

## 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 wordt 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 bepaalde aspecten gedelegeerd aan de Vlaamse Regering om deze bij uitvoeringsbesluit te regelen.

##### 2. Advies strategische adviesraden

###### 2.1. **Advies van de SARO**

De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed heeft op 14 maart 2018 advies uitgebracht.

De Raad ondersteunt het uitgangspunt van het voorontwerp van decreet, met name de uitwerking van een unieke digitale interface die de burger een overkoepelend inzicht geeft van alle informatie over zijn woning en gronden.

###### a. Scope van de gebouwenpas

De SARO geeft aan dat het voorontwerp van decreet de scope van de gebouwenpas zeer ruim bepaalt maar dringt erop aan om het ambitieniveau verder te verduidelijken.

Hieraan wordt tegemoet gekomen door in het decreet verder te verduidelijken welke gebouw-, grond- en omgevingsgeboden informatie de gebouwenpas zal omvatten (artikel 4).

b. Opportunities inzake onroerend erfgoed

De SARO stelt vast dat 'onroerend erfgoed' niet is opgenomen hoewel de gebouwenpas een aantal opportuniteiten biedt voor de burger en voor de beheerders van onroerend erfgoed.

In de eerste fase van de gebouwenpas wordt reeds algemene informatie over de inventaris onroerend erfgoed, beschermde monumenten en landschappen via omgevingskaarten verwerkt. Er zal worden nagegaan hoe deze in de toekomst verder verruimd kan worden tot bijkomende informatie inzake 'onroerend erfgoed' (beheersplannen, beroepsdossier, beschermingsdossier).

c. Afstemming informatie beschikbaar bij lokale overheden

Het is volgens de SARO onduidelijk in hoeverre lokale overheden informatie kunnen aanleveren voor de gebouwenpas. Er moet worden voorzien dat de informatie van andere overheden kan worden toegevoegd en dat deze overheden ook de informatie kunnen raadplegen.

Hieraan wordt tegemoet gekomen door in het decreet te voorzien dat de gebouwenpas ook kan worden aangevuld met informatie die ter beschikking wordt gesteld door andere overheden of instanties (artikel 4).

d. Toegang tot de informatie

De SARO wijst op een incoherentie in de definitie van de 'houder van een zakelijk recht' en de toelichting hierbij aangezien zakelijk rechthouder juridisch ook de naakte eigenaar omvat en sommige werken de verantwoordelijkheid zijn van de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker niet alle rechten heeft. De SARO vraagt ook om de mogelijkheid te geven aan de naakte eigenaar om bijvoorbeeld via de vrederechter een machtiging tot toegang te vragen.

De 'houder van een zakelijk recht' wordt uitgebreid naar eenieder die een recht van eigendom heeft zodat ook de naakte eigenaar rechtstreeks toegang krijgt tot de gebouwenpas en hiervoor geen machtiging dient te vragen (artikel 2).

Verder vraagt de SARO om in het decreet te voorzien in de mogelijkheid dat onjuiste informatie kan worden rechtgezet op eenvoudig verzoek van de zakelijk rechthouder.

Op deze vraag wordt niet ingegaan. De gebouwenpas ontsluit informatie die gekend is in een bestaande databron bij de diensten van de Vlaamse overheid. Het is niet wenselijk dat de zakelijk rechthouder deze zomaar kan aanpassen. Voor rechtzetting van onjuiste informatie zal gebruik worden gemaakt van de generieke terugmeldfaciliteit van de Vlaamse overheid.

## **2.2. Advies van de Mineraad**

De Mineraad heeft op 1 maart 2018 advies uitgebracht.

De Mineraad ondersteunt het initiatief van de gebouwenpas, die het potentieel heeft om uit te groeien tot een effectief instrument voor de duurzame renovatie van het Vlaamse gebouwenpark en voor het stroomlijnen van de communicatie hierover met de burger en met overige gebruikers.

a. Inhoud gebouwenpas

De Minaraad stelt vast dat de inhoud voorgelegd in het decreet zeer beknopt is. Ze beveelt aan om in de decreettekst duidelijk te verwijzen naar het algemene lange-termijn-doel. De doelstellingen van de gebouwenpas werden in de gewijzigde tekst van het decreet mee opgenomen.

Daarnaast beveelt de Raad bovendien aan om het geheel zodanig uit te schrijven dat er een voldoende kader ontstaat voor de vandaag in het vooruitzicht gestelde scope-uitbreidingen. De gefaseerde uitbouw van het instrument wordt in de memorie van toelichting verder toegelicht.

b. Integratie milieu-impact materialen

De Minaraad stelt vast dat de klimaatgerelateerde uitdaging vaak herleid wordt tot het verduurzamen van de energieopwekking en het beheersen van de energievraag in de gebruiksfase. De Raad vraagt te onderzoeken of en hoe het door de drie gewesten gelanceerde TOTEM (Tool to Optimise the Total Environmental impact of Materials) kan worden geïntegreerd binnen de digitale architectuur van de gebouwenpas. Er zal bij de verdere uitbouw van de gebouwenpas nagegaan worden hoe deze tool en meer bepaald de materiaalprestatie van materialen en gebouwonderdelen deel kan uitmaken van de gebouwenpas. Hiervoor zijn reeds contacten tussen de betrokken administraties.

c. Transparantie, gebruikersgemak en privacy

De Minaraad vraagt om bij de verdere uitwerking van de gebouwenpas te garanderen dat deze gebouwenpas overheen alle fasen gebruiksvriendelijk, beveiligd en transparant zou blijven – met respect voor privacy. De gebouwenpas wordt ontwikkeld in overeenstemming met de regelgeving rond de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Voor het gebruik van data en voor de identificatie van de eigenaar zijn reeds machtigingen aangevraagd en verkregen bij de Vlaamse Toezichtscommissie en de Privacy Commissie.

Verder worden er verschillende beveiligingsmaatregelen in acht genomen om de gegevens van eigenaars te beschermen:

- De persoonsgegevens die getoond zullen worden via de gebouwenpas, worden ontsloten via de Vlaamse dienstenintegrator (VDI) zodanig dat alle bestaande functionaliteiten en beveiliging van de VDI zullen worden hergebruikt.
- Een gebruiker logt aan op zijn gebouwenpas door middel van sterke authenticatie (via het ACM/IDM platform).
- Alle betrokken agentschappen hebben een erkende veiligheidsconsulent die mee waakt over de beveiliging van de persoonsgegevens.
- Om de gebruiksvriendelijkheid van de tool te garanderen wordt bij het tot stand komen van elke versie sterk ingezet op gebruikersbevraging tijdens de ontwerpen. Vanaf de implementatie van de eerste versie van de gebouwenpas, de woningpas (light), zal de algemene tevredenheid over de gebouwenpas en de behoefte naar aanpassingen continu worden opgevolgd en getest in reële gevallen.

d. Toegang door derden

De Minaraad vraagt, binnen de randvoorwaarden van transparantie en privacy, te onderzoeken hoe diverse vastgoedactoren kunnen worden gemachtigd om als derde toegang te verkrijgen tot de gebouwenpas voor hun bedrijfsmatige doeleinden. Bij de praktische uitwerking van het toegangsbeheer zal deze vraag mee onderzocht worden.

e. Gebruik blockchain technologie

De Minaraad beveelt aan om te onderzoeken of en in welke mate er gewerkt zou kunnen worden met blockchaintechnologie om het goede evenwicht te implementeren tussen privacy, transparantie, gebruiksgemak en ontsluitbaarheid voor/tussen geïnteresseerde partijen.

De toepasbaarheid van de blockchaintechnologie zal bij de verdere praktische uitwerking van de gebouwenpas worden bekeken. De toepasbaarheid van deze sleutel wordt momenteel onderzocht binnen de Vlaamse administratie in het kader van het ontwikkelen

van een digitale kluis voor ondernemingen. De eerste gesprekken naar de uitbreiding van deze digitale kluis naar burgers toe zijn lopende zodat deze bouwsteen en technologie ook inzetbaar kan zijn bij de gebouwenpas.

### **2.3. Advies van de SERV**

De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen heeft op 12 februari 2018 advies uitgebracht.

#### **a. Principe gebouwenpas**

De SERV ondersteunt het principe om met een gebouwenpas werk te maken van de integratie van gebouwen-, grond- en omgevingsgeboden informatie en de betere ontsluiting ervan voor de burger. Dit is essentieel voor een nauwere opvolging van het gebouwenpark.

#### **b. Ontwikkeling gebouwenpas**

De SERV vraagt de nodige menskracht en middelen vrij te maken voor een zorgvuldige en omvattende implementatie van de gebouwenpas, in overleg met de diverse beleidsdomeinen én het federale en lokale beleidsniveau. Dit zal meegenomen worden bij de verdere praktische implementatie van de gebouwenpas.

### **2.4. Advies van de Vlaamse Woonraad**

De Vlaamse Woonraad heeft op 26 februari 2018 advies uitgebracht.

#### **a. Privacy**

De vraag van de Raad om voldoende waarborgen in te bouwen naar beveiliging van de gegevens en het verzekeren van de privacy verdient alle aandacht. De gebouwenpas wordt ontwikkeld in overeenstemming met de regelgeving rond de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Voor het gebruik van data ter identificatie van de eigenaar van een woning is een machtiging gevraagd en bekomen bij de Vlaamse Toezichtcommissie.

Verder worden er verschillende beveiligingsmaatregelen in acht genomen om de gegevens van eigenaars te beschermen:

- De persoonsgegevens die getoond zullen worden via de gebouwenpas, worden ontsloten via de Vlaamse dienstenintegrator (VDI) zodanig dat alle bestaande functionaliteiten en beveiliging van de VDI zullen worden hergebruikt.
- Een gebruiker logt aan op zijn gebouwenpas door middel van sterke authenticatie (via het ACM/IDM platform).
- Alle betrokken agentschappen hebben een erkende veiligheidsconsulent die mee waakt over de beveiliging van de persoonsgegevens.
- Mede op aangeven van het Sectoraal Comité voor de Federale overheid werden in de tekst de volgende elementen opgenomen:
  - een verduidelijking van wat bedoeld wordt met "gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie" door toevoeging van de vermelding "zoals attesten, keuringen, vergunningen, technische gegevens, open data, die beschikbaar zijn in verschillende databanken van de Vlaamse overheid" (artikel 4).
  - Een verduidelijking met betrekking tot de finaliteit van de gebouwenpas (artikel 3) waarbij aangegeven wordt dat de gebouwenpas gericht is op het realiseren van een duurzaam, kwalitatief en energiezuinig gebouwenpark door het informeren van de burger en het faciliteren van de communicatie tussen burger, de onderneming en de overheid.
  - Een verduidelijking over de mogelijkheid om machtiging te geven aan derden om gegevens te raadplegen enerzijds (artikel 5) en anderzijds gegevens aan te vullen of aangevulde gegevens te verwijderen waarbij ook de decretale garantie werd toegevoegd dat iedere aanvulling voorafgegaan wordt door informatie over de finaliteit van de gegevens binnen de gebouwenpas (artikel 6).

b. Digitale kloof - kwetsbare doelgroepen

De Raad wijst op het belang om ook de kwetsbare doelgroepen te bereiken en om geen onevenwicht in informatie te versterken. Vandaar dat het een aandachtspunt is in het verhaal rond de gebouwenpas om de intermediaire actoren (bijvoorbeeld woonwinkels) te betrekken die voor de ondersteuning van deze doelgroepen op de woningmarkt zorgen. De gebouwenpas zal voor iedere houder van een zakelijk recht ook de mogelijkheid voorzien om derden te machtigen om toegang te krijgen, waardoor eventuele bijstand langs deze weg vergemakkelijkt wordt. Daarnaast waken de betrokken agentschappen erover dat hun normale, niet-digitale dienstverlening niet in het gedrang komt.

c. Machtiging Vlaamse Regering te verstrekend

De aard van de gegevens die zullen worden opgenomen in de gebouwenpas werd nader omschreven in artikel 4 van het ontwerpdecreet (zie toelichting ivm privacy hierboven).

d. Woningkwaliteit in de woningpas

De raad stelt zich vragen over de inhoud van de Woningpas wat woningkwaliteit betreft. In de mediumversie van de woningpas (timing mei 2019) zullen volgende elementen gerelateerd aan wonen (en meer specifiek aan woningkwaliteit) ter beschikking worden gesteld via de woningpas:

1. De stukken uit de administratieve procedures (niet de strafrechtelijke procedure) van Titel III van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (de procedures ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, overbewoning en aanvragen tot afgifte van een conformiteitsattest:
  - Het conformiteitsattest
  - De opgestelde technische verslagen
  - Het besluit ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning van de burgemeester
  - Het ministerieel besluit over het beroepen tegen een besluit van de burgemeester
  - De vermelding van de registratie van een woning in de inventaris van ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woningen.
2. Technische informatie over de kwaliteit van individuele woningen, die beschikbaar zullen zijn via het nieuwe dossieropvolgingssysteem VLOK dat momenteel ontwikkeld wordt. Het betreft detailgegevens uit conformiteitsattesten, technische verslagen, besluiten ongeschiktheid / onbewoonbaarheid,...
3. Algemene informatie over woningkwaliteit en hoe deze te verbeteren, aangeboden via een informatieve toepassing in de vorm van een grafische tool.

De attesten rond woningkwaliteit maken dus wel degelijk deel uit van de scope van de (medium versie van de) woningpas.

e. Ruimtelijke kwaliteit en omgevingsfactoren in de gebouwenpas

De Raad wijst terecht op het belang van ruimtelijke kwaliteit en omgevingsfactoren. Dit zit niet in de tool rond woningkwaliteit, maar wordt wel meegenomen in het bredere verhaal van de gebouwenpas. Zo wordt de woning bijvoorbeeld op kaart weergegeven met achterliggende kaartlagen met informatie over ruimtelijke ordening, overstromingsgevoeligheid, onroerend erfgoed,... Ook een mogelijke link met de Mobiscore, waar nog onderzoek naar loopt, wordt bekeken.

#### f. Renovatieadvies

De Raad vraagt in het kader van een globaal renovatieadvies aandacht voor langetermijndoelstellingen, zowel op het vlak van woningkwaliteit als op vlak van energie. De ontwikkeling van de gebouwenpas vergroot de samenwerking tussen de verschillende entiteiten van de Vlaamse overheid die bij dit thema betrokken zijn. Door op continue wijze samen te werken rond een gezamenlijk platform voor de burger, vergroot de basis om de langetermijndoelstellingen van de verschillende beleidsvelden op het vlak van woningkwaliteit en energie beter op elkaar af te stemmen en een globaal advies te verstrekken.

#### g. Belang van gebouwenpas voor professionelen

Diverse actoren kunnen enkel toegang krijgen mits machtiging door de houder van een zakelijk recht. Hierdoor wordt de bescherming van de persoonlijke levenssfeer optimaal gegarandeerd. In de toekomst kan verder nagedacht worden op welke wijze en voor welke professionele doelgroepen extra functionaliteiten kunnen worden toegevoegd.

#### h. Gebouwenpas na verkoop

De gebouwenpas is verbonden aan een bepaalde woning. Na verkoop kan de nieuwe eigenaar deze informatie dus raadplegen. Twee elementen waar rekening mee gehouden moet worden:

- Verrijken van informatie door de eigenaar: in de mediumversie zal het mogelijk zijn om zelf informatie aan je gebouwenpas toe te voegen in een 'digitale kluis'.
- Bij overdracht moet er goed nagedacht worden welke informatie blijvend ter beschikking gesteld kan worden van de nieuwe eigenaar.

#### i. Finaliteit van de gebouwenpas

De finaliteit van de gebouwenpas is verduidelijkt in de gewijzigde tekst van artikel 3 van het ontwerpdecreet: het realiseren van een duurzaam, kwalitatief en energiezuinig gebouwenpark door het informeren van de burger en het faciliteren van de communicatie tussen burger, onderneming en overheid.

### **3. Advies van de Privacy Commissie**

De Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) heeft op 6 juli 2018 advies uitgebracht.

De GBA staat positief tegenover het initiatief van de gebouwenpas en heeft geen specifieke opmerkingen, onverminderd een aantal punctuele opmerkingen.

#### a. Inhoud gebouwenpas: open data

De GBA vraagt zich af wat onder 'open data' moet worden verstaan, gezien de term vanuit verschillende invalshoeken kan worden geïnterpreteerd. Er wordt gedoeld op het hergebruik van geografische overheidsinformatie die in uitvoering van het GDI-decreet van 11 februari 2009 aan alle bestuursniveaus en de burger via het geopunt-portaal ter beschikking worden gesteld. Dit is aangevuld in deze memorie van toelichting.

#### b. Inhoud gebouwenpas: delegatie aan Vlaamse Regering

Een uitdrukkelijke delegatie aan de Vlaamse Regering om de verdere inhoud van de gebouwenpas te bepalen ontbrak en werd nu toegevoegd aan artikel 4 van het ontwerpdecreet.

#### c. Rechten van de gemachtigde

De GBA stelt dat het decreet geen voldoende duidelijkheid schept over de rechten van een gemachtigde inzake het verwijderen van gegevens. De gemachtigde derde kan in de gebouwenpas enkel na machtiging gegevens aanvullen en de door hem aangevulde gegevens verwijderen. Artikel 6 in het ontwerpdecreet is in die zin aangepast.

#### d. Toegang tot gegevens digitale kluis

De GBA stelt dat informatie die de houder van een zakelijk recht of een gemachtigde derde toevoegt in de woningpas enkel toegankelijk is mits toestemming van de betrokkene wordt gegeven. Deze toelaatbaarheidsvoorwaarde is nu aan het ontwerpdecreet in artikel 7 toegevoegd.

e. Anonimisering gegevens

De GBA merkt op dat het niet duidelijk is of de Vlaamse Overheid alleen geanonimiseerd gegevens verkrijgt of eerst persoonsgegevens verkrijgt, maar deze gegevens zelf moet anonimiseren alvorens voor monitoring, evaluatie en onderzoek te gebruiken. Bij het doorsturen van informatie naar de diensten van de Vlaamse Overheid wordt de uitwisseling zo opgezet dat de persoonsinformatie versleuteld (via haching) verstuurd wordt naar deze diensten. De overheidsgegevens die vanuit verschillende bronnen wordt samengebracht en de aangevulde informatie door de burger, worden op geen enkel moment gekoppeld met elkaar in één databank, gekoppeld opgeslagen en deze informatie dan voor verdere verwerking geanonimiseerd doorgestuurd.

f. Advies voor uitvoeringsbesluiten

De GBA merkt op dat ze voorstander zijn om de verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerking al in het voorontwerp aan te duiden.

De verwerkingsverantwoordelijke kan gedurende de ontwikkeling van de woningpas wijzigen, waardoor het niet opportuun is deze in het voorliggende ontwerp aan te duiden. De verwerkingsverantwoordelijke zal steeds in het uitvoeringsbesluit aangeduid worden conform artikel 8 van het voorliggende ontwerp en wordt gemeld aan de Vlaamse Toezichtcommissie.

Daarnaast stelt de GBA ook dat de bewaartermijn proportioneel moet zijn in het licht van de finaliteit(en) van het ontwerp. Aangezien de GBA momenteel nog niet over voldoende elementen beschikt om de proportionaliteit van dit aspect te beoordelen, stellen ze voor om het woord 'kan' in artikel 8 van het voorontwerp te schrappen.

Artikel 8 van het voorontwerp is in die zin aangepast.

Voormelde opmerking geldt ook voor wat betreft het uitwerken van de regels voor de identificatie en de toegang tot de gebouwenpas. Het uitwerken van een gedifferentieerd toegang- en gebruikersbeheer is van primordiaal belang in het kader van de informatieveiligheid. De uitwerking hiervan zal aan de GBA worden voorgelegd.

De GBA wijst erop dat artikel 36.4 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming bepaalt dat de wetgever de GBA moet raadplegen bij het opstellen van reglementaire maatregelen waarbij persoonsgegevens worden verwerkt of die een impact hebben op de verwerking van persoonsgegevens.

Een verordening heeft een algemene strekking, is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in elke lidstaat (artikel 288, tweede alinea, Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie). Ze moet dus niet omgezet worden in nationale wetgeving. Om deze reden, wordt het voorliggende ontwerp dan ook niet in die zin aangepast.

#### **4. Advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State**

De Raad van State heeft op 29 augustus 2018 advies uitgebracht.

De Raad van State staat positief tegenover het initiatief van de gebouwenpas en heeft geen specifieke opmerkingen, onverminderd een aantal punctuele opmerkingen.

a. Definitie houder van een zakelijk recht

De Raad van State stelt voor de definitie van een houder van een zakelijk recht anders te formuleren. Dit is aangepast in artikel 2 van het ontwerpdecreet.

b. Inhoud gebouwenpas: open data

Omwille van rechtszekerheid beveelt de Raad van State aan het begrip 'open data' niet enkel in de memorie van toelichting maar ook in de tekst van het decreet te vermelden. Dit werd zo aangepast in artikel 4 van het ontwerpdecreet.

c. Begrip omgeving en omgevingsgebonden informatie

De Raad van State vraagt wat wordt verstaan onder de "omgeving" van een gebouw of een grond. Dit dient volgens de Raad nader te worden bepaald, zodat ook duidelijk is wat onder het in het voorontwerp meermaals voorkomende begrip "omgevingsgebonden informatie" moet worden verstaan.

We verduidelijken dan ook in deze memorie dat onder omgeving niet enkel het perceel waarop het betrokken gebouw zich bevindt, moet worden verstaan. Ook de percelen in de buurt, waarvan de grondgebonden informatie invloed kan hebben op het gebouw in kwestie, kunnen in ogenschouw worden genomen.

d. Verschillende zakelijke rechten en houders

De Raad van State merkt op dat er voor één gebouw of grond verschillende rechten en houders van een zakelijk recht kunnen bestaan. Hierdoor is het mogelijk dat verschillende houders met betrekking tot een zelfde gebouw of grond onverenigbare aanvullingen wensen van gegevens betreffende de gebouwenpas. De Raad vraagt zich af of we voor deze situaties iets moeten voorzien.

De huidige formulering in het voorontwerp van gebouwenpasdecreet voorziet momenteel geen vereiste dat elke houder van een zakelijk recht zijn goedkeuring moet verlenen voor het aanvullen van informatie. Bovendien kan de aangevulde informatie enkel door de houder van het zakelijk recht of de gemachtigde derde, die deze informatie aan de gebouwenpas toevoegde, terug verwijderen. Een andere gemachtigde kan informatie toegevoegd door een andere partij of de houder van het zakelijk recht niet verwijderen.

Verder lijkt het moeilijk om aan de hand van objectieve criteria af te bakenen hoe wij als overheid kunnen nagaan welke gegevens correct zijn in geval van onverenigbare aanvullingen. Dit lijkt geen bevoegdheid van de overheid aangezien de aangevulde gegevens niet afkomstig zijn vanuit de overheid. Aangezien wij geen zorgdrager zijn over de aangevulde gegevens, wordt in de memorie van toelichting vermeld dat de gebruiker op het gebouwenpasplatform bij het opladen van informatie de melding zal krijgen dat de Vlaamse overheid niet verantwoordelijk kan zijn voor de correctheid van de aangevulde gegevens.

e. Inhoud gebouwenpas: open data

De Raad van State stelt voor de formulering van een aantal nadere regels die de Vlaamse Regering kan stellen anders te formuleren. Dit is aangepast in artikel 8, 2° en 3° van het ontwerpdecreet.

## **5. Totstandkomingsprocedure**

De Vlaamse Regering hechtte op 2 februari haar eerste principiële goedkeuring (VR 2018 0202 DOC.0078) aan het voorontwerp van decreet betreffende de gebouwenpas, met het oog op adviesvraag aan SARO, Mina-raad, SERV, Privacy Commissie en de Vlaamse Woonraad.

Volgende adviezen werden ontvangen:

- Het advies van SARO werd afgeleverd op 14 maart 2018.



- Het advies van de MINA-Raad werd afgeleverd op 1 maart 2018.
- Het advies van SERV werd afgeleverd op 12 februari 2018.
- Het advies van de Vlaamse Woonraad werd afgeleverd op 26 februari 2018

De Vlaamse Regering hechtte op 18 mei 2018 haar tweede principiële goedkering (VR 2018 1805 DOC.0496) aan het voorontwerp van decreet betreffende de gebouwenpas, met het oog op adviesvraag aan de Privacy Commissie en de Raad van State. Op 6 juli 2018 werd het advies van de Privacy Commissie (Gegevensbeschermingsautoriteit of GBA) ontvangen.

De Vlaamse Regering hechtte op 13 juli haar derde principiële goedkeuring (VR 2018 1307 DOC.0814) aan het voorontwerp van decreet betreffende de gebouwenpas met het oog op adviesvraag aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State voor 31 augustus 2018. Op 29 augustus 2018 werd het advies van de Raad van State ontvangen.

## **6. 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.  
De gebouwenpas ontsluit informatie die bij verschillende Vlaamse overheidsinstanties gekend is naar de burger via een digitaal loket. Deze kan bij uitbreiding ook aangevuld worden met informatie die ter beschikking gesteld wordt door andere overheden (federaal, lokaal, provinciaal) of andere instanties. Momenteel wordt deze informatie, opgeslagen in afzonderlijke bronnen/databanken, beheerd door verschillende beleidsdomeinen en entiteiten. Deze bronnen/databanken zijn niet rechtstreeks toegankelijk voor inzage door de burger of de onderneming. De gebouwenpas zorgt er dus voor dat informatie, aanwezig in verschillende bronnen/databanken op een transparante manier consulteerbaar wordt voor de burger of de onderneming. De informatiestroom van de verschillende overheidsdiensten naar de burger of de onderneming verloopt via de Vlaamse Dienstenintegrator.  
De gebouwenpas is een pull-model. Dit houdt in dat als een burger of een onderneming zich aanmeldt in de gebouwenpas, deze het commando geeft om de gevraagde informatie uit de bronnen/databanken van de verschillende entiteiten naar zich te trekken en zichtbaar te maken. Na de sessie wordt van de gevraagde informatie niets in de gebouwenpas zelf opgeslagen en blijft de gevraagde informatie in de databanken van de entiteiten. Iedere entiteit is verantwoordelijk voor zijn eigen bronnen en zijn eigen databanken.
- Het begrip houder van een zakelijk recht. Dit begrip wordt ruim gedefinieerd. Iedereen die beschikt over een recht van eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft toegang tot de woningpas. Het toegangsrecht geldt ook voor de zogenaamde blote eigenaar die samen met de vruchtgebruiker(s) een zakelijk recht op een onroerend goed heeft. Als meerdere personen samen een zakelijk recht hebben op het onroerend goed, dan kan elke persoon apart toegang nemen tot de gebouwenpas.

### **Artikel 3.**

De diensten van de Vlaamse overheid krijgen de opdracht de gebouwenpas uit te werken. Voor de ontwikkeling van de woningpas werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen het Vlaams Energieagentschap, het agentschap Wonen-Vlaanderen, het Departement Omgeving en de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

De gebouwenpas heeft de realisatie van een duurzaam, kwalitatief en energiezuinig gebouwenpark tot doel, enerzijds door bij de Vlaamse overheid beschikbare informatie te delen via de Vlaamse dienstenintegrator (MAGDA) op maat van de burger en anderzijds door communicatie tussen de burger of de onderneming en de overheid te faciliteren of tussen burgers en ondernemingen onderling. Bijvoorbeeld:

- Een burger kan een toegevoegd document (bv. attest) met kennis van zaken delen met een instantie van de Vlaamse overheid.
- Een burger kan zijn woningpas delen met een derde en op die manier de communicatie tussen beiden vereenvoudigen.

### **Artikel 4.**

In een eerste fase zal de gebouwenpas inzage geven in de relevante beschikbare informatie en attesten bij de medewerkende entiteiten uit de samenwerkingsovereenkomst. 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 houder van een zakelijk recht of een gemachtigde derde (zie artikel 6).

De gebouwenpas zal in de toekomst stelselmatig aangevuld (kunnen) worden met nieuwe informatie van de bij de samenwerkingsovereenkomst betrokken Vlaamse overheidsdiensten, maar ook uitgebreid worden naar diverse overige beleidsdomeinen van de Vlaamse, Federale en lokale overheden. De doelstelling is immers te streven naar een zo integraal en volledig mogelijk dossier over het gebouw en diens omgeving. Door de Vlaamse Regering de delegatie te geven de verdere inhoud te bepalen, kan de gebouwenpas inspelen op nieuwe informatiestromen, processen en technologische evoluties.

In de gebouwenpas worden noch gegevens over personen noch over lopende procedures met de diensten van de overheid getoond. Het gaat hier enkel over gebouw-, grond- en omgevingsgebonden data.

Met 'open data' wordt in dit artikel het hergebruik van geografische informatie en diensten, bedoeld aan de Geografische Data Infrastructuur (GDI) zoals bepaald in het GDI-decreet van 11 februari 2009 en in het besluit van 10 september [http://www.etaamb.be/nl/besluit-van-de-vlaamse-regering-van-10-september-2010\\_n2010205088.html](http://www.etaamb.be/nl/besluit-van-de-vlaamse-regering-van-10-september-2010_n2010205088.html))

### **Artikel 5.**

Elke houder van een zakelijk recht heeft toegang tot de gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie die over zijn gebouw of grond, en zijn omgeving in de gebouwenpas wordt weergegeven. Onder omgeving wordt niet enkel het perceel waarop het betrokken gebouw zich bevindt, verstaan. Onder omgeving worden ook de percelen in de buurt in ogenschouw genomen, waarvan de grondgebonden informatie invloed kan hebben op het gebouw in kwestie. Enkele voorbeelden mogen dit illustreren:

1° grondgebonden informatie:

- Stedenbouwkundige voorschriften
- Beschermingen inzake onroerend erfgoed
- Ligging in habitatgebied
- Ligging in overstromingsgevoelig gebied
- ...

2° omgevingsgebonden informatie:

- Ligging ten opzichte van openbaar vervoershaltes
- Ligging ten opzichte van habitatgebied
- Afstand van voorzieningen zoals scholen, winkels, ...
- Statuut van de openbare weg waarlangs het gebouw ligt, ..
- ...

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 of leesrecht verleent aan een derde om de gegevens te raadplegen.

#### **Artikel 6.**

Elke houder van een zakelijk recht 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. Hij kan een derde hiertoe ook machtigen.

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

- facturen en beschrijvingen van verbeteringswerken;
- analoog beschikbare attesten en keuringen;
- foto's;
- bouwaanvraagplannen, uitvoeringsplannen.

Voorafgaand aan het opladen, wordt de houder van het zakelijk recht of de gemachtigde derde geïnformeerd over de finaliteit van de gegevens zodat hij met kennis van zaken (via het geven van toestemming) weet waarvoor de gegevens gebruikt kunnen worden. De gebouwenpas informeert de burger bij het toevoegen van informatie voldoende, zodat deze met kennis van zaken informatie aanvullen.

De aangevulde informatie kan enkel door de houder van het zakelijk recht of de gemachtigde derde die deze informatie aan de gebouwenpas toevoegde terug verwijderen. Een andere gemachtigde kan informatie toegevoegd door een andere partij of de houder van het zakelijk recht niet verwijderen.

De Vlaamse overheid kan niet oordelen over de correctheid of de verenigbaarheid van de aangevulde informatie in de gebouwenpas, in geval van conflicten. De houder van het zakelijk recht of gemachtigde derde die informatie aan de woningpas toevoegde is verantwoordelijk voor de door hem toegevoegde informatie. Dit zal aan de gebruiker van de gebouwenpas op het portaal vermeld worden.

#### **Artikel 7.**

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.

In de gebouwenpas kan de houder van een zakelijk recht of gemachtigde derde informatie toevoegen. Dit kan op twee niveaus worden bijgehouden:

- Gekoppeld aan zijn profiel:
  - o Via een digitale kluis kunnen er documenten (plannen, attesten, keuringen, verslagen, facturen ...) toegevoegd worden in de gebouwenpas. Hiertoe heeft de Vlaamse overheid geen toegang, tenzij bij het toevoegen van die informatie door de houder van het zakelijk recht of diens gemachtigde aangegeven wordt (toestemming) dat de overheid (aangeven welke entiteit) deze informatie mag gebruiken.

- Via gestructureerde invoer van bepaalde data, bijvoorbeeld in een checktool woningkwaliteit. Deze informatie wordt bewaard in zijn eigen profiel zodat deze gegevens zichtbaar blijven voor de houder van het zakelijk recht gedurende de periode van zijn eigendom.
- Geanonimiseerd:
  - Via gestructureerde invoer van bepaalde data. Door aanvullende informatie in te voeren, bijvoorbeeld in een checktool woningkwaliteit, geeft de houder van het zakelijk recht of diens gemachtigde de toestemming aan deze overheid om deze ingevulde gegevens bij te houden en te raadplegen. Dit zal in de toepassing duidelijk worden vermeld. Als de overheid dit bijhoudt dan is dit geanonimiseerd. Hiervoor zullen de nodige technische uitwisselingsstructuren ontwikkeld worden zodat de informatie volledig geanonimiseerd opgeslagen kan worden in de databanken van de diensten van de Vlaamse overheid die bevoegd zijn voor deze informatie.

Bij het doorsturen van informatie naar de diensten van de Vlaamse Overheid wordt de uitwisseling zo opgezet dat de informatie versleuteld verstuurd wordt naar deze diensten. De overheidsgegevens die vanuit verschillende bronnen wordt samengebracht en de aangevulde informatie door de burger, worden op geen enkel moment gekoppeld met elkaar in één databank, opgeslagen en dan voor verdere verwerking geanonimiseerd doorgestuurd.

Bij eigendomsoverdracht beslist de houder van het zakelijk recht of deze aangevulde informatie naar de opvolger van het zakelijk recht overgedragen wordt of niet.

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 8.**

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