.2.d

2. § 1.2.d zullen maximaal 1 jaar bewaard worden

Deze bewaartermijnen zijn gebaseerd op de [Selectielijst](#) archiefbescheiden gemeenten en intergemeentelijke organen 2020. [Staatscourant 2020, 11143](#) | [Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#) ([officielebekendmakingen.nl](#))

B. Beoordeling rechtmatigheid gegevensverwerkingen

11. Rechtsgrond

Voor het verwerken van de genoemde gegevens zijn verschillende grondslagen van toepassing, te weten:

1. De publiekrechtelijke taak t.a.v. toezicht en handhaving op vastgoedeigenaren;
2. Een nadere grondslag bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke taak voor het gebruik van het/de:
 - a. BSN
 - b. Basisregistraties
 - c. Belastinggegevens (ontvangen van de BghU)
 - d. Basisvoorziening Handhaving (gegevens verkregen van de politie)

Publiekrechtelijke taak: Toezicht en handhaving op vastgoedeigenaren

De wettelijke grondslag voor het verzamelen van de gegevens is artikel 6 lid 1 sub E AVG,

uitvoering van een taak in het kader van de uitoefening van het openbare gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen. Welke materiewetten vallen onder de publiekrechtelijke taak, staan onder het juridisch en beleidsmatig kader uitgewerkt. Onder deze grondslag worden de openbare gegevens en gegevens uit bestaande handhavingstrajecten verwerkt.

Het verwerken van het BSN

Het gebruik van het BSN vraagt een eigen grondslag op grond van artikel 46 Uitvoeringswet AVG. In de Wet algemene bepalingen burgerservicenummer (hierna: "**Wabb**") is bepaald wanneer het BSN door gemeenten kan worden gebruikt. In artikel 10 Wabb is bepaald dat:

"Overheidsorganen kunnen bij het verwerken van persoonsgegevens in het kader van de uitvoering van hun taak gebruik maken van het Burgerservicenummer, met inachtneming van hetgeen bij of krachtens dit hoofdstuk is bepaald."

Deze gegevens worden op de achtergrond gebruikt om tellingen uit te voeren in het kader van overbewoning, woningvorming en kamerverhuur. In het vervolgproces zijn geen BSN nummers beschikbaar. Alleen BSN met bv kwalificatie alleenstaande worden geteld. De uitkomst hiervan is een overzicht van aantallen. Dit is alleen op deze manier als indicator te beoordelen. Indien later in het proces details nodig zijn over de daadwerkelijke bewoning (namen etc.) dient dat via de reguliere normale processen te worden opgevraagd.

Dit geeft de grondslag voor het verwerken van het BSN.

Basisregistraties BAG, BRP en Kadaster

Bestuursorganen mogen basisregistraties gebruiken voor het uitvoeren van hun publieke of wettelijke taak. Voor de basisregistratie Kadaster geldt wel dat de uitvraag van gegevens gericht moet zijn. Uit de memorie van toelichting van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, Basisregistraties en personen en de Wet basisregistraties kadaster en topografie blijkt dat de basisregistraties zijn bedoeld om te gebruiken ten behoeve van een goede uitoefening van overheidstaken en overheidsprocessen. De gegevens moeten een feitelijke basis vormen voor de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van overheidsbeleid. Er wordt gesteld dat indien een bestuursorgaan behoefte heeft aan een gegeven dat is opgenomen in een basisregistratie, dit bestuursorgaan verplicht is, binnen bepaalde grenzen, van de inhoud van die basisregistratie gebruik te maken. Hiermee wordt voorkomen dat reeds binnen de overheid bekende gegevens opnieuw bij burgers of bedrijven worden ingewonnen. Op grond van deze overwegingen is er een grondslag om de basisregistraties voor deze verwerkingsdoeleinden te gebruiken.

Belastinggegevens

De geheimhoudingsplicht van artikel 67 AWR is ook van toepassing op 'gemeentelijke belastinggegevens'. In artikel 67 AWR staat, zoals besproken, onder meer dat de geheimhoudingsplicht niet geldt als bij regeling van de minister is bepaald dat bekendmaking noodzakelijk is voor de goede vervulling van een publiekrechtelijke taak van een bestuursorgaan. Die regeling is de Uitvoeringsregeling AWR (artikel 43c, 1.i,4). Deze regeling biedt de grondslag voor het verstrekken van de gegevens over de belastingplichtige-eigenaar van vastgoed.

Deze regeling (doorbrekingsgrond) geldt niet voor gemeentelijke belastinggegevens. Het BghU (als zelfstandige bestuursorgaan) heeft die doorbrekingsgrond geregeld in het [Besluit gegevensverstrekking](#), punt 4 onder g: "*Voor de uitvoering van deze taken zoals vergunning en handhaving is het noodzakelijk te beschikken over objectgegevens van onroerende zaken in de gemeente.*" Dit, vergunning en handhaving, komt overeen met het gestelde onder punt 2.

5.1.2.d

Dit zijn strafrechtelijke gegevens. De politie verstrekt deze informatie op grond van het 5.1.2.d

5.1.2.d

Het doel waarvoor de gegevens mogen worden gebruikt staat in onderdeel 3 van het

convenant. Volgens het convenant mag de gemeente de gegevens verwerken op grond van artikel 6, eerste lid onder e AVG, zie beleidsmatig kader voor de inhoudelijke duiding van die taken. De gemeente is tevens bevoegd de strafrechtelijke gegevens te gebruiken op grond van UAVG Artikel 33 lid 1 sub a.

Gegevens Huurteam

In de privacyverklaring en het convenant staat beschreven waarom de gemeente welke gegevens ontvangt. De (aanvullende) grondslag voor verstrekken van meldingen aan de gemeente is toestemming die het huurteam van de huurder hiervoor heeft ontvangen. Het is voor de gemeente niet relevant welke huurder melding heeft gedaan, maar wel welke woningcorporatie eigenaar is van het pand.

<https://www.huurteam-utrecht.nl/files/privacyverklaring-huurteam-utrecht-2018.pdf>

Openbare bronnen

Uitspraken van de huurcommissie, WOZ-waarde, en delen van de KvK en handelsregister zijn openbare gegevens. Zie toelichting hierboven.

12. Doelbinding

De gegevens uit de voorgenoemde onderstaande bronnen zijn met/voor een ander doel verzameld. Deze worden nu verder verwerkt voor het opmaken van de netwerkanalyses en indicatoren. De doelbinding wordt hier nader toegelicht.

1. Basisregistraties adressen & gebouwen (BAG). Uit de wetshistorie van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen en de Wet basisregistratie kadaster en topografie blijkt dat de gegevens zijn bedoeld om te gebruiken ten behoeve van een goede uitoefening van overheidstaken en overheidsprocessen en gebruikt mogen worden voor de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van overheidsbeleid. Als een bestuursorgaan behoefte heeft aan een gegeven dat is opgenomen in een basisregistratie, is dit bestuursorgaan verplicht, binnen bepaalde grenzen, van de inhoud van die basisregistratie gebruik te maken. De genoemde gegevensverwerkingen vallen binnen dit toegelaten gebruik.
2. Belastinggegevens: de doelbinding / verenigbaarheid is in bovengenoemde uitvoeringsregeling bepaald. *Voor de uitvoering van deze taken zoals vergunning en handhaving is het noodzakelijk te beschikken over objectgegevens van onroerende zaken in de gemeente.*
3. Huurcommissie data. De huurcommissie doet uitspraken over zaken die spelen tussen huurder en verhuurder, zoals hoogte van uren, klachten over het gedrag van de huurder en gebreken aan de woning. Informatie over gebreken hangt nauw samen met de toezicht- en handhavingstaak van de gemeente. De gegevens die van de huurcommissie worden ontvangen

5.1.2.d

4. Huurteam. Het huurteam is door de gemeente ingehuurd, maar opereert onafhankelijk van de gemeente. Het huurteam verwerkt de gegevens op grond van toestemming van de huurder. Het huurteam ondersteunt helpt huurder bij klachten over de verhuurder, huurprijs of woning. Het huurteam en de gemeente werken complementair t.a.v. het bevorderen van de kwaliteit van wonen.
5. Zaaksysteem (Squit/Bwt4all). Het zaaksysteem bevat gegevens over eerdere of nog lopende toezicht en handhavingstrajecten t.a.v. (potentiële) klachten, meldingen en overtredingen die vallen binnen het taakveld van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving; in het bijzonder het gestelde onder 3. Beleidsmatig en juridisch kader. Het gebruik van deze gegevens zijn direct te relateren 5.1.2.d van een vastgoedeigenaar.
6. 5.1.2.d De genoemde gegevens zijn verstrekt door de politie voor bestuurlijke handhaving. Deze dataverwerking wordt uitgevoerd in het kader van bestuurlijke handhaving
7. De gegevens uit het KvK en handelsregister worden gebruikt om de vastgoedeigenaar vast te stellen c.q. de vervulling van deze publiekrechtelijke taak. 5.1.2.d

13. Noodzaak en evenredigheid

De omvang van toezicht op het vastgoed maakt het noodzakelijk dat prioriteiten worden gesteld. De prioriteiten worden bepaald aan de hand van 5.1.2.d

5.1.2.d De motivatie omtrent noodzaak en evenredigheid heeft dus betrekking op de gegevens die worden gebruikt voor het (op)maken van de indicatoren en de vastgoednetwerken.

Een extern adviesbureau heeft in 2016 de indicatoren op grond van het barrièremodel Vastgoedfraude van het CCV (Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid) en op grond van interviews van domeindeskundigen van THBO geïdentificeerd.

De idee achter het concept van barrièremodellen is dat een overtreder verschillende fases moet doorlopen om te komen tot ondermijning c.q. vastgoedmisbruik. Iedere fase vormt een barrière. Hieronder staat het barrièremodel voor vastgoedfraude door eigenaren.

Oriëntatie	1	Financiering	2	Levering/overdracht	3	Bezit	4	Exploitatie	5	Verkoop	6
Dienverleners											▼
Gelagenheden											▼
Indicatoren											▼
Partners											▼
Barrières											▼

Het adviesbureau heeft ca 75 indicatoren vastgesteld. In deze DPIA worden de indicatoren als volgt onderverdeeld:

1. Indicatoren t.a.v. bezit en exploitatie:
 - a. Indicatoren die betrekking hebben een directe overtreding;
 - b. Indicatoren die betrekking hebben op risicovolgedrag 5.1.2.d
 - c. Indicatoren die betrekking hebben op (meldingen van mogelijke) overtredingen door huurders, waarbij de eindverantwoordelijkheid ligt bij de vastgoedeigenaar.
2. Indicatoren die gebaseerd zijn op de aankoop / verkoop:
 - a. Indicatoren t.a.v. de snelheid inkoop en verkoop van vastgoed (snelgroeiers).

Momenteel zijn de indicatoren actief die betrekking hebben op de fases "Bezit en "Exploitatie". Het sturen op grond van indicatoren van bezit en exploitatie gaat gepaard met een reactief beleid t.a.v. toezicht en handhaving. I.r.t. het doel van de verwerking dragen deze indicatoren bij tot een redelijk effectieve mogelijke inzet van toezicht en handhaving capaciteit.

Het is daarbij belangrijk dat het nut van een indicator kan wijzigen¹. Bijvoorbeeld, doordat de hoeveelheid data erover afneemt of dat er situationele omstandigheden kunnen veranderen. Een recent voorbeeld hiervan is dat vastgoedeigenaren vaker met tussenpersonen gaan werken, mogelijk om zelf uit het zicht te blijven.

Hieronder wordt onderbouwd waarom een bron nodig is en welke overwegingen zijn gemaakt voor de evenredigheid. In een apart register wordt beschreven welke indicator relevant is, actief is en welke gegevens per indicator noodzakelijk zijn. Per vermelding onder de 12 Doelbinding wordt de noodzaak en evenredigheid toegelicht.

Daar waar er sprake is van het gebruik van een basisregistratie of een taakapplicatie wordt in deze DPIA gesteld dat er qua noodzaak geen ander middel is.

1. Basisregistraties (BAG).
 - Noodzaak. Het BAG-id is het startpunt voor het vaststellen wie de eigenaar is. Het wordt gebruikt om uit de registraties over eigenaren (in samenhang met belastingplichtig eigenaar, BRP, Kadaster) de eigenaar te bepalen.
 - Evenredigheid. Alleen die gegevens die een relatie hebben tot de vastgestelde indicatoren worden gebruikt.
2. Belastinggegevens.
 - Noodzaak: Het juist vaststellen wie de eigenaar van een object is. Zonder kennis van de eigenaar kan niet worden gehandhaafd.
 - Evenredigheid. Op grond van het BAG-id wordt de belastingplichtig eigenaar vastgesteld. Het gaat alleen om de belastingplichtig eigenaar.
3. Huurcommissie en huurteam
 - Noodzaak. Deze gegevens worden gebruikt voor het bepalen van het risicogedrag t.a.v. vastgoedmisbruik. De noodzaak ligt hier in het beschermen van de huurder.
 - Evenredigheid. Deze gegevens worden beoordeeld in de context van vergunningsvoorwaarden en aard van de meldingen die zijn gedaan.
4. Zaaksystemen.
 - Noodzaak. Zaaksystemen bevatten de meldingen alsmede vergunningen t.a.v. het vastgoed waarop toezicht en handhaving plaatsvindt. Dit zijn authentieke gegevens i.r.t. vastgoedhandhaving.
 - Evenredigheid. Alle dossiergegevens kunnen relevant zijn.
5. § 1.2.d Zelfde onderbouwing als huurcommissie en huurteam.
6. Kadaster en KvK. Deze gegevens zijn noodzakelijk voor het bepalen van de eigenaar. In het kader van voorkomen van recidive is het noodzakelijk om voor deze categorie en daarmee evenredig om zicht te krijgen op de aan- en verkoop van vastgoed.

Dit document maakt ook duidelijk dat het vinden van indicatoren een proces is van vinden, evalueren en “fine-tunen”.

14. Juistheid

De kwaliteit, juistheid en volledigheid, van gegevens heeft betrekking op:

1. De brongegevens;
2. Relatie tussen brondata en indicator;
3. De scripts die de gegevens analyseren en combineren om zo een indicator vorm te geven;
4. De beoordeling van de uitkomsten.

¹ Zie tevens [het model privacy protocol binnengemeentelijke gegevensdeling](#) bij de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Dit protocol biedt een overzicht van relevante indicatoren (Signalen) van ondermijning w.o. vastgoedmisbruik. Ook wordt beargumenteerd dat niet alle indicatoren relevant hoeven te zijn.

Brongegevens

De BRK, Kadaster en BAG zijn basisregistraties. Deze moeten als authentiek en daarmee als juist worden beschouwd. De uitspraken van de huurcommissie zijn formele vastgestelde uitspraken. Voor de gegevens uit de eigen zaaksystemen geldt eveneens dat deze authentiek zijn, omdat VTH gaat over verleende vergunningen en toezichtzaken. Doordat deze dossier authentiek zijn (door VTH opgemaakt) worden ze ook als juist beschouwd.

Juistheid relatie tussen brondata en de indicatoren

Het gaat hier om het bewaken van het logisch verband tussen de twee. Dit is maatwerk. Zoals gesteld onder noodzaak en evenredigheid is het onderhouden van de semantiek en inhoud van de indicatoren een continu proces en dat vindt plaats in de beoordeling van de uitkomsten.

Controle en toetsing van de scripts die indicatoren opmaken

Het tweede onderdeel van juistheid van een indicator is of de brongegevens correct zijn omgezet naar een indicator. Deze controle worden wekelijks door de analisten uitgevoerd.

Beoordeling juistheid van de netwerkanalyse en indicatoren

Het in kaart brengen van een netwerk is handwerk. Aan de hand van de data worden de actoren en hun verbanden handmatig in kaart gebracht.

15. Opslag

Zie 10.

16. Bescherming

Toegang tot gegevens heeft betrekking op de volgende onderdelen:

1. Toegang tot bronbestanden. De brongegevens worden door centrale of decentrale beheerders (afhankelijk wie de beheerder is) beschikbaar gesteld op de netwerkschijf voor de data-analisten. Er hebben geen andere gebruikers dan twee data-analisten toegang tot de gegevens. Autorisatiebeheer ligt bij de Domstad IT. Bij uitstroom of doorstroom van een data-analist moet de leidinggevende dat doorgeven aan Domstad IT, zodat de rechten worden ingetrokken.
2. Toegang tot scripts. De scripts worden opgeslagen op de hierboven genoemde netwerkschijf. Deze worden beheerd door de data-analisten.
3. Toegang tot eindproduct. De uitkomsten van de analyse wordt als een apart bestand opgeslagen. Deze moet door de 5.1.2D worden ingelezen (a la een docx document dat in MS Word wordt geopend) om de gegevens te presenteren. Deze bestanden worden de data-analisten beschikbaar gesteld aan het toezicht en handhavingsteam via de samenwerkingsomgeving (Digiplaza) dat speciaal voor dit doel is opgezet.
4. Toegang tot de data-analyse applicaties. Dit is alleen van toepassing op 5.1.2.d Dit wordt uitgevoerd door IPM VTH en volgens het autorisatiebeleid van VTH.

17. Rechten van de betrokkenen

De betrokkenen kunnen hun rechten uitoefenen via: <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/privacy/uw-rechten/> . Langs deze weg kunnen alle rechten worden uitgeoefend m.u.v. het recht op informatie.

Recht op informatie. In het register van verwerkingen is op te vragen welke gegevens worden verwerkt en met wie ze worden gedeeld. Daarnaast vermeldt de handhavingsprogramma wat wordt verstaan onder vastgoedmisbruik.

In het kader van datagestuurde werken hebben betrokkene het recht om NIET onderworpen te worden aan automatische besluitvorming. Dit recht is opgenomen in het proces: alle data-analyses worden handmatig beoordeeld door het team van data-analisten, juristen en de inspecteurs.

C. Beschrijving en beoordeling risico's voor de betrokkenen

18. Risico's

Beschrijf en beoordeel de risico's van de voorgenomen gegevensverwerkingen voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen. Ga in ieder geval in op:

- a. welke negatieve gevolgen de gegevensverwerkingen kunnen hebben voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen;*
- b. de oorsprong van deze gevolgen;*
- c. de waarschijnlijkheid (kans) dat deze gevolgen zullen intreden;*
- d. de ernst (impact) van deze gevolgen voor de betrokkenen wanneer deze intreden.*

De risico's voor de betrokkene t.a.v. de verwerking hebben betrekking op de volgende scenario's.

1. **Onrechtmatige verwerking van gegevens.**
2. **Fouten in de data-analyse en beoordeling.** De beoordeling van de uitkomsten van de data- en netwerkanalyse heeft tot doel om fouten in de data-analyse te voorkomen. Indien een fout wordt vermoed, dan kan de data-analist de bijbehorende brondata opzoeken. Fouten kunnen bijvoorbeeld zijn dat eigenaar en pand niet overeenkomen. Hierdoor kan een vastgoedeigenaar onterecht worden aangeschreven. Op dat moment komen de rechten en vrijheden nog niet in het geding. We achten dat risico acceptabel.
3. **Onweerlegbaarheid tussen brondata.** Doordat de uitkomsten van de data- en netwerkanalyses plenair worden beoordeeld, is de kans op deze fout onwaarschijnlijk.
4. **Inbreuk op de vertrouwelijkheid.**
 - a. Ongeoorloofde toegang tot de W-schijf (bronbestanden). Zie verder onder 16..
 - b. Ongeoorloofde toegang tot de 5.1.2.d De 5.1.2.d worden opgeslagen in een afgeschermd samenwerkingsomgeving. Het beheer van de toegang ligt bij de teams. De toegang is beperkt tot data analisten en beoordelaars die binnen dit proces hun taken vervullen. De 5.1.2.d bevinden zich binnen de beveiligde omgeving van GU en zijn niet buiten de omgeving toegankelijk. In het 5.1.2.d kunnen afhankelijk van het type, meer detailgegevens zichtbaar zijn over eigenaren. Deze gegevens zijn vaak ook al via andere bronnen te achterhalen en zullen in zichzelf niet tot grote risico's leiden voor belanghebbenden. Het verschil in de context is de duiding dat de vastgoedeigenaar onder toezicht staat. Ook kan op grond van de Wob-verzoek een ieder inzage vragen in de toezicht en handhavingstrajecten, waarbij het niet uit te sluiten is dat er sprake is van herleidbaarheid naar betrokkenen. Hoewel hier een risico bestaat wordt dit als laag ingeschat.
 - c. Ongeoorloofde toegang tot de bronbestanden op Digi Plaza. Dit is een gemeentebreed risico. Het bewaken van toegangsbeheer ligt bij de afdelingen. Eis dat alle DP-sites niet openbaar zijn onder beheer zijn.
5. **Risico's t.a.v. rechten van de betrokkene.** Er is in deze alleen een reëel risico dat het recht op informatie (en transparantie) niet wordt nageleefd. In het handavingsprogramma en handavingsstrategie staat in algemene zin beschreven hoe de gemeente ter werk gaat. Het register van verwerkingen vermeldt welke gegevens worden verwerkt. Deze documenten worden periodiek herzien. Verder, indien de werkwijze te transparant wordt, verhoogt dit het risico voor de gemeente dat de vastgoedeigenaren andere routes gaan vinden om hun praktijken voort te zetten. De praktijk leert dat dit ook gebeurt. Derhalve zal beperkt worden tot het geven van algemene informatie over de werkwijze zoals nu uitgewerkt staat in het handavingsprogramma.
6. **Overschrijden bewaartermijnen.** De data-analyse is een continu proces. Wekelijks worden de brongegevens ververs en daardoor gaat de bewaartermijn pas spelen als de data-analyse rondom een netwerk de status monitoren krijgt. De aangeleverde brongegevens worden bewaard met als doel de ontwikkelingen rondom een netwerk te volgen en te doorgronden. Het langer bewaren heeft een lage impact op de betrokkene, omdat de gegevens niet direct voor toezicht en handhaving worden gebruikt. Uitgangspunt is dat de gegevens bewaard moet worden in samenhang met de bewaartermijnen die gelden voor de handavingsdossiers.
7. **Beschermingsniveau Domstad IT is niet passend.** Het uitgangspunt is dat Domstad IT een passend beschermingsniveau biedt. Indien hier een risico gaat spelen zal dat breder spelen dan

D. Beschrijving voorgenomen maatregelen

Beschrijf de voorgenomen maatregelen om de hiervoor beschreven risico's van de voorgenomen gegevensverwerkingen voor de vrijheden en rechten van de betrokkenen aan te pakken.

19. Maatregelen

1. **Onrechtmatig gebruik van gegevens.** De volgende maatregelen worden getroffen om dit te voorkomen:
 - i. Jaarlijks worden de vermelde grondslagen in de DPIA en GLO i.r.t. het werkelijk gebruik van de gegevens gecontroleerd de programmaleider vastgoedhandhaving;
 - ii. Er wordt onderzocht / overwogen om de gegevens op de W-schijf in een 5.1.2.d onder te brengen. Een DWH zal dan moeten worden verworven. Daardoor ontstaat beter grip op (1) het beheer en gebruik van de brongegevens en (2) de rechtmatigheid. Het voorstel om te komen tot een DWH is in ontwikkeling. Deze oplossing wordt breder beschikbaar dan alleen voor de aanpak huisjesmelkers en wordt niet vanuit deze aanpak ingericht en aangestuurd.
 - iii. De data-analisten registreren welke indicatoren actief zijn, wat de relevantie ervan is, en of het gebruik noodzakelijk en evenredig is. Zo mogelijk wordt verwezen op welk wetsartikel de indicator is gebaseerd. Wijzigingen worden besproken in het kernteamoverleg. In een apart document wordt het gebruik en deze registratie van indicatoren vastgelegd.
2. **Fouten in de data-analyse en beoordeling.** We achten geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.
3. **Onweerlegbaarheid tussen brondata en 5.1.2.d** Geen aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk
4. **Inbreuk op de vertrouwelijkheid.** De maatregelen worden onderverdeeld in:
 - b. Onrechtmatige toegang tot de brongegevens:
 - i. De toegang tot de netwerkschijf wordt beheerd door Domstad. Beoordeling van deze maatregel ligt buiten de scope van deze DPIA c.q. verantwoordelijkheid van VTH. De programmanager vastgoedhandhaving vraagt elk kwartaal een opgave bij Domstad IT.
 - ii. Elk kwartaal dient de toegang door de beheerder van de DP-site te worden gecontroleerd
 - iii. De DISO neemt de toegangscontroles op in de maatregelenplanning
 - c. Onrechtmatige toegang tot de 5.1.2.d
 - i. De 5.1.2.d worden opgeslagen in de afgeschermdde samenwerkingsomgeving van het datateam waartoe alleen enkele inspecteurs (sleutelfunctionarissen) toegang hebben. Deze kunnen de gegevens plaatsen op afgeschermdde samenwerkingsomgevingen van de inspecteurs.

Bijlage 2 gegevenscategorieën naar verhuurde object, eigenaar en bedrijf

Hieronder staat vermeld welke gegevenstypen worden gebruikt bij het opmaken van de indicatoren en netwerk.

Het Pand		De eigenaar		Het bedrijf	
Gegeven	Bron	Gegeven	Bron	Gegeven	Bron
5.1.2d					

