

PROTOCOL VOOR DE ELEKTRONISCHE MEDEDELING VAN PERSOONSGEGEVENS VAN DE OPENBARE  
VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ NAAR CIB Vlaanderen  
in het kader van uitwisseling van gegevens uit de asbestattesten van woningen

*Dit protocol wordt gesloten conform artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (verder 'Decreet eGov').*

TUSSEN

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, te Stationsstraat 110, 2800 Mechelen, met als ondernemingsnummer 0842.399.963, hierbij vertegenwoordigd door [REDACTED] Administrateur-generaal, hierna OVAM; die de gegevens meedeelt, hierna: "INSTANTIE 1";

EN

Vereniging zonder winstoogmerk Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, afgekort CIB Vlaanderen, met zetel te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 1051, ondernemingsnummer 0425.043.508 vertegenwoordigd door twee van haar bestuurders, [REDACTED] hierna CIB; die de gegevens opvraagt, hierna: "INSTANTIE 2";

OVAM en CIB worden hieronder ook wel afzonderlijk aangeduid als een "Partij" of gezamenlijk als de "Partijen";

NA TE HEBBEN UITEENGEZET

- A. OVAM is een intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid binnen het beleidsdomein Omgeving en geeft uitvoering aan een duurzaam beheer van materiaalkringlopen en tot de realisatie van de doelstellingen van het afvalstoffenbeleid en door de uitvoering van een bodemsaneringsbeleid. OVAM werd opgericht in artikel 10.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake Milieubeleid (hierna DABM) en is de rechtsopvolger van de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest.

De taken van OVAM staan beschreven in artikel 10.3.2 tot 10.3.4 DABM.

OVAM staat o.m. in voor :

- het ontwikkelen van instrumenten en het uitwerken van maatregelen voor de bevordering van het zuinige gebruik van grondstoffen, onder meer door zo veel mogelijk de materiaalkringlopen te sluiten;
- het bevorderen van de kwaliteit van producten en productieprocessen met aandacht voor kwalitatieve en kwantitatieve preventie voor wat betreft het

gebruik van grondstoffen, het verspreiden van milieugevaarlijke stoffen en het voorkomen van afval;

- het ontwikkelen van instrumenten en het uitwerken van maatregelen voor de bevordering van een duurzaam consumptiegedrag, voor wat betreft het gebruik van grondstoffen, het verspreiden van milieugevaarlijke stoffen en het voorkomen van afval;
- het ontwikkelen van instrumenten en het uitwerken van maatregelen voor een veilig beheer van milieugevaarlijke stoffen en voor het voorkomen en zo nodig beperken van lekken van milieugevaarlijke stoffen uit stoffenkringlopen;
- ter aanvulling van de vorige taken, de sturing en coördinatie van de inzameling en de veilige verwijdering van afvalstoffen alsmede de ambtshalve verwijdering ervan;
- het ontwikkelen van instrumenten en het uitwerken van maatregelen om de correcte werking van de afvalstoffenmarkt te garanderen.
- instrumenten ontwikkelen en maatregelen uitwerken om te komen tot een asbestafbouwbeleid, onder meer door proefprojecten op te starten, beleidsstudies uit te voeren, inventarisaties van asbesthoudende materialen uit te voeren en vrijwillig over te gaan tot de verwijdering van asbesthoudende materialen.

In dat opzicht is aan haar de bevoegdheid toegekend om de hieronder vermelde gegevens uit artikel 3 te verzamelen.

- B. CIB is een beroepsorganisatie die de Vlaamse vastgoedsector vertegenwoordigt. Als overkoepelende organisatie van zes CIB provinciale kamers (met name de vijf Vlaamse provincies en de Kust), is CIB met meer dan 3.500 leden de meest representatieve beroepsvereniging van vastgoedprofessionals, haar ledenbestand bestaat uit:
- De vastgoedmakelaar-bemiddelaar: Hij verleent, voor rekening van derden, bepallende bijstand met het oog op de verkoop, aankoop, verhuring of overdracht van zakelijke rechten op onroerende goederen, hierna genoemd de "vastgoedmakelaar(s)";
  - De vastgoedmakelaar-syndicus beheert dan weer mede-eigendommen in appartementsgebouwen of groepen gebouwen in gedwongen mede-eigendom, hierna genoemd "de syndicus" of "syndici".
- C. RealSmart is een initiatief van CIB en NV Open Real estate Information Services, hierna genoemd "ORIS". ORIS staat in voor de exploitatie en het beheer van RealSmart. Het is een digitaal ecosysteem dat vastgoedmakelaars en syndici ondersteunt in diens activiteiten zoals dossiersamenstelling aan de hand van een uitgebreide set digitale tools. RealSmart verbindt ook de vastgoedmakelaars en syndici met overheden en andere partners. Zowel CIB-leden als niet-leden kunnen gebruik maken van RealSmart. De uitwisseling van gegevens uit de asbestattesten van woningen zal gebeuren via een aparte module op RealSmart.
- D.1. Vastgoedmakelaars en syndici beschikken op grond van artikel 5.4.14. §1 ° van het Vlaams Reglement betreffende het duurzaam beheer van Materiaalkringlopen en Afvalstoffen (VLAREMA) over toegang tot de databank asbestinventarisatie in de vorm van een

leesrecht. Vastgoedmakelaars moeten immers de aanwezigheid en de inhoud van een asbestinventarisatetest kunnen raadplegen bij de verkoop of verhuur van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar die zij aanbieden. De syndicus heeft dan weer de wettelijke taak om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken. De syndicus is ertoe gehouden het gebouwdossier bij te houden (en bij einde mandaat te overhandigen aan de nieuwe syndicus). De syndicus moet dus de aanwezigheid en inhoud van een asbestinventarisatetest kunnen raadplegen voor de gebouwen die hij in beheer heeft.

Art. 5.4.14.

§1. De volgende actoren kunnen leesrecht krijgen tot de databank asbestinventarisatie, ofwel rechtstreeks ofwel via de gebouwenpas:

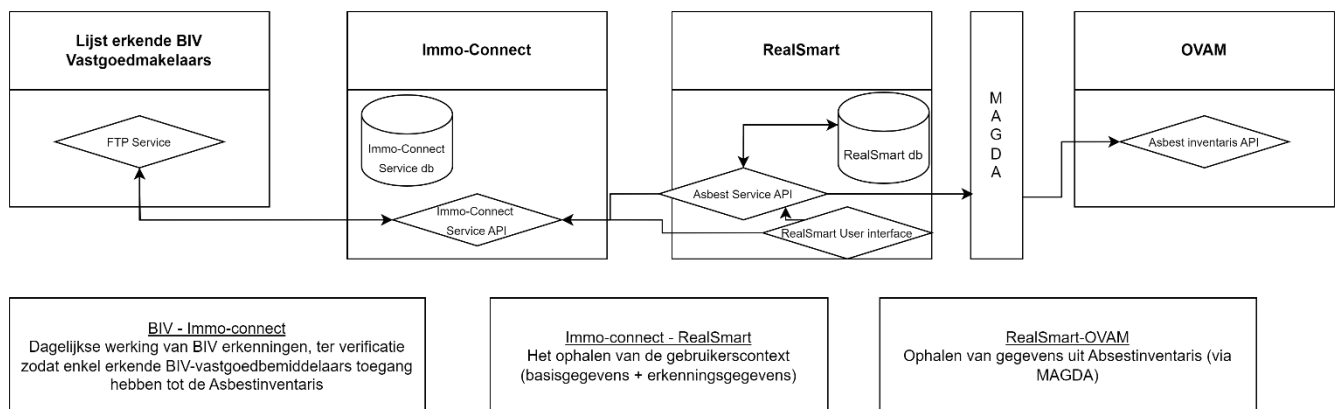
(...)

3° een syndicus die is aangesteld voor de mede-eigendom voor het asbestinventarisatetest opgesteld voor de gemeenschappelijke delen;

(...)

8° een vastgoedmakelaar voor het asbestinventarisatetest van de toegankelijke constructie met risicobouwjaar dat via bemiddeling van de vastgoedmakelaar te koop of te huur wordt aangeboden;

## D.2. VOORSTELLING VAN HET VERLOOP VAN DE GEPLANDE GEGEVENSSTROOM - BIJ AANPASSING OF WIJZIGING: WAT ER NIEUW IS/ WORDT GEWIJZIGD.



D.3. Om de gegevensdeling met erkende vastgoedmakelaars te faciliteren, zal CIB optreden als de vertegenwoordiger van deze vastgoedmakelaars en syndici. CIB vertegenwoordigt in het kader van dit Protocol de vastgoedmakelaars en syndici voor wat betreft het vastleggen van de voorwaarden en modaliteiten voor de elektronische mededeling van

persoonsgegevens in het kader van uitwisseling van gegevens uit de asbestatbestandinventaris-databank. Dit zal zij doen middels de End-User License Agreement (EULA) die gebruikers van RealSmart, leden en niet-leden, dienen te aanvaarden voor zij toegang krijgen tot de module asbestinventarisdatabank. De aanvaarding van de EULA heeft tot gevolg dat de gebruikers van RealSmart toetreden tot onderhavig Protocol. In de EULA worden verder de rechten en plichten en de verschillende rollen gedefinieerd voor wat betreft de verwerking van de persoonsgegevens, met name:

- CIB en ORIS als gezamenlijke Verwerkingsverantwoordelijken voor wat betreft de ontsluiting van de persoonsgegevens via RealSmart;
  - Ook wat betreft de sluiting van het protocol zijn CIB en ORIS gezamenlijke Verwerkingsverantwoordelijken, vertegenwoordigd door CIB.
  - De vastgoedmakelaar of syndicus als afzonderlijke Verwerkingsverantwoordelijke voor eigen, zelf bepaalde doeleinden.
- D. De Partijen wensen overeenkomstig artikel 8, §1 Decreet eGov een protocol te sluiten met betrekking tot de elektronische mededeling van persoonsgegevens. Dat protocol wordt bekendgemaakt op de website van beide Partijen.
- E. De functionaris voor gegevensbescherming van OVAM heeft op 10 april 2026 advies met betrekking tot een ontwerp van dit protocol gegeven.
- F. De functionaris voor gegevensbescherming van ORIS heeft op 16 december 2025 advies met betrekking tot een ontwerp van dit protocol gegeven.

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

### Artikel 1 - Voorwerp

Dit protocol bevat de voorwaarden en modaliteiten voor de elektronische mededeling van persoonsgegevens als omschreven in artikel 3 door OVAM aan de hogervermelde beroepsgroepen hier vertegenwoordigd door CIB.

### Artikel 2 - Grondslagen van zowel de mededeling als de verkrijging van de persoonsgegevens en verenigbaarheid

#### a. Toelaatbaarheid

1° De beoogde gegevensverwerking door CIB en door de vastgoedmakelaars/syndici gebeurt op grond van artikel 6, b) AVG. Dit artikel bepaalt dat de verwerking noodzakelijk moet zijn voor de uitvoering van een overeenkomst waarbij de betrokkene partij is, in casu de bemiddelingsovereenkomst. Deze

werd afgesloten tussen de vastgoedmakelaar en diens opdrachtgever, zijnde de eigenaar van het onroerend goed. Middels deze overeenkomst wordt de vastgoedmakelaar belast met de samenstelling van een exhaustief verkoop- of verhuurdossier. In dit verband voldoet de vastgoedmakelaar tevens aan de wettelijke en decretale informatieplichten, zoals uitgelegd in artikel 6 c) AVG.

2° De beoogde gegevensmededeling door OVAM is ingegeven door het leesrecht opgenomen in artikel 5.4.14 VLAREMA:

- a) *“8° een vastgoedmakelaar voor het asbestinventarisatetest van de toegankelijke constructie met risicobouwjaar dat via bemiddeling van de vastgoedmakelaar te koop of te huur wordt aangeboden;”*
- b) *“3° een syndicus die is aangesteld voor de mede-eigendom voor het asbestinventarisatetest opgesteld voor de gemeenschappelijke delen;”*

#### b. Verenigbaarheid van de verdere verwerking

1° OVAM heeft de mee te delen gegevens oorspronkelijk verzameld voor volgende doeleinden:

- Artikel 10.3.3. §2 1° a): Het verzamelen, beoordelen en verwerken van gegevens en informatie door het inventariseren van afvalstoffen, materialen en materiaalkringlopen, met een bijzondere aandacht voor milieugevaarlijke stoffen;
- Artikel 10.3.3. §2 14°: de asbestinventarisatetesten af te leveren;
- Artikel 10.3.3. §2 15°: de databank asbestinventarisatie te beheren;
- Artikel 10.3.3. §2 16°: asbesthoudende materialen te ontmantelen, in te zamelen, te transporteren of te verwerken, en de ontzorging, de prefinanciering of financiering daarvan;
- Artikel 10.3.3. §2 17°: een asbestinventaris op te maken en de ontzorging, de prefinanciering of financiering daarvan;

2° CIB, als vertegenwoordiger van de vastgoedsector, zal de opgevraagde gegevens verwerken voor volgende doeleinden:

- a) De vastgoedmakelaar die bemiddelt bij de verkoop of verhuur van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar heeft hiertoe in de bemiddelingsovereenkomst een schriftelijk mandaat van diens opdrachtgever, zijnde de eigenaar van het onroerend goed, gekregen. Om uitvoering te kunnen geven aan deze overeenkomst dient de vastgoedmakelaar voorafgaande opzoekingen te verrichten met betrekking tot het te verkopen of te verhuren goed om zo een volledig verkoop- of verhuurdossier samen te stellen, met alle noodzakelijke stukken.

Op de vastgoedmakelaar rust een onderzoeksplicht overeenkomstig artikel 12 van de plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars vastgesteld bij K.B. van 29 juni 2018. Hieruit volgt een algemene verplichting van informatieverzameling voor de vastgoedmakelaars. De vastgoedmakelaar heeft verder de verplichting om het pand volgens de toepasselijke wettelijke bepalingen op de vastgoedmarkt aan te bieden.

Specifiek voor de overdracht van onroerende goederen gelden naast deze algemene informatieverplichting tal van bijzondere informatieplichten waarbij de vastgoedmakelaar in het kader van zijn makelaarsopdracht informatie en/of attesten ter kennis moet brengen van kandidaat-kopers. In concreto schrijft ook het Materialendecreet een bijzondere informatieplicht voor ingeval van overdracht van een onroerend goed.

- b) De syndicus is de wettelijke vertegenwoordiger van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) en treedt op namens het collectief belang van alle mede-eigenaars. Hij staat in voor het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw. In dat verband moet de syndicus kunnen nagaan of er een geldig asbestattest werd opgemaakt voor de gemene delen van de mede-eigendom waarvoor hij werd aangesteld als syndicus.

3° De verenigbaarheid van de verdere verwerking door CIB wordt als volgt beoordeeld:

Het doeleinde van de verdere verwerking van deze persoonsgegevens door CIB als vertegenwoordiger van de beroepsgroepen vastgoedmakelaar en syndicus is verenigbaar met de doeleinden waarvoor OVAM de gegevens oorspronkelijk heeft verzameld, overeenkomstig artikel 6, lid 4, van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), op basis van volgende overweging/analyse:

- a) De doeleinden voor het oorspronkelijk verzamelen van de mee te delen gegevens door OVAM kaderen in een ruimer beleid van OVAM inzake asbestafbouw. In dat verband is één van de opdrachten van OVAM de uitvoering van inventarisaties van asbesthoudende materialen en het uitwerken van maatregelen om vrijwillig over te gaan tot de verwijdering van asbesthoudende materialen. De inventarisatieplicht wordt thans gekoppeld aan verkoop in de vorm van een informatieverplichting die wordt gesanctioneerd met de nietigheid. Bij verhuring is er slechts de verplichting om een kopie te bezorgen aan de huurder(s) als er al een asbestattest beschikbaar is. In het kader van vastgoedtransacties moeten vastgoedmakelaars kandidaat-kopers en kandidaat-huurders correct kunnen informeren over de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Om die redenen is een vlotte toegang tot de asbestinventarisatiebank door vastgoedmakelaars aangewezen, zodat ze kunnen nagaan of er een attest is, wat de inhoud ervan is en wie het afleverde.

Op die manier draagt de toegang tot de asbestinventarisatiebank rechtstreeks bij tot de uitvoering van de beleidsdoelstellingen van OVAM door het verhogen van de transparantie over de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in gebouwen en de rechtszekerheid bij vastgoedtransacties, in het bijzonder voor kandidaat-kopers, en kandidaat-huurders.

De persoonsgegevens die zullen worden gedeeld, zijn geen bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van art. 9 en 10 AVG.

De mogelijke gevolgen blijven beperkt voor de betrokkene daar de vastgoedmakelaar in het kader van de uitvoering van zijn bemiddelingsopdracht de beoogde gegevens en informatie reeds verwerkt en o.b.v. tal van wettelijke en decretale informatieplichten. In die optiek lijkt

de voorgenomen verdere verwerking geen nadelige gevolgen te weeg te brengen voor de betrokkene.

In de bemiddelingsopdracht wordt de opdrachtgever van de vastgoedmakelaar ervan op de hoogte gesteld dat zijn gegevens worden verzameld en verwerkt. Hij is ervan op de hoogte dat gegevens zullen worden bewaard gedurende de termijn die noodzakelijk is om aan de wettelijke vereisten te voldoen en minstens zolang de wettelijke verjaringstermijn loopt. Hij is op de hoogte van de rechten die hij als betrokkene kan putten uit de AVG.

- b) De syndicus treedt op als wettelijke vertegenwoordiger van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) en beheert in die hoedanigheid het gebouw in zijn geheel, inclusief de gemene delen. Het nagaan of er een geldig asbestattest bestaat, en de inhoud daarvan, is noodzakelijk voor een correct en veilig beheer van het gebouw en behoort tot zijn wettelijke opdrachten op grond van het Burgerlijk Wetboek (Boek 3, Titel 3, Hoofdstuk 2, Afdeling 3).

Deze verdere verwerking past binnen hetzelfde beleids- en rechtskader als de oorspronkelijke verwerking door OVAM. Beide verwerkingen dienen het algemeen belang van asbestafbouw, milieugezondheid en veiligheid van gebouwen. De gegevens worden niet gebruikt voor andere doeleinden dan het beheer van de betrokken mede-eigendom.

De betrokken eigenaars mogen bovendien redelijkerwijze verwachten dat hun syndicus over deze informatie beschikt in het kader van zijn wettelijke beheersopdracht.

### Artikel 3 - De proportionaliteit van de opgevraagde persoonsgegevens en de bewaring door de ontvanger

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de persoonsgegevens die worden opgevraagd, alsook de verantwoording van de proportionaliteit van de gegevens. De gegevens worden opgevraagd op basis van Capakey/gebouweenheid-ID. a. Proportionaliteit

<p>Gegeven 1</p> <p><i>Het concrete gegeven dat wordt opgevraagd. Als er veel gegevens zijn, kunnen ze in clusters worden vermeld.</i></p>	<p>De gegevens ter identificatie van het gebouw(deel)/perceel, omvattende: Gebouw id, Capakey, Asbestattest nummer, Adres, Gebouweenheden gemeenschappelijke delen, Attest en eventuele bijlages in pdf.</p>
<p>Verantwoording proportionaliteit</p> <p><i>Waarom is dit gegeven noodzakelijk voor het beoogde doel? Als in artikel 2 verschillende doeleinden zijn opgegeven, geef dan aan voor welk doel het gegeven wordt opgevraagd.</i></p>	<p>De betrokken gegevens zijn noodzakelijk om te kunnen nagaan of de asbestinventaris en de informatie die erin opgenomen is, betrekking heeft op het gebouw(deel) in kwestie. Op die manier kan de vastgoedmakelaar uitvoering geven aan de bemiddelingsovereenkomst en voldoen aan de decretale informatieplicht.</p>

#### b. Bewaartermijnen

De gegevens zullen door de vastgoedmakelaar gedurende 10 jaar na afsluiten van het dossier bewaard worden. Deze bewaartermijn wordt als volgt verantwoord:

De vastgoedmakelaar kan aansprakelijk gesteld worden in de relatie tot zijn opdrachtgever, met wie hij in een contractuele verhouding heeft, maar ook t.a.v. de wederpartij van zijn opdrachtgever. De eerste aansprakelijkheid wordt gesteund op de contractuele aansprakelijkheid, de tweede op de buitencontractuele aansprakelijkheid. De professionele aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar zal uitdoven door het tijdsverloop wanneer de verjaring bereikt is.

De vordering tot vergoeding van schade wegens contractuele aansprakelijkheid is een persoonlijke vordering die door verloop van 10 jaar verjaart. Wat de verjaring van de buitencontractuele aansprakelijkheid een verjaringstermijn van 5 jaar, te rekenen vanaf de dag waarop de benadeelde daadwerkelijk kennis heeft van alle gegevens die nodig zijn om een aansprakelijkheidsvordering te kunnen instellen

In het kader van het beheer van zijn dossiers is het dus zeker aangewezen dat de vastgoedmakelaar persoonsgegevens van de partijen in het dossier tot zeker 10 jaar na het einde van zijn opdracht bewaart. Gedurende die periode kan er immers nog een contractuele of buitencontractuele vordering tegen hem ingesteld worden.

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

CIB Vlaanderen zal de opgevraagde persoonsgegevens in het kader van de in artikel 2, b, 2° vooropgestelde doeleinden ter beschikking stellen van volgende categorieën van ontvangers:

- De vastgoedmakelaar of syndicus, leden van CIB.

Derde ontvangers die de informatie eveneens ontvangen onder dezelfde voorwaarden als de leden van CIB (ondertekening EULA en akkoord met dit protocol):

- de vastgoedmakelaar en syndicus die geen lid zijn van CIB.

Elke eventuele mededeling van de opgevraagde persoonsgegevens door CIB Vlaanderen aan een derde ontvanger moet voorafgaandelijk aan OVAM worden gemeld en moet in overeenstemming zijn met de relevante wet- en regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens. Dat betekent onder meer dat CIB Vlaanderen, waar vereist, een protocol sluit voor de mededeling van de opgevraagde gegevens aan de derde ontvanger(s).

Enkel personen die omwille van hun functie(profiel) deze informatie nodig hebben voor de uitvoering van hun werk, krijgen toegang tot de informatie.

### Artikel 5 - Periodiciteit van de mededeling en de duur van de mededeling

De persoonsgegevens zullen per pand eenmalig worden opgevraagd telkens wanneer een nieuw vastgoeddossier wordt aangemaakt in RealSmart voor een vastgoedobject. De koppeling met de databank komt enkel tot stand in kader van een individueel vastgoeddossier, waarvoor de vastgoedmakelaar of syndicus gemandateerd is om de opvraging tot stand te brengen, hetzij o.b.v. een bemiddelingsopdracht, hetzij o.b.v. zijn aanstelling als syndicus voor de desbetreffende medeigendom.

Onder voorbehoud van artikel 8 van dit protocol gebeurt de mededeling van de persoonsgegevens voor onbepaalde duur omdat de toegang tot de databank asbestinventarisatie in de vorm van een leesrecht niet in de tijd beperkt is.

### Artikel 6 - Beveiligingsmaatregelen

Volgende maatregelen worden getroffen ter beveiliging van de mededeling van de persoonsgegevens, die voorwerp zijn van dit protocol:

Overeenkomstig artikel 32 tot 34 van de AVG zijn de partijen en de verwerker verplicht om hun persoonsgegevens te beschermen tegen inbreuken op de beveiliging die accidenteel of onrechtmatig leiden tot de vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde verstrekking van of de toegang tot die persoonsgegevens.

Voor OVAM: De mededeling van de gegevens verloopt via het Magda-platform, dat beveiligde toegang biedt tot de asbestinventarisatie databank.

CIB Vlaanderen treft ten minste volgende technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen ter beveiliging van de ontvangen persoonsgegevens bij verdere verwerking:

- Registratie in de RealSmart applicatie is enkel mogelijk via authenticatie met Itmse en/of ID, beiden zijn gekwalificeerd als two-factor authenticatie methode.

- Het Immo-Connect platform staat in voor de authenticatie en autorisatie tot de RealSmart applicatie. Bij elke aanvraag zal een real-time controle gebeuren in de lijst van erkende vastgoedmakelaars, op deze manier wordt zekerheid geboden dat enkel erkende vastgoedmakelaars en hun aangestelden de databank kunnen consulteren.
- Elke gebruiker van RealSmart moet een EULA (End User License Agreement) goedkeuren. Het goedkeuren van de EULA wordt geregistreerd en bevat bepalingen waarin de gebruiker verklaart om de databank enkel te gebruiken binnen de context van een verkoop- en/of verhuurdossier.
- Logging van alle authenticatie, aanvragen - calls, failers, errors via Applications Insights. De technische logs zullen bewaard blijven gedurende een maximale termijn van 12 maanden.
- De diverse API's zijn beveiligd met api keys.
- Ontvangen gegevens zullen verwerkt en bewaard worden volgens de afspraken in dit protocol (vb.: bewaartermijn).

Om aan te tonen dat de in dit artikel opgesomde maatregelen werden getroffen moet CIB Vlaanderen, op eenvoudig verzoek van OVAM, hiervan aan OVAM het bewijs overmaken.

In het geval CIB Vlaanderen voor de verwerking van persoonsgegevens die het voorwerp zijn van voorliggend protocol, beroep doet op een (of meerdere) verwerker(s), verbindt CIB Vlaanderen zich ertoe uitsluitend beroep te doen op verwerkers die afdoende garanties bieden met betrekking tot het toepassen van passende technische en organisatorische maatregelen opdat de verwerking aan de vereisten van de AVG voldoet en de bescherming van de rechten van de betrokkene is gewaarborgd. CIB Vlaanderen sluit in voorkomend geval met alle verwerkers een verwerkersovereenkomst in overeenstemming met artikel 28 AVG. CIB Vlaanderen bezorgt OVAM een overzicht van de verwerkers die de opgevraagde gegevens verwerken, en actualiseert dit overzicht zo nodig.

### Artikel 7 - Kwaliteit van de persoonsgegevens

Zodra CIB Vlaanderen in kennis wordt gesteld van het feit dat één of meerdere van de persoonsgegevens vermeld in artikel 3, foutief, onnauwkeurig, onvolledig, ontbrekend, verouderd of overtollig is of zijn (al dan niet op basis van een melding van de betrokkene), meldt zij dat onmiddellijk aan OVAM die binnen een termijn van 10 werkdagen deze vaststelling onderzoekt en binnen een termijn van 30 werkdagen volgend op dit onderzoek CIB Vlaanderen informeert over de gepaste maatregelen die zij hieromtrent zal nemen.

### Artikel 8 - Sanctie bij niet-naleving

Onverminderd haar recht om een schadevergoeding te vorderen en in afwijking van artikel 12, 2° van dit protocol kan OVAM de gegevensstroom tijdelijk opschorten indien CIB Vlaanderen de persoonsgegevens die het voorwerp zijn van dit protocol, verwerkt in strijd met hetgeen bepaald is in dit protocol, met de AVG of met andere relevante wet- of regelgeving inzake de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens. Deze sanctie wordt opgeheven indien

een einde wordt gemaakt aan de verwerking in strijd met hetgeen bepaald is in dit protocol, door de Partij die daarvoor verantwoordelijk is.

### Artikel 9 - Meldingsplichten

Partijen verbinden zich er in het licht van artikel 33 AVG toe om elkaar zonder onredelijke vertraging op de hoogte te stellen van elk gegevenslek met betrekking tot de opgevraagde gegevens dat een impact heeft op beide Partijen. In voorkomend geval zullen Partijen onmiddellijk gezamenlijk overleggen teneinde alle maatregelen te nemen om de gevolgen van het gegevenslek te beperken en te herstellen. Partijen verschaffen elkaar alle informatie die ze nuttig of nodig achten om de beveiligingsmaatregelen te optimaliseren.

CIB Vlaanderen brengt OVAM onmiddellijk op de hoogte van wijzigingen van wetgeving met impact op voorliggend protocol, zoals het of de doeleinde(n), proportionaliteit, frequentie, duurtijd enz. en in voorkomend geval van wijzigingen omtrent de verwerkers.

### Artikel 10 - Transparantie

Partijen informeren de betrokkenen, in het licht van het transparantiebeginsel van de AVG, via publicatie op hun website.

De betrokkenen worden door de OVAM geïnformeerd over de mededeling van hun persoonsgegevens aan CIB Vlaanderen. Onverminderd eventuele andere informatiemaatregelen zal dit protocol door OVAM worden gepubliceerd op de eigen website.

De betrokkenen worden door CIB Vlaanderen geïnformeerd dat hun persoonsgegevens via OVAM zijn verkregen. Onverminderd eventuele andere informatiemaatregelen zal dit protocol door CIB Vlaanderen worden gepubliceerd op de eigen website.

Wanneer de betrokkene een bemiddelingsovereenkomst heeft met een makelaar, wordt hij ook in de daarin opgenomen privacyverklaring geïnformeerd over het gebruik van zijn persoonsgegevens en de rechten die hij hieromtrent kan uitoefenen.

Ook de betrokken mede-eigenaars worden geïnformeerd over het gebruik van hun persoonsgegevens en de rechten die hij hieromtrent kan uitoefenen in de syndicus-overeenkomst.

### Artikel 11 - Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

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

Indien een bepaling in dit protocol geheel of gedeeltelijk ongeldig, onwettig of nietig zou worden verklaard, tast dit op geen enkele wijze de geldigheid, wettigheid en toepasbaarheid van de andere bepalingen aan.

Aanvullingen en wijzigingen op dit protocol dienen schriftelijk te gebeuren door middel van een addendum dat als bijlage aan dit protocol zal worden gehecht.

## Artikel 12 - Inwerkingtreding en opzegging

Dit protocol treedt in werking vanaf ondertekening door alle Partijen.

Partijen kunnen dit protocol schriftelijk opzeggen mits inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden, behoudens toepassing van artikel 8.

Onverminderd artikel 8 eindigt het protocol van rechtswege na afloop van de in artikel 5 bedoelde termijn van mededeling, alsook wanneer er geen rechtsgrond meer bestaat voor de elektronische mededeling van de persoonsgegevens.

Dit protocol werd digitaal opgemaakt. De datum van dit protocol is de datum waarop deze door OVAM gekwalificeerd elektronisch ondertekend is. Een digitale kopie van het gekwalificeerd elektronisch ondertekende protocol wordt aan beide Partijen bezorgd. Opgemaakt te Mechelen, op 16 april 2026,

\_\_\_\_\_

namens OVAM

Administrateur-Generaal

Afdelingshoofd Bodembeheer

\_\_\_\_\_

Namens CIB Vlaanderen

## BIJLAGE 1. EULA ASBESTINVENTARISDATABANK

### **ARTIKEL 1 - DEFINITIES**

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt verstaan onder:

**RealSmart:** RealSmart is een initiatief van CIB Vlaanderen vzw, hierna CIB, ondernemingsnummer 0425.043.508 en Open Real Estate Information NV, hierna ORIS, ondernemingsnummer 0866.381.630, beiden met zetel te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 1005. Het is een digitaal ecosysteem dat vastgoedmakelaars en syndici ondersteunt in diens activiteiten zoals dossiersamenstelling aan de hand van een uitgebreide set digitale tools. RealSmart verbindt ook de vastgoedmakelaars en syndici met overheden en andere partners.

**Asbestinventarisdatabank:** de applicatie op RealSmart die toegang verleent tot de asbestattest-databank in de vorm van een leesrecht.

**Gebruiker:** de vastgoedmakelaar of syndicus die toegang verkrijgt tot de Asbestinventarisdatabank. De Gebruiker zal zich als organisatie dienen te identificeren in Immo-Connect aan de hand van haar ondernemingsnummer om van de applicatie gebruik te kunnen maken. Op niveau van de organisatie moet aangeduid worden welke van haar werknemers en/of vertegenwoordigers de applicatie kunnen gebruiken.

**Persoonsgegevens:** Persoonsgegevens zijn alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare levende natuurlijke persoon, rechtstreeks of onrechtstreeks, op basis van één gegeven of van een kruising van gegevens.

**Betrokkene:** De 'geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon' van wie persoonsgegevens worden verwerkt.

### **ARTIKEL 2 - VOORWERP**

Deze gebruiksvoorwaarden regelen de rechten en plichten van de Gebruiker met betrekking tot de toegang tot de Asbestinventarisdatabank. Door het aanvaarden van deze gebruiksvoorwaarden komt een overeenkomst tot stand tussen de Gebruiker enerzijds en CIB en ORIS anderzijds. De Gebruiksvoorwaarden van RealSmart blijven hiernaast onverminderd van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze EULA en de Gebruiksvoorwaarden van RealSmart prevaleren de bepalingen van onderhavige EULA.

### **ARTIKEL 3 – MANDAAT**

Door akkoord te gaan met de Gebruikersvoorwaarden van Realsmart geeft de Gebruiker CIB het mandaat om hem te vertegenwoordigen op rechtsgeldige manier in het protocol dat CIB afsluit met OVAM.

#### **ARTIKEL 4 - TOEGESTAAN GEBRUIK**

4.1. De toegang tot de Asbestinventarisdatabank neemt de vorm aan van een leesrecht voor de syndicus en vastgoedmakelaar op grond van artikel 5.4.14. §1 °3 en °8 van het Vlaams Reglement betreffende het duurzaam beheer van Materiaalcringlopen en Afvalstoffen (VLAREMA).

4.2. Het leesrecht is beperkt en uitsluitend toegestaan in het kader van een geldige schriftelijke opdracht, hetzij op basis van de aanstelling als syndicus voor een gebouw of groep van gebouwen, hetzij op basis van een schriftelijke opdracht tot bemiddeling van de verkoop of verhuur van een onroerend goed. De verkregen gegevens mogen uitsluitend gebruikt worden in het kader van deze opdracht.

4.3. Elk ander gebruik, waaronder maar niet beperkt tot commerciële exploitatie, data-extractie of hergebruik buiten de context van een geldige opdracht, is verboden.

4.4. De Gebruiker neemt de nodige beveiligingsmaatregelen en organisatorische procedures om ongeoorloofd gebruik te vermijden.

#### **ARTIKEL 5 - LOGGING EN CONTROLE**

ORIS behoudt zich het recht voor om:

- na te gaan of de Gebruiksvoorwaarden worden gerespecteerd en houdt in dat verband een inlogbestand bij.
- Het gebruik van de applicatie te controleren. In dat verband houdt ORIS een inlogbestand bij.
- Bij vaststelling van misbruik eenzijdig de toegang op te schorten of te beëindigen.
- ORIS heeft tevens het recht om de toegang van de Gebruiker met onmiddellijke ingang en zonder voorafgaande ingebrekestelling tijdelijk of definitief op te schorten indien OVAM dit beveelt, of indien er ernstige aanwijzingen zijn dat de Gebruiker de bepalingen van deze EULA, het Protocol of de vigerende gegevensbeschermingswetgeving schendt.

#### **ARTIKEL 6 - PRIVACY EN VERWERKING VAN PERSOONSgegevens**

6.1. De gegevens die via de asbestinventarisdatabank worden ontsloten omvatten Persoonsgegevens.

6.2. ORIS is samen met CIB Vlaanderen vzw verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU 2016/679) voor wat betreft het ontsluiten via RealSmart van de gegevens afkomstig van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, hierna OVAM.

6.3. De Gebruiker is afzonderlijke verwerkingsverantwoordelijke en bepaalt zelfstandig de doeleinden en middelen van de verwerking van Persoonsgegevens die zij ontvangt ingevolge de toegang tot de asbestinventarisdatabank.

De Gebruiker garandeert:

- Over een rechtsgrond voor de verwerking te beschikken;
- de betrokkenen te informeren over het gebruik van hun persoonsgegevens en dat hun Persoonsgegevens werden verkregen via OVAM;
- naleving van de rechten van betrokkenen die zij uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming putten.

6.4. In het kader van de elektronische mededeling van Persoonsgegevens door OVAM werd met CIB een protocol wordt gesloten conform artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (zie Bijlage 1).

CIB treedt op als vertegenwoordiger van de vastgoedmakelaars en syndici voor wat betreft het bepalen van de voorwaarden en modaliteiten voor de elektronische mededeling van persoonsgegevens uit de asbestattesten door OVAM.

Door het aanvaarden van deze End-User License Agreement (EULA) treedt de Gebruiker toe tot genoemd Protocol en daardoor gehouden tot naleving van de daarin vastgestelde voorwaarden en modaliteiten.

De Gebruiker erkent dat het Protocol en de voorwaarden voor gegevensdeling door OVAM eenzijdig kunnen worden gewijzigd of geüpdatet. Dergelijke wijzigingen zijn van rechtswege tegenstelbaar aan de Gebruiker vanaf de kennisgeving ervan door ORIS/CIB (bv. via publicatie op het RealSmart platform). De Gebruiker verbindt zich ertoe de gewijzigde voorwaarden na te leven voor elk verder gebruik van de Asbestinventarisdatabank.

#### **ARTIKEL 7 - AANSPRAKELIJKHEID**

7.1. De in de databank aanwezige gegevens zijn een verzameling van de door de asbestdeskundige inventarisatie ingevoerde asbestinventarissen. Het is de asbestdeskundige inventarisatie die instaat voor de juistheid en de volledigheid van de ingevoerde asbestinventaris.

7.2. CIB en ORIS bieden de toegang tot de Asbestinventarisdatabank aan op basis van een middelenverbintenis ('as is'). Zij garanderen geen ononderbroken, foutloze of permanente beschikbaarheid van de applicatie of de koppeling met de systemen van OVAM/MAGDA.

7.3. ORIS, noch CIB kunnen aansprakelijk worden gesteld voor:

- de inhoud, juistheid of volledigheid van de verkregen gegevens;
- schade voortvloeiend uit tijdelijke onbeschikbaarheid, technische storingen of onderhoudswerkzaamheden;
- enige directe of indirecte schade die voortvloeit uit het gebruik van de gegevens door de Gebruiker.

#### **ARTIKEL 8 - VRIJWARING**

De Gebruiker is als enige verantwoordelijk voor zijn gebruik van de gegevens en de naleving van deze

EULA en het Protocol. De Gebruiker verbindt zich ertoe CIB en ORIS integraal te vrijwaren voor, en schadeloos te stellen tegen, alle vorderingen, eisen, veroordelingen, boetes of sancties van derden (inclusief, maar niet beperkt tot OVAM, de Gegevensbeschermingsautoriteit of betrokkenen) die voortvloeien uit of verband houden met een inbreuk door de Gebruiker op deze overeenkomst, het Protocol of de toepasselijke wet- en regelgeving.

#### **ARTIKEL 9 - INTELLECTUELE EIGENDOM**

9.1. De Gebruiker erkent uitdrukkelijk dat alle intellectuele eigendomsrechten, inclusief de sui generis databankrechten en auteursrechten, met betrekking tot de gegevens en de structuur van de Asbestinventarisdatabank uitsluitend berusten bij OVAM (of haar licentiegevers).

9.2. De Gebruiker verkrijgt onder deze EULA slechts een beperkt, niet-exclusief, niet-overdraagbaar en herroepbaar gebruiksrecht om de gegevens te raadplegen conform de doeleinden omschreven in Artikel 3. Het is de Gebruiker strikt verboden om de databank geheel of voor een substantieel deel te kopiëren, op te vragen of te hergebruiken (o.a. via scraping of bulk-downloads) voor andere doeleinden dan de specifieke dossierbehandeling.