

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking voor tweede principiële goedkeuring na adviezen van de Vlaamse Woonraad en de Gegevensbeschermingsautoriteit en met het oog op het advies van de Raad van State

1. SITUERING

Op 21 december 2018 hechtte de Vlaamse Regering voor de eerste keer haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking.

Het advies 2019-01 van de Vlaamse Woonraad werd gegeven op 23/01/2019.

Het advies 60/2019 van de Gegevensbeschermingsautoriteit werd gegeven op 27/02/2019.

Het voorliggend ontwerp van besluit geeft uitvoering aan het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals laatst gewijzigd bij decreet van **XX maart 2019** tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (verder 'het decreet').

2. ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

2.1. Algemeen

Algemeen kan de Raad het optimaliseren van het instrumentarium ondersteunen en wordt aangegeven dat moet worden nagedacht over een krachtig en aangepast woningkwaliteitsbeleid, onder meer wat betreft de herhuisvestingsproblematiek.

In voorliggend ontwerp van besluit ligt de focus op de optimalisatie van bestaande instrumenten en de versterking van een aanklampend beleid. Dit gebeurt onder meer door de invoering en nadere uitwerking van de nieuwe waarschuwingsprocedure, die er op gericht is het aantal gevallen waarin herhuisvesting noodzakelijk is, te doen dalen. Als herhuisvesting onvermijdelijk geworden is; zijn een aantal instrumenten ter beschikking, waaronder sociale huisvesting, de recuperatie van herhuisvestingskosten en de huursubsidie. Daarnaast kan het

verplichten van snelherstel in een aantal gevallen een alternatief zijn voor herhuisvesting en moet geweest worden op de ondersteuning door betoelaging van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten.

2.2. Categorisering

De Raad kan het verlaten van de strafpunten-benadering ten voordele van de categorisering (met bijhorende passende gevolgen) bijtreden en ondersteunt het voorstel om het handboek een juridisch verankerd statuut te verlenen (via MB).

De Raad maakt hierbij volgende kanttekeningen:

- a. *“Het lijkt de Raad aangewezen om in de optimalisatie van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking na te gaan of en welke (gezondheids)aspecten m.b.t. het buiten- en binnenmilieu in de minimale standaard kunnen worden geïntegreerd”.*

Dit werd onderzocht maar niet weerhouden. De verschillende aspecten van het buiten- en binnenmilieu zijn weinig bruikbaar in de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid in de Vlaamse Wooncode. Zij zijn immers niet noodzakelijk verbonden met de woning zelf maar kunnen ook voortvloeien uit externe factoren. Daarnaast kunnen de vastgestelde problemen niet noodzakelijk door de eigenaar worden opgelost (externe oorzaken). De geschikte procedure is deze van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, waarbij de burgemeester kan optreden in alle gevallen waarin de openbare veiligheid of gezondheid in het gedrang komt. Dit is ook de meest aangewezen werkwijze wanneer dringende maatregelen moeten getroffen worden.

Daarnaast moet worden aangegeven dat de toepassing van het instrumentarium voor woningkwaliteitsbewaking niet geheel uitgesloten is nu in de modellen van technische verslagen ruimte is gelaten voor een algemene categorie van veiligheids- en gezondheidsrisico's.

- b. *“In verschillende adviezen heeft de Raad gewezen op de ernst en de impact van de vochtproblematiek op de gezondheid van de bewoners”.* Deze bekommernis kan gevolgd worden en zal bij de vaststelling van het technisch handboek bij Ministerieel Besluit aandacht krijgen.
- c. De Raad kan instemmen met de methodiek waarbij zeven gebreken van categorie I als één gebrek van categorie II worden beschouwd.
- d. *“De Raad acht het van belang te weten of de toepassing van de nieuwe methodiek resulteert in een gelijklopend aantal ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen”.*

Hier dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de drie verschillende nieuwe categorieën van gebreken:

Voor wat de impact van de gebreken van de nieuwe categorie I betreft:

- In de memorie van toelichting bij het decreet werd uiteengezet dat ongeschiktheid louter op basis van kleine gebreken (de huidige categorie I) in het huidige strafpuntensysteem uiterst zelden voorkomt (minder dan 1% van alle onderzoeken).
- Met betrekking tot het gebrek van categorie II bestaande uit een verzameling van 7 gebreken van categorie I werd in de toelichting bij de modellen van technische verslagen (bijlage 2 bij de nota die naar aanleiding van de eerste principiële goedkeuring aan de Vlaamse Regering werd voorgelegd) uiteengezet dat 80% van de gebreken in de nieuwe categorie I “3-punters” zijn in het huidig model van technisch verslag en 20% van deze gebreken “1-punters”. Voor een ongeschiktheid op basis van

15 strafpunten moeten er in het huidige technisch verslag vijf 3-punters gecombineerd voorkomen en vijftien 1-punters. De grensbepaling van 7 vloeit voort uit deze logica: $((0,8 \times 5) + (0,2 \times 15)) = 7$. In de praktijk worden meestal gebreken uit verschillende categorieën aangetroffen. De aanwezigheid van meerdere gebreken van categorie I zal in de nieuwe logica vooral van betekenis zijn voor de herstelverplichting (tot minder dan 7 gebreken) en slechts uitzonderlijk voor de ongeschiktverklaring.

Voor wat de cijfermatige impact van de gebreken van de nieuwe categorie II betreft is een exacte mathematische berekening onmogelijk omdat de nieuwe werkwijze niet kan worden gesimuleerd op basis van cijfers over de huidige werkwijze. De gebreken die in de nieuwe modellen van technische verslagen worden gebruikt zijn echter fundamenteel dezelfde gebreken als deze die in de vorige modellen werden beschreven. Grote verschuivingen moeten niet worden verwacht.

Voor wat de gebreken van de nieuwe categorie III betreft is er geen enkele cijfermatige impact aangezien deze gebreken in de huidige regeling ook al automatisch tot een ongeschiktheid leiden.

2.3. Waarschuwingprocedure

“De Raad meent dat in de toepassing van de waarschuwingprocedure mogelijke willekeur moet worden vermeden en hiertoe moet het criterium met meer houvast worden uitgewerkt”.

Hiervoor wordt momenteel niet gekozen. De Raad geeft zelf aan dat het criterium *“impliciet inhoudt dat de gebreken op korte termijn herstelbaar moeten zijn”*. Dit volgt inderdaad uit de korte termijnen die in de procedure voorzien zijn. Er is geen enkele reden om te twijfelen aan de mogelijkheden waar gemeenten over beschikken om hier geval per geval zelf over te oordelen. In een later stadium kan nadere regelgeving bijkomende ondersteuning bieden op basis van de goede praktijken die op het terrein door de gemeenten zelf worden ontwikkeld.

2.4. Bijzondere aspecten van het Technisch verslag

Energieprestatienorm

- a. *“De Raad kan zich vinden in het vooropstellen van een minimale energieprestatienorm in het TV. Gelet op het feit dat het gaat over minimale woningkwaliteitsnormen, is het vooropstellen van ruime waarden aanvaardbaar. Tegelijk is het evident dat de normen evolutief zijn en op bepaalde tijdstippen geëvalueerd moeten worden”.*
- b. *“De Raad kan zich vinden in het vermoeden van afwezigheid van dakisolatie wanneer de aanwezigheid van dakisolatie niet kan worden aangetoond. Wel meent de Raad dat dit vermoeden voldoende juridisch moet worden onderbouwd”.*

De Vlaamse dakisolatievereiste blijft ongewijzigd. De in het huidige model van technisch verslag opgenomen gradatie van strafpunten komt uiteraard wel te vervallen (aangezien afgestapt wordt van het systeem van strafpunten). Elke woning dient op 1 januari 2020 aan de minimale vereiste te voldoen. Het nieuwe model van technisch verslag zal van toepassing zijn vanaf 1 januari 2021. Er is dus geen reden om nog een termijn van fasering in het nieuwe model op te nemen.

De vaststelling of aan de dakisolatienorm wordt voldaan wordt bemoeilijkt wanneer door de binnenaferking in de woning, de aanwezigheid van dakisolatie niet meer zichtbaar is. De woningcontroleur kan/mag geen destructieve ingrepen doen om zijn vaststelling te faciliteren. Hierdoor wordt de handhaving van de dakisolatienorm ernstig

gehypothekeerd. Daarom is in het technisch verslag toegevoegd: “de aanwezigheid van dakisolatie kan niet worden aangetoond”. Wanneer de woningcontroleur zelf de aanwezigheid van dakisolatie niet visueel kan vaststellen, blijven voor de eigenaar twee mogelijkheden over: hij legt een EPC-attest met een voldoende energiescore voor, of hij toont zelf aan dat er dakisolatie aanwezig is.

- c. *De Raad onderschrijft de keuze om de EPC-waarde te koppelen aan de woning en niet op het niveau van het gebouw te brengen*

Rookmeldersverplichtingen

“De Raad vraagt een pragmatische oplossing voor de verplichting om de batterij te vervangen en voor de situatie in appartementsgebouwen”.

Deze bekommernis kan gevolgd worden. In het technisch handboek zal opgenomen worden dat de afwezigheid van een batterij geen aanleiding mag geven tot quoterings.

Daarnaast geeft de Raad het volgende aan: *“Verder kan worden aangehaald dat de beoordeling van de rookmeldersverplichting zich situeert op het niveau van het gebouw, terwijl in geval van appartementen de verschillende eigenaars niet steeds in de mogelijkheid zijn om bepaalde gemeenschappelijke delen te betreden”.*

Deze redenering kan niet gevolgd worden. De verplichting situeert zich in de woning, niet in de gemeenschappelijke delen. Wat kelders en zolders betreft geldt de verplichting enkel bij aanwezigheid van een technische installatie of bij onmiddellijk betreedbaarheid, wat op zich reeds de toegankelijkheid impliceert.

Categorieën

De Raad meent dat in een aantal situaties lage borstwering niet als gebrek van categorie II moet gequoteerd worden. Het is onduidelijk wat de Raad hiermee bedoelt aangezien voor deze gevallen reeds drie mogelijkheden tot quoterings voorzien zijn. Bovendien zal het technisch handboek deze gevallen nader beschrijven.

De Raad ziet een verschil in de quoteringsmogelijkheden van luchtkwaliteit tussen zelfstandige woningen en kamers. Deze opmerking is terecht. De quoteringsmogelijkheden in de onderscheiden modellen worden op elkaar afgestemd door quoterings in de drie categorieën mogelijk te maken in de verschillende modellen van technische verslagen.

Oppervlaktenormering

De Raad vraagt zich af waarom niet wordt ingegaan op suggesties in het onderzoek van het Steunpunt Wonen om wijzigingen aan te brengen in de regeling inzake de minimale oppervlakte voor kamers.

Deze aangelegenheid is definitief geregeld met de wijziging aan het “Kwaliteitsbesluit” die in werking is sinds 1/10/2016. De toen vastgestelde regeling wordt integraal in het huidig ontwerp overgenomen.

Mensonwaardige levensomstandigheden

De Raad is het gebruik van het begrip “mensonwaardige omstandigheden” niet ongenegen, maar stelt enkele vragen, die als volgt kunnen beantwoord worden:

- Bij onbewoonbaarheid is mensonwaardigheid een criterium voor het categoriseren van de gebreken in de modellen van technische verslagen. Dit element kan deel

uitmaken van de nadere toelichting maar is niet het enige element van die toelichting. Over de inhoud van het begrip zelf zullen nadere richtlijnen opgenomen worden in het technisch handboek dat zal aangevuld worden naargelang de praktijk evolueert.

- Bij overbewoning is mensonwaardigheid een nieuwe beoordelingsbasis. Niet het louter overschrijden van de bezettingsnorm maar de overmatige overschrijding kan aanleiding geven tot mensonwaardigheid. Voorbeeld: 15 mensen moeten één toilet gebruiken of er is onvoldoende ruimte voor iedereen om de nacht liggend door te brengen. Er is gekozen om enkel een strafrechtelijke sanctie te voorzien met uitsluiting van inventarisatie en fiscale heffing zodat optimaal rekening gehouden kan worden met de schuldvraag. Nu de optimalisatieoefening erop gericht is om de administratieve en strafrechtelijke procedure beter op elkaar af te stemmen komt het niet opportuun voor om in te gaan op de suggestie van de Raad om een “onderscheid” te maken tussen de administratieve en strafrechtelijke procedure.

Omstandige toelichting

“Het is de Raad niet geheel duidelijk in welke mate het voorstel inhoudelijk afwijkt van huidige werkwijze, en wordt bijvoorbeeld verwacht dat elk gebrek van categorie III omstandig wordt toegelicht”?

De nieuwe werkwijze loopt gelijk met de huidige. Maar aangezien een gebrek categorie III meteen aanleiding geeft tot onbewoonbaarheid moet ieder gebrek van deze categorie omstandig worden toegelicht.

2.5. Juridisch-technische modaliteiten

- De Raad stelt een vraag bij de verwijzing naar de bijlagen. De opmerking is terecht. De nummering van deze bijlagen is inderdaad gewijzigd. De verwijzingen naar de bijlagen in het ontwerp worden aangepast aan deze nieuwe nummering
- De Raad stelt zich vragen in verband met de gedeeltelijke omzetting van de Europese Richtlijn vermeld in artikel 9 van het ontwerp. Deze regeling werd ingevoerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wat de procedure en de technische normen betreft. Artikel 5 en 6 van de Richtlijn 2014/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende de voorwaarden voor toegang en verblijf van onderdanen van derde landen met het oog op tewerkstelling als seizoenarbeider, bepalen dat bij aanvragen om toelating tot een lidstaat voor een verblijf, op grond van deze richtlijn, het bewijs moet worden toegevoegd dat de seizoenarbeider beschikt over passende huisvesting of dat voor passende huisvesting zal worden gezorgd. Doordat geen conformiteitsattest kon worden afgeleverd werd de mogelijkheid om dit bewijs te leveren ontnomen of minstens bemoeilijkt. Daarom werd artikel 10 van het “Kwaliteitsbesluit” opgeheven en vervangen door een bepaling waardoor, met toepassing van art. 5, §3, derde lid VWC, de regels inzake conformiteitsattesten in de Vlaamse Wooncode, ook van toepassing werden verklaard op deze kamers. Hierdoor werd enerzijds de procedure voor de aanvraag van conformiteitsattesten en de behandeling van vragen tot opheffing van een besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, identiek voor alle kamers en werd anderzijds de toepassing van artikel 5 en 6 van de Europese Richtlijn 2014/36/EU gefaciliteerd. Deze regeling wordt integraal overgenomen in het huidige ontwerp. Het conformiteitsattest is dus inderdaad van toepassing op kamers voor seizoenarbeiders.
- De Raad vraagt zich af of het advies van de gewestelijke ambtenaar voor gemeenten die van dit advies zijn vrijgesteld niet moet worden vervangen door een advies door de

gemeentelijke ambtenaar. Dit is niet nodig. Hoe de gemeente zich intern organiseert is geen aangelegenheid die in de VWC moet worden geregeld. De burgemeester beschikt over alle vrijheid om binnen het gemeentelijk personeelskader alle adviezen in te winnen die hij wenst. Het was wél nodig om iemand aan te duiden die belast werd met het opstellen van het omstandig verslag overbewoning omdat deze aangelegenheid wel gewestelijk is.

- De Raad vraagt verduidelijking over artikel 28 van het ontwerpbesluit inzake de huursubsidie. Hier kan verwezen worden naar de uitgebreide uiteenzetting in de nota bij het dossier zoals voorgelegd aan de Vlaamse Regering voor eerste principiële goedkeuring, deel 2 (artikelsgewijze toelichting) en deel 3 (weerslag van het voorstel op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap)
- De Raad vraagt zich af of het niet aangewezen is om een overgangsregeling te voorzien met betrekking tot de rechtsgeldigheid van vroegere vaststellingen in vroegere technische verslagen. Op deze suggestie kan worden ingegaan. Hiertoe wordt aan artikel 39 een tweede lid toegevoegd waardoor besluiten van de burgemeester over afgifte van een conformiteitsattest over de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, moet gebaseerd zijn op een conformiteitsonderzoek dat ten vroegste op 1/1/2021 is uitgevoerd.
- De nummering van het laatste artikel is aangepast

3. ADVIES VAN DE GEGEVENSBECHERMINGSAUTORITEIT

De Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) oordeelt in haar advies 60/2019 van 27/02/2019 dat een aantal knelpunten dienen te worden aangepakt en wijst daarnaast op enkele elementen.

1. *De essentiële elementen (randnummers 59-61 van het advies) van alle geplande gegevensverwerkingen moeten worden bepaald, waaronder wie voor welke verwerking de verwerkingsverantwoordelijke is. De GBA onderkent de volgende gegevensverwerkingen (randnummer 61):*
 - (1) *De inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (randnummers 39-44)*
 - (2) *Het digitaal dossieropvolgingssysteem waar het agentschap gebruik van maakt (randnr. 38).*
 - (3) *Het register voor de herstellvorderingen (randnummers 51-54).*

In de huidige praktijk van het agentschap Wonen-Vlaanderen bevat het digitaal dossieropvolgingssysteem de gegevens die in het kader van de verschillende procedures van Titel III van de Vlaamse Wooncode (woningkwaliteitsbewaking) worden verzameld. Het betreft hier enerzijds technische gegevens over de kwaliteit van woningen en anderzijds een identiteitsgegevens over de personen die betrokken zijn in procedures als de afgifte van het conformiteitsattest, de waarschuwingsprocedure, de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, de inventarisatie, de strafrechtelijke procedure en de herstellvordering. Deze gegevens worden gecombineerd met een aantal modeldocumenten om de verschillende processen te beheren en automatiseren. De twee lijsten waarvan sprake in artikel 16quinquies, §2, tweede lid van de Vlaamse Wooncode die de inventaris uitmaken, zijn niets meer dan twee lijsten met de adressen van woningen die uit dit systeem kunnen worden gehaald en eventueel bijkomende locatiegegevens als dat noodzakelijk is om de woning correct te identificeren.

Om tegemoet te komen aan de vragen van de GBA met betrekking tot de inventaris en het digitaal dossieropvolgingssysteem worden volgende wijzigingen in de ontworpen tekst aangebracht:

- Een nieuwe definitie van VLOK, het digitaal dossieropvolgingsstelsel, wordt opgenomen in artikel 1, 20° van het ontwerp omschreven. De nummering van de navolgende definities wordt aangepast. In artikel 16 worden de woorden “het digitaal dossieropvolgingsstelsel waarvan het agentschap gebruik maakt” telkens vervangen door de nieuw gedefinieerde term “VLOK”.
- **Doel van de verwerking:** in de definitie van VLOK wordt de finaliteit waarvoor de gegevens worden bijgehouden specifiek vermeld, met name *“het bijhouden van gegevens die verzameld worden in het kader van de procedures beschreven in Titel III van de Vlaamse Wooncode, zoals nader uitgewerkt in huidig besluit, en voor het beheer en het automatiseren van de daarin beschreven processen”*.
- **Minimale gegevensverwerking:**
 - o In artikel 17, eerste lid wordt toegevoegd wat precies de inhoud van de inventaris is, met name twee lijsten met adresgegevens van woningen en eventueel nadere identificatiegegevens van de woning. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan de opmerking van de GBA met betrekking tot de inzage in de inventaris zoals voorzien in artikel 16quinquies, §2, tweede lid van de Vlaamse Wooncode dat zegt dat de gemeente aan iedereen die erom verzoekt inzage verleent in de lijsten van woningen die geregistreerd zijn in de inventaris. De decreetgever heeft reeds een drempel voorzien door de gegevens slechts op verzoek ter beschikking te stellen. De beperking van de gegevens die de inventaris bevat tot een absoluut minimum is daarnaast ook een organisatorische maatregel die bijdraagt tot de bescherming van de rechten van de betrokkenen.
 - o De gegevens die in VLOK kunnen worden opgenomen worden in de definitie van VLOK beperkt tot de gegevens die verzameld worden in het kader van de procedures beschreven in Titel III van de Vlaamse Wooncode.
- **Types of categorieën van persoonsgegevens:** in het ontwerp is geen sprake van gegevens die onder het toepassingsgebied van artikel 9 of 10 AVG vallen. De volgende typen van persoonsgegevens worden in het ontwerp benoemd:
 - o door toevoeging van art. 17, vierde lid: de identiteitsgegevens verzameld in het kader van de administratieve procedure (art. 5-19 VWC)
 - o door toevoeging van art. 17, vijfde lid: de persoonsgegevens verzameld in het kader van de strafrechtelijke handhaving (art. 20-20quinquies VWC).
- **De betrokkenen:** door in de definitie de gegevens die kunnen verwerkt worden te beperken tot de beschreven procedures, is duidelijk dat de betrokkenen wiens gegevens worden verwerkt beperkt blijven tot de personen die in de procedures worden vermeld.
- **De entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor persoonsgegevens mogen worden verstrekt:** in het toegevoegde vierde lid van artikel 17 wordt aangegeven dat de gegevens uit de administratieve procedure mogen verstrekt worden aan de Vlaamse Belastingdienst met het oog op hetgeen bepaald is omtrent de heffing in de Vlaamse Codex Fiscaliteit.
- **Verwerkingsverantwoordelijke:** er wordt in artikel 17 een derde lid ingevoegd waarin het agentschap Wonen-Vlaanderen expliciet als verwerkingsverantwoordelijke wordt aangewezen.

Om tegemoet te komen aan de vragen van de GBA met betrekking tot het register van herstellvorderingen wordt artikel 23 aangepast als volgt:

- **Doel van de verwerking:** een zinsnede wordt toegevoegd aan artikel 23, tweede lid waarin bepaald wordt dat de verwerking gebeurt met het oog op de bescherming van de rechtmatige belangen van kandidaat-huurders en kandidaat-kopers. Het register wordt hiertoe voor hen openbaar gemaakt. Daarnaast kunnen tussenpersonen bij verkoop en verhuur van woningen, de instrumenterende ambtenaar en personeelsleden van de administratieve procedure vermeld in artikel 17, vierde lid, (die geen toegang hebben tot de strafrechtelijke gegevens in VLOK) het register eveneens raadplegen.

- **Entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de gegevens mogen worden verstrekt:** in het tweede lid wordt een bepaling toegevoegd waarin bepaald wordt welke personen toegang hebben tot de gegevens. Daarnaast kan verwezen worden naar de tekst van art. 20quater, 20quinquies en de memories van toelichting bij het decreet en eerdere decreetswijzigingen.
- **Verwerkingsverantwoordelijke:** aan artikel 23, tweede lid wordt een zin toegevoegd die het agentschap expliciet aanduidt als verwerkingsverantwoordelijke.
- **Opslagperioden:** in het nieuw ingevoegde tweede lid van artikel 23 wordt bepaald dat de gegevens uit het register worden verwijderd na het uitvoeren van het herstel. Gelet op de reeds eerder ingeschreven bepaling waarbij een maandelijkse actualisatie van het register is voorzien, is het resultaat een verwijdering van gegevens binnen de maand na het herstel.

De volgende elementen vereisen geen expliciete wijziging van het ontworpen besluit:

- **Categorieën van gegevens en minimale gegevensverwerking:** enkel de adresgegevens, eventuele bijkomende locatiegegevens en kadastrale gegevens van de woningen waarop een herstellvordering rust worden gepubliceerd.
 - **Betrokkenen:** Er worden enkel herstellvorderingen weergegeven. Er is geen duidelijke band met de personen tegen wie deze vordering werd opgesteld. Nadere specificatie is niet noodzakelijk.
2. *Bijkomende waarborgen moeten een passend beveiligingsniveau verzekeren voor de bijzondere categorieën van persoonsgegevens (randnummer 66).*

Dit advies kan gevolgd worden.

In het toegevoegde artikel 17 vijfde lid wordt een bepaling toegevoegd die stelt dat de persoonsgegevens verkregen in het kader van de strafrechtelijke procedure, afgescheiden worden van andere gegevens in VLOK. Er wordt ook bepaald dat enkel personeelsleden van het agentschap Wonen-Vlaanderen toegang hebben voor de uitoefening van de hen opgedragen taken. Personeelsleden van steden en gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden of personeelsleden die geen taken hebben in het kader van de strafrechtelijke procedure, hebben dus geen toegang.

Aan artikel 17 wordt een zesde lid toegevoegd dat de toepassing van de regels van beperkte toegang tot gegevens, die omschreven zijn in het vierde en vijfde lid, verzekerd wordt door lijsten te hanteren van bevoegde personeelsleden en mits digitale identificatie.

In het toegevoegde artikel 17, zesde lid wordt expliciet vermeld dat personen die toegang hebben tot de gegevens van VLOK, het vertrouwelijk karakter ervan in acht moeten nemen.

3. *De modaliteiten inzake de inzage in de inventaris en het register moeten worden gepreciseerd en verstrengd (randnummer 39-44 en 51-54).*
- Dit advies kan met betrekking tot de inventaris gevolgd worden. In artikel 17, eerste lid wordt een bepaling toegevoegd die zegt dat de inventaris bestaat uit twee lijsten met adresgegevens van woningen en eventuele nadere locatiegegevens ter identificatie van de woning. Hiermee wordt meteen gepreciseerd welke gegevens kunnen worden ingezien op basis van artikel 16quinquies, §2, tweede lid van de Vlaamse Wooncode.

- Met betrekking tot het register van herstellvorderingen kan het advies van de GBA niet gevolgd worden. De gegevens van het register van herstellvorderingen die worden gepubliceerd, bevatten immers geen informatie over geïdentificeerde of identificeerbare personen in de zin van artikel 4, 1° van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
 - o Enkel de adresgegevens en kadastrale gegevens van het goed waarop de herstellvordering rust (art. 23, eerste lid, 3° en 4°) kunnen beschouwd worden als gegevens die de identificatie van een persoon mogelijk maken. De identificatie die op deze basis mogelijk is betreft de naam van de bewoner(s) die kan achterhaald worden via publiek beschikbare databanken (witte gids, gele gids...), eventueel ook van de eigenaar of een andere houder van een zakelijk recht, maar geenszins van de persoon tegen wie de herstellvordering is gericht. De herstellvordering is immers een vordering 'in rem' (met betrekking tot het goed) die gericht is tegen de verhuurder, terbeschikkingsteller of tehuursteller (artikel 20 Vlaamse Wooncode) en niet tegen de houder van het zakelijk recht.
 - o Gelet op de onmogelijkheid tot identificatie van de persoon tegen wie de herstellvordering is gericht, kunnen de overige gegevens vermeld in artikel 23 van het ontwerp niet beschouwd worden als informatie over geïdentificeerde of identificeerbare personen.
4. *Het criterium "het respect voor de persoonlijke levenssfeer" moet in de modellen worden verwerkt (randnummers 19 en 33).*

Het is niet duidelijk wat de GBA bedoelt nu in de modellen van technische verslagen, die integraal deel uitmaken van het ontworpen besluit, gebreken worden beschreven die betrekking hebben op de persoonlijke levenssfeer. Het betreft de gebreken inzake toegankelijkheid. Voor woningen gaat het over de volgende genummerde gebreken in het model van technisch verslag:

- o 231 de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein
- o 234 een andere woning is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning
- o 235 de woning is niet slotvast afsluitbaar
- o 236 de woning beschikt niet over een brievenbus en bel

Voor kamers zijn gelijkaardige gebreken opgenomen in de modellen van technische verslagen.

Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt in randnummer 33 nu de procedures "onbewoonbaarheid" en "overbewoning" door elkaar gehaald worden. De onbewoonbaarheid van een woning is gebaseerd op een gebrek van categorie III dat in het technisch verslag omstandig wordt toegelicht. Het vroegere afzonderlijke omstandig verslag zonder enige omkadering of vermelding van specifieke gebreken wordt niet meer gebruikt. Wél kan de gewestelijke ambtenaar die aan de burgemeester advies verleent omtrent de onbewoonbaarverklaring, rekening houden met de menonwaardige levensomstandigheden die door de aanwezige gebreken van categorie III worden veroorzaakt. Met betrekking tot de overbewoning is er, in tegenstelling tot wat de GBA vermeldt, geen model van omstandig verslag. In dit verslag moeten de feitelijke omstandigheden die aanleiding geven tot veiligheids- of gezondheidsrisico's of tot menonwaardige levensomstandigheden beschreven worden.

5. *Er moet aandacht zijn voor de inhoud van vrije velden in de formulieren en van de bijlagen bij de verslagen, beslissingen en attesten (randnummer 18).*

Dit advies kan gevolgd worden. Artikel 3, tweede lid wordt aangevuld met de precisering dat de vrije velden van de technische verslagen enkel technische gegevens mogen bevatten. Eventuele foto's die aan het dossier worden toegevoegd kunnen details van de technische gebreken afbeelden en overzichtsfoto's mogen geen personen afbeelden.

6. *Er moeten technische maatregelen komen teneinde een passend beveiligingsniveau te verzekeren (randnummer 77-84).*

Dit advies kan gevolgd worden. De technische maatregelen worden gepreciseerd in artikel 17, vierde tot zesde lid.

7. *Er moet bepaald worden hoe de betrokkenen, in het bijzonder de bewoners, geïnformeerd worden bij de verzameling van hun persoonsgegevens.*

Dit advies kan gevolgd worden. Aan artikel 17 wordt een achtste lid toegevoegd waarin wordt bepaald dat documenten die in VLOK worden opgenomen en die gebruikt worden voor communicatie met de burger, de vindplaats van de privacyverklaring van het agentschap moet vermelden.

5. ANDERE WIJZIGINGEN

- Een definitie van “intergemeentelijk samenwerkingsverband” werd toegevoegd aan artikel 1 (nieuw punt 12°). Deze term wordt immers gebruikt in de nieuw toegevoegde definitie van VLOK (art. 1, 12°) en het nieuw toegevoegde artikel 17, vierde lid van het ontwerp.
- In de nieuwe paragraaf 4 van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode wordt gesteld dat de Vlaamse Regering de regels vaststelt om de beboetingsambtenaar aan de stellen. Dit was nog niet in het principieel goedgekeurde ontwerp opgenomen. Dit wordt thans opgenomen door toevoeging van een nieuwe paragraaf 3 aan artikel 22 van het ontwerp, waarin bepaald wordt dat de leidend ambtenaar van het agentschap de beboetingsambtenaar aanwijst.
- Artikel 26, §1, derde lid wordt geschrapt. Deze passage wordt immers reeds geschrapt in het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen door artikel 12 van het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende het sociaal beheer van woningen dat een eerste keer principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15/02/2019 (VR_2019_1502_DOC.0202).

- In de modellen van technische verslagen worden volgende wijzigingen aangebracht:
 - In het technisch verslag zelfstandige woning (bijlage 1) wordt bij rubriek 234 (de situatie waar een derde via de beoordeelde woning toegang moet krijgen tot zijn eigen woning) de mogelijkheid toegevoegd om te quoteren in categorie II, naast de reeds voorziene mogelijkheid om te quoteren in categorie I. Het onderscheid tussen beide quoteringsmogelijkheden zal als volgt worden verduidelijkt in het technisch handboek: toegankelijkheid van de andere woning via de woonkamer / de slaapkamer / de badkamer wordt gequoteerd als een gebrek van categorie II. Toegang via de gang of een andere ruimte wordt gequoteerd als een gebrek van categorie I.
 - In het technisch verslag niet-zelfstandige woning (bijlage 2) wordt de rubriek 273 “toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie” gewijzigd in: “toiletfunctie is niet afgescheiden van de keukenfunctie”. “Badfunctie” wordt niet langer weerhouden in de omschrijving van de rubriek omdat dit volledig wordt opgevangen door rubriek 272: “het toilet is niet afsluitbaar”.
 - In het technisch verslag niet-zelfstandige woning (bijlage 2) en niet-zelfstandige woning voor seizoenarbeiders (bijlage 3) wordt de quotering van rubriek 294 gewijzigd van een gebrek van categorie I naar een gebrek van categorie II. Het betreft hier de afwezigheid van enige kookmogelijkheid in een gemeenschappelijke keuken door afwezigheid van kookplaten.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Geen wijzigingen

5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Geen wijzigingen

6. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Geen wijzigingen.

7. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taakkundig advies nr. 2018/242 van 8 oktober 2018.

8. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. Haar tweede principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaand ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, na adviezen van de Vlaamse Woonraad en de Gegevensbeschermingsautoriteit;
2. De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding te gelasten over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering vermeld in punt 1, het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

1. Het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, met inbegrip van bijlagen 1, 2 en 3.
2. Het advies 2019-1 van 23/01/2019 van de Vlaamse Woonraad.
3. Het advies 60/2019 van 27/02/2019 van de Gegevensbeschermingsautoriteit