

Aan mevrouw Joke Schauvliege
Vlaams minister van Omgeving, Natuur en
Landbouw

K. Albert II-laan 20, bus 1
1000 BRUSSEL

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
-		-
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
bea.kayaerts@vlaanderen.be	02-553 64 61	14 maart 2018

Betreft: Advies voorontwerp decreet gebouwenpas

Mevrouw de minister,

SARO ontving op 14 februari 2018 uw adviesvraag over het voorontwerp van decreet betreffende de gebouwenpas. De adviesvraag gaat uit van een adviestermijn van dertig dagen. Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raad van 14 maart 2018 komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn.

De raad ondersteunt het uitgangspunt van voorliggend 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.

Scope van de woningpas is zeer ruim

Artikel 2 van het voorontwerp van decreet bepaalt dat de gebouwenpas een instrument is om gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie uit te wisselen. Het decreet bepaalt de scope van de woningpas aldus zeer ruim.

Volgens artikel 3 van het voorontwerp van decreet zal de Vlaamse Regering de inhoud van de gebouwenpas nog verder bepalen. De nota aan de Vlaamse Regering verduidelijkt dat de scope van de woningpas werd vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst van 13 december 2016. Deze overeenkomst werd ondertekend door 4 partijen met name het agentschap Wonen-Vlaanderen, het Vlaams Energieagentschap, de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij en Ruimte Vlaanderen. De

raad begrijpt dat de scope dus in eerste instantie zal focussen op de beschikbare informatie bij deze vier partijen maar dringt er niettemin op aan om het ambitieniveau verder te verduidelijken.

Immers uit de bijlage bij het samenwerkingsakkoord zou opgemaakt kunnen worden dat de scope van de woningpas nog verder verengd wordt. Volgens deze bijlage zal de woningpas toegang geven tot data en attesten waarover de overheid beschikt. Het betreft o.a. de EPB-aangifte (gegevens omtrent de energieprestatie van nieuwbouw en renovatie van gebouwen), de EPC bij verkoop of verhuur (gegevens omtrent het energieverbruik van een bestaande woning, het vergunningenregister (gegevens m.b.t. vergunningen, attesten, meldingen en bouw misdrijven), keuringsrapport, reinigings- en verbrandingsattest, verwarmingsauditrapport (gegevens omtrent de goede en veilige staat van werking en de energieprestaties van centrale stooktoestellen) enz.

Opportunities inzake onroerend erfgoed

De raad stelt vast dat 'onroerend erfgoed' niet is opgenomen in het samenwerkingsakkoord. Nochtans biedt de gebouwenpas als digitaal platform een aantal opportuniteiten voor de burger en voor beheerders van onroerend erfgoed, door het centraal toegankelijk maken van volgende informatie die nu verspreid is:

- rapporten van Monumentenwacht,
- informatie over het gebouw in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed,
- informatie over beschermingen (monument, stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap) die van toepassing zijn op het gebouw,
- het volledige beschermingsdossier,
- de goedgekeurde beheersplannen, incl. het dossier voor de erkenning als Open Erfgoed,
- alle informatie uit ingediende restauratie- en andere bouw dossiers (bouwhistorische nota, diagnosenota, plannen bestaande toestand, verbouwingsplannen, herbestemmingsplannen, ...),
- informatie uit beroepsdossiers cf. dossiers behandeld in de VCOE.

Het digitaal platform kan ook een instrument zijn voor het beleidsinitiatief om de erfgoedpremie met 10% te verhogen als de beheerder kan aantonen dat zij/hij vijf jaar goed onderhoud gerealiseerd heeft, o.b.v. facturen en beschrijvingen van gerealiseerde onderhoudswerken, zoals vooropgesteld in de toelichting bij artikel 5 van het voorontwerp van decreet (Memorie van Toelichting, pag. 2).

SARO roept op dat het agentschap Onroerend Erfgoed volop gebruik zou maken van de gebouwenpas voor het centraal bijhouden van informatie via het digitale platform tussen beheerder en overheid.

Afstemming informatie beschikbaar bij lokale overheden

De gebouwenpas is een instrument op Vlaams niveau. Het is onduidelijk in hoeverre ook lokale overheden informatie kunnen aanleveren. Dit is niettemin een cruciale bezorgdheid. Ook lokale overheden hebben gebouw, grond of omgevingsgebonden informatie. Het ambitieniveau moet toch zijn dat alle informatie te vinden is. Voor 'de burger' is de overheid immers één 'geheel', ongeacht of de info van de Vlaamse, gemeentelijke of federale overheid komt. Er moet dan ook worden voorzien dat informatie van andere overheden kan worden toegevoegd.

Bovendien is het ook wenselijk dat andere overheden niet alleen info kunnen aanleveren maar tevens de info kunnen raadplegen. Gemeenten besteden momenteel bijvoorbeeld veel tijd in het opzoeken van stedenbouwkundige informatie. Het zou klantvriendelijk zijn als (met een druk op de knop) deze informatie ook uit de gebouwenpas te halen valt.

Toegang tot de informatie

Het voorontwerp van decreet (artikel 4) bepaalt dat elke houder van een zakelijk recht toegang heeft tot de gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie over zijn gebouw of perceel. Het decreet voorziet niet dat overheden deze informatie specifiek kunnen gebruiken. Enkel een 'geanonimiseerde' werking is voorzien met het oog op monitoring, evaluatie en onderzoek. Om de neutraliteit van het instrument te bewaken mag de gebouwenpas bijvoorbeeld niet aangewend worden voor handhaving;

Artikel 2 geeft een definitie van de 'houder van een zakelijk recht'. Volgens de Memorie van Toelichting wordt de naakte eigenaar niet beschouwd als houder van een zakelijk recht. De raad wijst op een incoherentie in de definitie aangezien zakelijke rechthouder juridisch ook de naakte eigenaar omvat (artikel 2). Dit moet dus expliciet opgeklaard worden om misverstanden te vermijden.

De Memorie van Toelichting geeft een aantal redenen waarom de naakte eigenaar buiten beschouwing wordt gehouden. Deze toelichting is niet volledig coherent aangezien sommige werken wel de verantwoordelijkheid zijn van de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker niet alle rechten heeft.

Artikel 5 bepaalt dat elke houder van een zakelijk recht gegevens in de gebouwenpas kan aanvullen. SARO vraagt om in het voorontwerp van decreet ook te voorzien in de mogelijkheid dat onjuiste informatie kan worden rechtgezet op eenvoudig verzoek van de zakelijk rechthouder.

Het is positief dat het decreet voorziet in een machtiging. SARO vraagt de mogelijkheid te geven aan de naakte eigenaar om ook aan bv. de vrederechter de machtiging te vragen. De relaties tussen de partijen zijn niet altijd ideaal en de blote eigenaar moet als het nodig is toch zijn rechten kunnen verdedigen.

Met vriendelijke groeten,

Filiep Loosveldt
voorzitter SARO