

Ontwerp van decreet betreffende de gebouwenpas

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Situering

Op initiatief van de Vlaamse Regering werkt de Vlaamse administratie aan de ontwikkeling van een Vlaams state-of-the-art overheidsinstrument, namelijk de Woningpas. Dit wordt een unieke digitale interface voor de burger waarmee deze zich een overkoepelend inzicht kan verschaffen van alle informatie over zijn woning / perceel, conform de richtlijnen van de Vlaamse enterprise architectuur. De Woningpas wordt, anders gesteld, een integraal publicatieplatform dat door de gebruiker, dit is de houder van een zakelijk recht en zijn gemachtigde, kan worden geconsulteerd via een portaal.

De scope en architectuur van de Woningpas-applicatie is overeengekomen in een samenwerkingsovereenkomst van 13 december 2016.

Op termijn is een uitbreiding naar andere gebouwen dan woningen voorzien. Dit voorontwerp van decreet houdt daar reeds rekening mee. Vandaar dat in het decreet naar de "gebouwenpas" wordt verwezen.

Er wordt gekozen voor maximaal geïntegreerde ontsluiting en minimaal centraal beheer: de te consulteren databanken bevinden zich bij de betrokken partijen. Het gezamenlijke deel van de architectuur van de woningpas beperkt zich tot visualisatie van data en diensten.

Dit decreet is nodig om een aantal aspecten van toegang tot en beheer van informatie te kunnen regelen. Om niet om de haverklap het decreet te moeten aanpassen, worden machtigingen aan de Vlaamse Regering ingeschreven om bepaalde aspecten bij uitvoeringsbesluit te regelen.

2. Advies strategische adviesraden en Raad van State

Aan te vullen.

3. Totstandkomingsprocedure

Aan te vullen.

B. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1.

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2.

Dit artikel definieert:

- Het begrip gebouwenpas. De gebouwenpas is een instrument voor de digitale opslag en uitwisseling van gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie. Het is een integraal publicatieplatform dat door de gebruiker kan worden geconsulteerd via een portaal.

In een eerste fase zal de gebouwenpas inzage geven in attesten en keuringen waarover de Vlaamse Overheid beschikt. Hij zal zich ook beperken tot woningen.

In een latere fase is uitbreiding met andere informatie (o.a. vergunningen, woningkwaliteit-tool, premies, renovatieadvies) voorzien en zal de gebouwenpas kunnen worden verrijkt door de gebruiker (zie artikel 5).

- Het begrip houder van een zakelijk recht. Er wordt inspiratie gehaald uit de definiëring in de Vlaamse wooncode.

De naakte eigenaar wordt niet beschouwd als houder van een zakelijk recht om volgende redenen:

- de blote eigenaar heeft niet het genot van de woning. Zijn zakelijk recht geeft hem niet het recht om de woning te bewonen of te verhuren. Dit komt toe aan de vruchtgebruiker.
- in de Vlaamse Wooncode worden een aantal verplichtingen opgelegd aan de houder van het zakelijk recht, zoals de verplichting om de woning te laten voldoen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Deze verplichtingen worden niet opgelegd aan de blote eigenaar omdat hij niet over de woning beschikt. Daarnaast zijn er ondersteunende maatregelen (zoals renovatiepremie en verbeterings- en aanpassingspremie, die ook niet bedoeld zijn voor de blote eigenaar, maar voor personen die het werkelijk genot hebben van de woning.
- de woningpas bevat gegevens die de privacy raken. Indien een blote eigenaar de gegevens van de woningpas kan raadplegen kan de privacy van de vruchtgebruiker in het gedrang komen.
- het mogelijk is om de naakte eigenaar via een machtiging toegang te verlenen.

Als meerdere personen eigenaar zijn van een onroerend goed, dan kan elke persoon apart toegang nemen tot de gebouwenpas.

Artikel 3.

De Vlaamse Regering krijgt de opdracht de gebouwenpas uit te werken.

De Vlaamse Regering bepaalt de inhoud van de gebouwenpas.

Artikel 4.

Het is niet mogelijk om zonder dat enige houder van een zakelijk recht dit weet en hierin toestemt, inzage te verkrijgen in de gebouwenpas van een willekeurig perceel, waarop men geen zakelijk recht heeft. Het is voldoende dat een van de houders van een zakelijk recht een machtiging verleent.

Artikel 5.

Elke gebruiker kan, binnen de grenzen van de technische en inhoudelijke mogelijkheden die de Vlaamse Regering hiertoe biedt, zijn gebouwenpas aanvullen, onder meer door het opladen van digitale of gedigitaliseerde gebouw- en grondgebonden informatie.

Voor deze aanvullende informatie kan gedacht worden aan het inscannen en opladen van:

- facturen en beschrijvingen van vrijwillige verbeteringswerken;

- analoog beschikbare attesten en keuringen.

Artikel 6.

De diensten van de Vlaamse Overheid consulteren normalerwijze de gebouwenpas niet. Zij zijn immers eigenaar van de verschillende databanken waaruit geput wordt om de gebouwenpas te visualiseren. Dit artikel regelt dan ook enkel wat mag gebeuren met de vrijwillig verstrekte aanvullende informatie.

De Vlaamse Regering kan de gevallen bepalen waarin het mogelijk is om gegevens geanonimiseerd ter beschikking te stellen van derden. Hierbij bepaalt ze ook onder welke voorwaarden deze gegevens mogen worden gebruikt.

Artikel 7.

Dit artikel bevat een ruime, maar toch aan beperkingen onderworpen delegatie aan de Vlaamse Regering om bij uitvoeringsbesluit nadere regels te bepalen voor de werking van de gebouwenpas. Hierdoor wordt vermeden dat bij elke uitbreiding van de functionaliteiten van de gebouwenpas het decreet moet worden aangepast.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie

Bart TOMMELEIN

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE