

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING,
OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME
DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 30 november 2018 betreffende de gebouwenpas
- Principiële goedkeuring met oog op advies van de Vlaamse Toezichtcommissie

Samenvatting

Dit besluit vormt een verdere uitvoering van het decreet van 30 november 2018 betreffende de gebouwenpas.

In dit besluit worden volgende zaken verder uitgewerkt, namelijk:

1. met welke gegevens de gebouwenpas kan worden aangevuld;
2. de terbeschikkingstelling van gegevens;
3. wie verantwoordelijk is voor de verwerking van de gegevens;
4. de termijn gedurende dewelke gegevens kunnen worden bijgehouden in de gebouwenpas;
5. de wijze van identificatie en toegang tot de gebouwenpas.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

De gebouwenpas wordt verder uitgebouwd als digitaal paspoort van het gebouw. In een continu ontwikkelingsproces wordt relevante gebouw-, grond- en omgevingsinfo ontsloten naar de eigenaar en diens gemachtigden. De gebouwenpas groeit op die manier uit tot een overkoepelend beheerd centraal instrument waarmee de Vlaamse overheid rechtstreeks kan communiceren naar de burger.

Voor het beleidsveld 'Energie' past de gebouwenpas binnen de strategische doelstelling 'evolutie naar een energiezuinig en koolstofvrij gebouwenpark versnellen' en de operationele doelstellingen 'het renovatiepact voor de grondige renovatie van woningen te versterken'; 'acties voor de shift naar duurzame gebouwverwarming uitwerken' en 'langetermijnstrategie voor niet-woongebouwen'.

Voor het beleidsveld 'Wonen' past de gebouwenpas binnen de strategische doelstelling in de beleidsnota wonen 2019-2024 'een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol' en de volgende operationele doelstellingen 'een proactief en resultaatgericht woningkwaliteitsbeleid gebaseerd op minimumnormen en streefdoelen' en 'algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen'. De gebouwenpas is, naast andere communicatiemiddelen die worden ingezet, een geschikt instrument om te communiceren over de minimumnormen, om te informeren, en om de onderkant van de handhavingsspiramide verder uit te bouwen. In het bijzonder wordt in het kader de gebouwenpas een "woningkwaliteitswijzer" ontwikkeld die de burger in staat stelt om voor zichzelf een beeld te vormen van de kwaliteit van zijn woning.

Voor het beleidsveld 'Omgeving en natuur' past de gebouwenpas binnen de strategische doelstelling 'dematerialiseren en het sluiten van materiaalkringlopen' en de operationele doelstelling in de beleidsnota omgeving 2019-2024 'Rapportage, datamining en digitale ontsluiting ikv afval- en materialenbeleid'. De gebouwenpas is een centraal instrument om de informatie omtrent asbest in woning via het asbestattest te ontsluiten. Tevens is de gebouwenpas het aangewezen centrale instrument om de informatie omtrent bodemverontreiniging te ontsluiten via het bodemattest. Dit past binnen de strategische doelstelling 'herstel van bodemdiensten via bodemzorg' en de operationele doelstelling 'Digitale ontsluiting en kopersgarantie bij overdracht gronden'.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 30 november 2018 keurde het Vlaams Parlement het decreet betreffende de gebouwenpas goed.

In dit besluit worden een aantal zaken verder uitgewerkt, namelijk:

1. met welke gegevens de gebouwenpas kan worden aangevuld;
2. de terbeschikkingstelling van gegevens ;
3. wie verantwoordelijk is voor de verwerking van de gegevens ;
4. de termijn gedurende dewelke gegevens kunnen worden bijgehouden in de gebouwenpas;
5. de wijze van identificatie en toegang tot de gebouwenpas.

Er werd wetgevingstechnisch advies bekomen op 9 april 2020. Een gunstig advies van Inspectie van Financiën werd bekomen op 22 juni 2020. De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 2 juli 2020.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Op initiatief van de Vlaamse Regering ontwikkelde de Vlaamse administratie een nieuw overheidsinstrument, namelijk de gebouwenpas. Dit is een unieke digitale interface voor de burger waarmee deze zich een overkoepelend inzicht kan verschaffen van alle informatie over zijn gebouw, het perceel en de omgeving. De gebouwenpas is, anders gesteld, een integraal platform dat door de gebruiker, dit is de houder van een zakelijk recht en zijn gemachtigde, kan worden geconsulteerd via een portaal. De gebouwenpas heeft een sensibiliserend karakter.

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 gebouwenpas beperkt zich tot visualisatie van data en diensten.

De gebouwenpas wordt in fases ontwikkeld. Eerst en vooral werd ingezet op de ontwikkeling van de woningpas enkel voor residentiële gebouwen (woningen, appartementen, ...). De scope en architectuur van deze woningpas werd overeengekomen in een samenwerkingsovereenkomst van 13 december 2016. Voor de verdere uitwerking van deze woningpas (2020-2024) werd een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend op 21 januari 2020.

Daarnaast is een uitbreiding naar niet-residentiële gebouwen voorzien in het Regeerakkoord 2019-2024 onder de vorm van een gebouwenpas.

In het gebouwenpasdecreet werden een aantal aspecten van toegang tot en beheer van informatie geregeld tot de woningpas/gebouwenpas. Met dit voorliggend Besluit van de Vlaamse Regering wordt verder invulling gegeven aan het gebouwenpasdecreet.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel maakt het mogelijk dat elke houder van een zakelijk recht of de door hem gemachtigde derde informatie kan aanvullen in zijn gebouwenpas. Deze informatie moet betrekking hebben op zijn gebouw of grond, of de omgeving van dit gebouw of deze grond.

Volgende informatie kan aangevuld worden binnen de aangeboden mogelijkheden in de gebouwenpas:

1° Attesten, keuringen, vergunningen, verslagen, hieronder wordt verstaan:

- Attesten en keuringen die noodzakelijk of nuttig zijn bij het (ver)kopen, (ver)huren, (ver)bouwen of het gebruik van een woning of gebouw of perceel zoals bijvoorbeeld elektriciteitskeuring, gaskeuring, keuringsattest centrale verwarming, conformiteitsattest stookolietank ... ;
- Vergunningen, hieronder wordt verstaan: stedenbouwkundige aanvraag en vergunning, omgevingsvergunning, verkavelingsvergunning, milieuvergunning ... ;
- Verslagen, hieronder wordt verstaan: werfverslagen, technische verslagen, ventilatieverslag, verslag woningkwaliteitswijzer, ...

2° Bewijsstukken met betrekking tot uitgevoerde renovatiewerken, hieronder wordt verstaan:

- Facturen;
- Technische documentatie over gebruikte materialen, systemen ... ;
- Lastenboeken;
- Bewijzen van indienststelling;
- Offertes waarvan aangetoond kan worden dat de uitvoering is gerealiseerd.

3° Plannen, hieronder wordt verstaan:

- Bouwaanvraagplannen;
- Uitvoeringsplannen;
- Plannen van de technische installaties zoals bijvoorbeeld elektriciteit, ventilatie, verwarming, water

4° Foto's, hieronder wordt verstaan:

- Foto's om de plaatsing van bepaalde materialen, toestellen en systemen te illustreren;
- Algemene overzichtsfoto van de woning.

Artikel 2

In dit artikel wordt het geanonimiseerd ter beschikking stellen van de gegevens uit de gebouwenpas aan derden geregeld. De diensten van de Vlaamse overheid¹ kunnen deze gegevens, zoals gecombineerd in de gebouwenpas, ter beschikking stellen voor niet-commerciële doeleinden:

1° het voeren van wetenschappelijk onderzoek;

¹ <https://overheid.vlaanderen.be/organisatie/wegwijs-vlaamse-overheid/toepassingsgebied-%E2%80%98diensten-van-de-vlaamse-overheid%E2%80%99>

2° statistische verwerking.

Alle gegevens in de gebouwenpas zijn reeds individueel per entiteit beschikbaar. De gegevens die via de gebouwenpas ter beschikking gesteld kunnen worden, zijn gecombineerde gegevens.

Wanneer de vraag gesteld wordt om deze gecombineerde gegevens te bezorgen, zullen de diensten nagaan in hoeverre deze vraag technisch realiseerbaar is en past binnen de beschikbare budgetten en prioriteiten voor de verdere ontwikkeling en het onderhoud van de gebouwenpas.

De gegevens worden noch ter beschikking gesteld voor commerciële doeleinden noch voor individuele vragen.

De diensten van de Vlaamse Overheid kunnen deze gegevens, zoals gecombineerd in de gebouwenpas ook zelf aanwenden voor het voeren van wetenschappelijk onderzoek, statistische verwerking en de realisatie van beleidsdoelstelling van de Vlaamse overheid.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt de verwerkingsverantwoordelijke van de gebouwenpas. In het kader van de gebouwenpas zijn de diensten van de Vlaamse overheid verwerkingsverantwoordelijke voor de persoonsgegevens die zij zelf aanleveren. Het oorspronkelijke doeleinde voor de verwerking van deze persoonsgegevens is wettelijk geregeld per beleidsveld.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij is als beheerder van de technische omgeving verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens in de gebouwenpas.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt de bewaartermijn van de aangevulde gegevens, vermeld in artikel 1 van het voorliggend ontwerp. Eén van de doelstellingen van de gebouwenpas is relevante gegevens over het gebouw, het perceel of de omgeving, beschikbaar stellen aan nieuwe eigenaars in geval van overdracht. Daarom is het belangrijk dat de aangevulde informatie vermeld in artikel 1 van het voorliggende ontwerp, niet verloren gaat bij de overdracht van een zakelijk recht maar pas ophoudt te bestaan wanneer de levenscyclus van het gebouw beëindigd wordt.

Aangezien de levensduur van een perceel normaal gezien onbeperkt is, worden deze gegevens onbeperkt bijgehouden, tenzij een perceel ophoudt te bestaan (bijvoorbeeld in geval van een splitsing)

De houder van een zakelijk recht of de door hem gemachtigde derde kan de gegevens die hij aangevuld heeft, zoals bewijsstukken, verslagen, foto's ... op elk moment uit de gebouwenpas verwijderen. Hierdoor behoudt de burger ten allen tijde de regie over zijn eigen data wanneer hij niet wenst dat deze worden overgedragen in geval van een eigendomsoverdracht.

Artikel 5

Dit artikel bepaalt de toegang tot de gebouwenpas. De toegang tot de gebouwenpas voor houders van een zakelijk recht of de gemachtigde derde, verloopt steeds via het Toegangs- (ACM) en Gebruikersbeheer (IDM) van de Vlaamse overheid.

De houder van een zakelijk recht bepaalt zelf wie op welke manier toegang heeft tot zijn individuele gebouwenpas. Indien er meerdere houders van een zakelijk recht verbonden zijn aan een onroerend goed of een grond, volstaat het dat één van de houders de toegang tot de gebouwenpas aan een derde geeft of deze stopzet.

Hiervoor zal voorzien worden in functionaliteiten om de gebouwenpas met anderen te delen. Er wordt gewerkt in twee niveaus:

- Het machtigen van een specifieke derden om gedurende een welbepaalde periode toegang te krijgen tot de gebouwenpas. Dit zal gebeuren via een unieke eenmalige activatiecode die de derde moet activeren. De derde zal zich steeds moeten identificeren via het Toegangs- en Gebruikersbeheer van de Vlaamse overheid.
- Het publiek openstellen van zijn gebouwenpas. Hierbij wordt niet bijgehouden wie toegang krijgt tot de gebouwenpas.

De houder van het zakelijk recht kan deze toegang ten allen tijde intrekken of verlengen.

Als een houder van een zakelijk recht zijn gebouwenpas met een specifieke derde deelt, dan kan deze derde ook de uit artikel 1 toegevoegde stukken raadplegen.

Als een houder van een zakelijk recht zijn gebouwenpas publiek deelt, dan zijn de toegevoegde stukken volgens artikel 1 niet raadpleegbaar.

Er worden technische en organisatorische maatregelen genomen om de privacy van de publiek gedeelde gebouwenpas te garanderen. Dit omvat onder meer dat volgende informatie niet wordt getoond in een publiek gedeelde gebouwenpas:

1° de toegevoegde stukken volgens artikel 1;

2° digitale attesten of keuringen van het onroerend goed of de grond die beschikbaar gesteld werden vanuit de diensten van de Vlaamse overheid.

Artikel 6

Dit artikel behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Er worden met voorliggend voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op de begroting van de Vlaamse overheid.

In de samenwerkingsovereenkomst 2020-2024 van 21 januari 2020 werden aangaande de financiering van de woningpas/gebouwenpas volgende afspraken gemaakt:

- Voor de ontwikkelingskosten (UX-design en ontwikkeling) van gemeenschappelijke of generieke functionaliteiten wordt uitgegaan van gelijkwaardige partners (mede-eigenaars) die de kosten gelijk delen. Er wordt voor de periode 2020-2024 uitgegaan van een gelijke bijdrage aan investeringsmiddelen ten bedrage 300k€ in totaal. Het project gaat uit van een vast jaarlijks bedrag en een flexibele scope.
 - Jaarlijks wordt een co-financiering voor investeringsmiddelen gevraagd aan de omgevingsinfostuurgroep (OIS) in kader van programmalijn 3 “Expertisecentrum inzake informatie over vastgoed, percelen en ondergrond”.
 - In 2020 bedraagt de co-financiering door OIS 150k€, waardoor de gemeenschappelijke bijdrage van de mede-eigenaars ook 150k€ bedraagt of 37,5k€/entiteit (momenteel 4 entiteiten).
- Voor de exploitatiekosten (personen, licenties en onderhoud) wordt uitgegaan van gelijkwaardige partners (mede-eigenaars) die de kosten gelijk delen. Er wordt voor de periode 2020-2024 uitgegaan van een gelijke bijdrage aan werkingsmiddelen 400k€ in totaal of 100k€ per entiteit (4 mede-eigenaars)
- De mede-eigenaars zijn VEA, OVAM, dOMG en Wonen-Vlaanderen. Dit wordt nog uitgebreid met ANB. Dan wordt de bijdrage verdeeld onder 5 entiteiten.
- De ontwikkelingskosten (UX-design en ontwikkeling) voor afzonderlijke of entiteits-specifieke functionaliteiten worden gedragen door elke entiteit. Voor een nieuw thema in de woningpas kan er uitgegaan worden van een design-kost van 40-50k€ en ontwikkelkost van 80-100k€. Toenemende complexiteit, integraties en schermen, betekenen een toename van deze kost.

Inspectie van Financiën heeft op 22 juni 2020 gunstig advies uitgebracht.

a) Wettelijkheid en regelmatigheid.

De Inspectie van Financiën heeft geen opmerkingen over de wettelijkheid en regelmatigheid van voorliggend ontwerp van BVR. IF merkt wel op dat de samenwerkingsovereenkomst voorziet dat de licentiekost betaald wordt door OVAM, en dat “de bijdrage van OVAM in de exploitatiekosten vermindert volgens de bijdrage die gedaan werd in de licentiekost”. IF stelt dat dit niet in overeenstemming is met de contractueel afgesproken budgettaire verdeling.

De licentiekost valt ook onder de gemeenschappelijke operationele middelen (=exploitatiekost). Deze licentiekost wordt volledig door OVAM betaald. Daardoor valt de bijdrage in de overige operationele kosten (support, technische profielen...) voor OVAM minder uit omdat zij die licentiekost al op zich nemen. Op die manier handhaven wordt de gelijke verdeling van operationele middelen gehandhaafd.

Bij de eerstvolgende wijziging (addendum) aan de samenwerkingsovereenkomst zal de verduidelijking in zake de ‘overige’ exploitatiekosten meegenomen worden. Artikel 8 van de samenwerkingsovereenkomst zal in die zin aangepast worden: *“de bijdrage van OVAM in de overige exploitatiekosten vermindert volgens de bijdrage die gedaan werd in de licentiekost”*.

b) Doelmatigheid en budgettaire weerslag

Inspectie van Financiën merkt op dat het dossier voor 2020 voorgelegd werd aan IF op 23 december 2019 (MAV/KMI/19/578/096); maar dat voor elk van de komende jaren de vastlegging voor de uitgaven opnieuw aan IF moet worden voorgelegd. Eveneens vraagt IF dat de juiste stand van zaken inzake de uitbreiding met ANB wordt aangereikt.

In navolging van het advies van Inspectie van Financiën:

- zullen de uitgaven van woningpas/gebouwenpas opnieuw aan IF worden voorgelegd indien de samenwerkingsovereenkomst wordt aangepast of de budgettaire afspraken opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst worden gewijzigd. Indien de financiering verloopt zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst die aan IF werd voorgelegd (en positief werd geadviseerd voor 2020-2024), lijkt dit overbodig om de in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegde budgettaire afspraken te herbevestigen;
- zal een hernieuwde raamovereenkomst inzake de ontwikkeling en exploitatie van de woningpas/gebouwenpas aan IF ter goedkeuring worden voorgelegd;
- zal bij het volgende vastleggingsdossier een addendum aan de samenwerkingsovereenkomst met uitbreiding van ANB als mede-eigenaar worden voorgelegd;

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Er worden met voorliggend voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering geen wijzigingen aangebracht die een impact hebben op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse overheid.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Er worden met voorliggend voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering geen wijzigingen aangebracht die een invloed hebben op het personeel, de werkingsuitgaven, de investeringen en schulden of de ontvangsten van de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Voorliggend voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering wordt voor advies voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtcommissie (VTC). Het VTC-advies is conform artikel 36, lid 4 van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) verplicht doordat het ontwerpbesluit bepalingen bevat over de verwerking van persoonsgegevens.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 30 november 2018 betreffende de gebouwenpas;
- 2° de Vlaamse minister van Justitie en handhaving, omgeving, energie en toerisme, te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de VTC in te winnen.
- 3° de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
- 4° de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, te gelasten over voornoemd ontwerpbesluit het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, zoals bepaald in artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister, bevoegd voor de energie, oordeelt dat voornoemde adviezen geen aanleiding geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE