

Verwerkersovereenkomst

ArtFinder SRL · Rue Jules Lejeune 38, 1050 Elsene · BE 0465.541.602

Versie van 10 oktober 2026

Versie voor de bèta en de pilots. Versie in de laatste validatiefase. De definitieve versie kan lichte aanpassingen bevatten. Bij verschillen tussen de taalversies heeft de Franse versie voorrang.

1. Voorwerp en partijen

Deze verwerkersovereenkomst wordt gesloten tussen de klant — de natuurlijke of rechtspersoon voor wiens rekening een Homono-omgeving wordt geopend — en ArtFinder SRL, Rue Jules Lejeune 38, 1050 Elsene, België, ondernemingsnummer BE 0465.541.602 (« ArtFinder »), uitgever van Homono.

Ze geeft uitvoering aan artikel 28 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Ze maakt deel uit van de overeenkomst tussen de klant en ArtFinder, naast de algemene voorwaarden. Bij tegenstrijdigheid over gegevensbescherming heeft deze overeenkomst voorrang.

Voor de gegevens die de klant in zijn omgeving invoert, is de klant verwerkingsverantwoordelijke en ArtFinder zijn verwerker. Deze overeenkomst dekt niet de gegevens waarvoor ArtFinder zelf verantwoordelijk is — het account van elke gebruiker en de commerciële relatie —, beschreven in het privacybeleid.

2. Beschrijving van de verwerking

- Voorwerp: de software voor huurbeheer Homono leveren, gehost door ArtFinder, met de bijbehorende ondersteuning.
- Aard: hosting, opslag, raadpleging, ordening, berekening, aanmaak van documenten, verzending van berichten op verzoek van de klant, lezing van documenten en ondersteuning door artificiële intelligentie, back-up, verwijdering.
- Doeleinden: het beheer van goederen, huurovereenkomsten, huurgelden, lasten, betalingen, interventies en contacten met huurders, zoals de klant dat in zijn omgeving voert.
- Betrokkenen: huurders en kandidaat-huurders, borgen, bewoners, eigenaars, lastgevers, dienstverleners en leveranciers, teamleden van de klant, en elke andere persoon die de klant invoert.
- Categorieën van gegevens: identiteit en contactgegevens; gegevens over de huurovereenkomst en het goed; huurgelden, betalingen, saldi en bankgegevens; meterstanden; interventieaanvragen, foto's en berichten; opgeladen documenten, waaronder identiteitsdocumenten — en dus, wanneer het erop staat, het rijksregisternummer —, bankdocumenten, verzekeringscontracten en facturen. Homono is niet ontworpen voor gezondheidsgegevens of andere bijzondere categorieën; de klant voert ze er niet in, behalve wanneer de wet het toelaat.
- Duur: de duur van de overeenkomst, daarna de tijd die nodig is voor de teruggave en verwijdering bedoeld in punt 11.

3. Instructies van de klant

ArtFinder verwerkt de gegevens alleen op gedocumenteerde instructie van de klant. Die instructies zijn deze overeenkomst, de algemene voorwaarden, en de instellingen en handelingen die de klant in zijn omgeving verricht. Elke andere instructie wordt schriftelijk gegeven, ook per e-mail.

ArtFinder brengt de klant onmiddellijk op de hoogte als een instructie volgens haar in strijd is met de AVG of een andere regel van gegevensbescherming. Als de wet haar verplicht gegevens anders te verwerken, brengt ArtFinder de klant vooraf op de hoogte, tenzij die wet dat verbiedt.

4. Vertrouwelijkheid en toegang door het Homono-team

De personen die ArtFinder machtigt om de gegevens te verwerken, zijn contractueel of wettelijk tot

vertrouwelijkheid gehouden.

Een gemachtigd lid van het Homono-team kan de omgeving van de klant openen en er in de plaats van een gebruiker handelen, uitsluitend om de klant te helpen, een probleem op te lossen of een dienst te configureren. Deze toegang is voorbehouden aan de beheerders van het platform.

5. Beveiliging

ArtFinder neemt de hieronder beschreven technische en organisatorische maatregelen, en past ze aan de evolutie van de risico's aan zonder het niveau ervan te verlagen:

- alle communicatie is versleuteld (HTTPS verplicht);
- wachtwoorden worden gehasht bewaard en zijn niet terug te lezen;
- de inloggegevens van gekoppelde diensten zijn versleuteld in de database;
- elke omgeving is afgeschermd: de applicatie, en als tweede verdedigingslinie de database, verhinderen dat een omgeving de gegevens van een andere leest;
- de database wordt dagelijks geback-up't, op een aparte opslag; elke kopie wordt een beperkte tijd bewaard en daarna gewist;
- de browser krijgt de instructie geen enkele bron buiten Homono en zijn opslag te laden.

De klant blijft verantwoordelijk voor de beveiliging van wat van hem afhangt: de toegang die hij verleent, de vertrouwelijkheid van de wachtwoorden van zijn team, en de documenten die hij oplaadt of verstuurt.

6. Subverwerkers

De klant geeft ArtFinder een algemene toestemming om een beroep te doen op de subverwerkers die in de bijlage zijn opgenomen. Die bijlage wordt weergegeven vanuit de openbare pagina Subverwerkers, die gedateerd is en rechtsgeldig.

ArtFinder brengt de klant op de hoogte van elke voorgenomen toevoeging of vervanging van een subverwerker voordat ze hem gegevens toevertrouwt. De klant kan zich daartegen binnen dertig dagen verzetten om een redelijke reden die verband houdt met gegevensbescherming. Bij gebrek aan oplossing kan hij de overeenkomst voor het betrokken deel kosteloos beëindigen.

Sommige dienstverleners worden alleen geactiveerd op verzoek van de klant — berichten, sms, bank, betaling, ondertekening, adresvalidatie. Het aanvragen ervan geldt als instructie om ze voor zijn omgeving te gebruiken.

ArtFinder legt elke subverwerker verplichtingen inzake gegevensbescherming op die gelijkwaardig zijn aan die van deze overeenkomst, en blijft tegenover de klant aansprakelijk voor de naleving ervan.

De diensten die volgens de lijst als eigen verwerkingsverantwoordelijke optreden — banken, betalings-, identificatie- of kaartdiensten — zijn geen verwerkers van ArtFinder: ze verwerken de gegevens volgens hun eigen voorwaarden, die de klant aanvaardt door hun activering te vragen.

7. Doorgiften buiten de Europese Economische Ruimte

De gegevens worden in de Europese Unie opgeslagen. Wanneer een subverwerker ze buiten de Europese Economische Ruimte verwerkt, berust de doorgifte op de waarborg die in de bijlage voor hem is vermeld — een adequaatheidsbesluit, waaronder het EU-VS-kader voor gegevensbescherming, of standaardcontractbepalingen van de Europese Commissie.

8. Bijstand aan de klant

Rekening houdend met de aard van de verwerking helpt ArtFinder de klant te antwoorden op verzoeken van betrokkenen — inzage, rectificatie, wissing, beperking, overdraagbaarheid, bezwaar. De klant beschikt daarvoor over de functies van zijn omgeving, waaronder de export van zijn gegevens. Richt een persoon zich

rechtstreeks tot ArtFinder over gegevens van de omgeving, dan bezorgt ArtFinder het verzoek aan de klant zonder er zelf op te antwoorden, tenzij anders geïnstrueerd.

ArtFinder helpt de klant ook zijn verplichtingen na te komen inzake beveiliging, melding van inbreuken, gegevensbeschermingseffectbeoordeling en raadpleging van de toezichthoudende autoriteit (artikelen 32 tot 36 van de AVG), rekening houdend met de aard van de verwerking en de informatie waarover ze beschikt.

9. Inbreuk in verband met persoonsgegevens

ArtFinder meldt de klant elke inbreuk in verband met persoonsgegevens die zijn omgeving betreft zo snel mogelijk nadat ze er kennis van heeft genomen. De melding beschrijft, voor zover bekend, de aard van de inbreuk, de categorieën en het geschatte aantal betrokkenen en gegevens, de waarschijnlijke gevolgen en de genomen of voorgestelde maatregelen. Wat nog niet bekend is, wordt meegedeeld zodra het bekend is.

Het is aan de klant, als verwerkingsverantwoordelijke, om de toezichthoudende autoriteit te melden en de betrokkenen te informeren wanneer de wet dat vereist; ArtFinder helpt hem daarbij.

10. Audits

ArtFinder stelt de klant de informatie ter beschikking die nodig is om de naleving van deze overeenkomst aan te tonen. De klant kan een audit laten uitvoeren, zelf of door een tot geheimhouding verplichte auditor, met een redelijke opzegtermijn, ten hoogste eenmaal per jaar behalve bij een inbreuk of op verzoek van een autoriteit, en op zijn kosten. De audit mag geen betrekking hebben op de gegevens van andere klanten noch de beveiliging van de dienst in gevaar brengen.

11. Einde van de overeenkomst

Tijdens en aan het einde van de overeenkomst kan de klant zijn gegevens vanuit zijn omgeving exporteren. Aan het einde van de overeenkomst verwijdert ArtFinder de gegevens van de omgeving op verzoek van de klant, en uiterlijk na afloop van een redelijke termijn voor de export, tenzij de wet de bewaring ervan oplegt.

Een verwijderd gegeven blijft in de back-ups bestaan tot de laatste kopie die het bevat is gewist, en in de testkopie — bewaard in dezelfde Europese hosting, met dezelfde beschermingsmaatregelen — tot de volgende vernieuwing ervan vanuit de productie.

12. Aansprakelijkheid, duur en toepasselijk recht

De aansprakelijkheid van elke partij wordt geregeld door de algemene voorwaarden, met inbegrip van de beperking van aansprakelijkheid, behalve wanneer de AVG of een andere dwingende regel anders bepaalt. Deze overeenkomst duurt zolang de hoofdovereenkomst en de verplichtingen van punt 11.

Ze wordt beheerst door het Belgische recht; geschillen behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

13. Aanvaarding en versies

De overeenkomst wordt namens de klant aanvaard door een beheerder van zijn omgeving, in Homono: de aanvaarding legt vast wie ze gaf, wanneer, voor welke versie, vanaf welk IP-adres en met welke browser. Een klant die dat verkiest, kan de afdrukbare versie ondertekenen en terugsturen naar hello@homono.be.

Elke nieuwe versie — ook een wijziging van de bijlage — wordt gedateerd en aan de beheerders van de omgeving voorgelegd. Deze overeenkomst bestaat in het Frans, het Nederlands en het Engels; de Franse versie is rechtsgeldig.

Bijlage — Subverwerkers

Lijst op de datum van deze overeenkomst. Ze vermeldt de dienstverleners die gegevens verwerken voor

rekening van ArtFinder; de pagina Subverwerkers vermeldt daarnaast de diensten die als eigen verwerkingsverantwoordelijke optreden.

Anthropic — Anthropic (entité contractante à confirmer)

Doel: Conversationele assistenten (huurders en beheerders), opstellen van brieven, voorbereiden van de huurovereenkomst, online hulp, lezen van documenten (waaronder identiteitsbewijzen, bankdocumenten, verzekeringscontracten en facturen), meterstanden en kwalificatie van interventies.

Gegevens: Gestelde vragen en de context die nodig is voor het antwoord (huurovereenkomst, betalingen, interventies), documenten en foto's die ter lezing worden voorgelegd.

Land van verwerking: Verenigde Staten en andere landen buiten de Europese Economische Ruimte.

Waarborg bij doorgifte: Modelcontractbepalingen van de Europese Commissie. API-gegevens worden binnen 30 dagen gewist en standaard niet gebruikt voor training.

Subverwerker van Homono · Altijd · Te bevestigen · 9 oktober 2026

Cloudflare R2 — Cloudflare, Inc.

Doel: Opslag van documenten, foto's en back-ups.

Gegevens: Documenten en foto's die in de applicatie worden opgeladen of aangemaakt; back-ups van de database.

Land van verwerking: Opslag geplaatst in West-Europa; Cloudflare is een Amerikaanse onderneming.

Waarborg bij doorgifte: EU-VS Data Privacy Framework (certificering verklaard door Cloudflare), anders modelcontractbepalingen.

Subverwerker van Homono · Altijd · Te bevestigen · 9 oktober 2026

Railway — Railway Corporation

Doel: Hosting van de applicatie en de database.

Gegevens: Alle gegevens van de applicatie.

Land van verwerking: Servers en database in Nederland; Railway verklaart zijn voornaamste verwerkingen in de Verenigde Staten uit te voeren.

Waarborg bij doorgifte: EU-VS Data Privacy Framework (certificering verklaard door Railway), anders modelcontractbepalingen.

Subverwerker van Homono · Altijd · Te bevestigen · 9 oktober 2026

Resend — Resend, Inc.

Doel: Verzending van e-mails, standaard voor alle omgevingen — behalve een omgeving die haar eigen e-mailserver of Google-mailbox heeft geconfigureerd.

Gegevens: E-mailadres, naam, inhoud van de berichten.

Land van verwerking: Verenigde Staten.

Waarborg bij doorgifte: EU-VS Data Privacy Framework (certificering verklaard door Resend) en modelcontractbepalingen.

Subverwerker van Homono · Altijd · Te bevestigen · 9 oktober 2026

CM.com — CM.com Netherlands B.V.

Doel: Verzending van sms-berichten.

Gegevens: Telefoonnummer, inhoud van het bericht.

Land van verwerking: Europese Unie (Nederland).

Waarborg bij doorgifte: Geen doorgifte buiten de Unie voor de gebruikte dienst.

Subverwerker van Homono · Afhankelijk van de configuratie · Gecontroleerd op 9 oktober 2026

Gmail (Google Workspace) — Google Cloud EMEA Limited

Doel: Verzending van e-mails vanuit een Google Workspace-mailbox.

Gegevens: E-mailadres, naam, inhoud van de berichten.

Land van verwerking: Landen waar Google over installaties beschikt, waaronder de Verenigde Staten.

Waarborg bij doorgifte: EU-VS Data Privacy Framework en modelcontractbepalingen (Cloud Data Processing Addendum).

Subverwerker van Homono · Afhankelijk van de configuratie · Gecontroleerd op 9 oktober 2026

Serveur e-mail (SMTP) — Fournisseur désigné lors de la configuration

Doel: Verzending van e-mails via een SMTP-server.
Gegevens: E-mailadres, naam, inhoud van de berichten.
Land van verwerking: Afhankelijk van de aangewezen leverancier.
Waarborg bij doorgifte: Afhankelijk van de aangewezen leverancier; hier vermeld zodra hij in gebruik is.
Subverwerker van Homono · Afhankelijk van de configuratie · Te bevestigen · 9 oktober 2026

WhatsApp (Meta) — WhatsApp Ireland Limited

Doel: Meldingen en terbeschikkingstelling van documenten aan huurders die ermee instemden.
Gegevens: Telefoonnummer, naam, inhoud van de berichten.
Land van verwerking: Datacenters van Meta, waaronder de Verenigde Staten.
Waarborg bij doorgifte: EU-VS Data Privacy Framework en modelcontractbepalingen (WhatsApp Business-overdrachtsaddendum).
Subverwerker van Homono · Afhankelijk van de configuratie · Gecontroleerd op 9 oktober 2026

Voor de klant

Naam van de klant

Naam van de ondertekenaar

Hoedanigheid

Datum

Handtekening

Voor ArtFinder SRL

Naam van de ondertekenaar

Hoedanigheid

Datum

Handtekening