

This item is the archived peer-reviewed author-version of:

De Vlaamse woningpas: een eerste stap naar een uniek woningloket?

Reference:

Vandromme Tom.- De Vlaamse woningpas: een eerste stap naar een uniek woningloket?
Tijdschrift voor notarissen - ISSN 1373-0479 - (2019), p. 627-631
To cite this reference: <https://hdl.handle.net/10067/1658230151162165141>

De Vlaamse Woningpas: een eerste stap naar een uniek woningloket?

Tom Vandromme

Postdoc navorsers Universiteit Antwerpen

Op 30 november 2018 werd het decreet betreffende de gebouwenpas afgekondigd.¹ De gebouwenpas is volgens artikel 2, 1° van dat decreet “een instrument om gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie uit te wisselen en mogelijk digitaal op te slaan”. De memorie van toelichting omschrijft dit als “een unieke digitale interface voor de burger waarmee die zich een overkoepelend inzicht kan verschaffen in alle informatie over zijn woning/perceel, conform de richtlijnen van de Vlaamse enterprise architectuur”. Anders gesteld, het gaat over “een integraal publicatieplatform dat door de gebruiker, dit is de houder van een zakelijk recht en zijn gemachtigde, kan worden geconsulteerd via een portaal”.²

In dit artikel bekijken we de belangrijkste aspecten van de Vlaamse Woningpas.

1. De Vlaamse Woningpas – of de gebouwenpas?

Het decreet van 30 november 2018 spreekt zowel over een woningpas als een gebouwenpas. Dat roept dan ook de vraag op wat het verschil is tussen beide.

In de eerste plaats gaat het over een woningpas: een digitaal informatieloket voor eigenaars van woningen. Op termijn kan het instrument uitgebreid worden naar andere gebouwen dan woningen. Het decreet houdt daar reeds rekening mee. Vandaar dat in het decreet naar de ‘gebouwenpas’ wordt verwezen. De woningpas is de gebouwenpas voor woningen.³

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 (maximale gegevensdeling tussen administraties (MAGDA)) op maat van de burger en anderzijds door de communicatie tussen de burger of de onderneming en de overheid te faciliteren of tussen burgers en ondernemingen onderling. Zo kan een burger zijn woningpas delen met een derde en op die manier de communicatie tussen hem en die derde vereenvoudigen.⁴

De woningpas zal uitgewerkt worden door de diensten van de Vlaamse overheid (het Vlaams Energieagentschap, de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), het departement Omgeving en het agentschap Wonen-Vlaanderen).

De uitbouw van de woningpas verloopt in fases. Sinds eind 2018 is de woningpas raadpleegbaar met minimale informatie. Het is de bedoeling om de raadpleegbare informatie in de toekomst verder uit te breiden.

¹ BS 17 december 2018

² Parl.St. VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 3.

³ Artikel 3, tweede lid, decreet van 30 november 2018.

⁴ Parl.St. VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 12-13.

2. Wie heeft toegang tot de woningpas?

De woningpas is te consulteren via <https://woningpas.vlaanderen.be/>. Er dient ingelogd te worden via elektronische identiteitskaart, federaal token, ItsMe-app,...

Artikel 5 van het decreet van 30 november 2018 regelt een dubbele toegang tot de woningpas.

In de eerste plaats heeft elke houder van een zakelijk recht toegang tot de gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie die over zijn gebouw of grond, en zijn omgeving in de woningpas wordt weergegeven. Een houder van een zakelijk recht is een persoon met een recht van eigendom of een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een grond, zoals geregistreerd door het federale bestuur bevoegd voor de patrimoniumdocumentatie.⁵ Het recht van eigendom bevat zowel volle eigendom als blote eigendom.⁶ Als meerdere personen samen een zakelijk recht hebben op het onroerend goed, heeft elke persoon apart toegang tot de woningpas.⁷

Daarnaast kan elke houder van een zakelijk recht een derde machtigen om de gegevens in de woningpas te raadplegen, bv. de notaris of een kandidaat-koper. Voorlopig is deze functionaliteit echter nog niet operationeel.

3. Welke informatie bevat de woningpas?

Zoals gezegd bevat de woningpas gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie. Onder omgeving wordt niet enkel het perceel waarop de betrokken woning zich bevindt, verstaan, maar ook de percelen in de buurt worden mee genomen, waarvan de grondgebonden informatie invloed kan hebben op de woning in kwestie. In de woningpas worden geen gegevens over personen of over lopende procedures met de diensten van de overheid getoond.

In de eerste fase zal deze informatie beperkt zijn tot de relevante beschikbare informatie en attesten bij de meewerkende Vlaamse diensten. In de toekomst zal de woningpas stelselmatig aangevuld (kunnen) worden met nieuwe informatie van de meewerkende Vlaamse diensten, maar ook uitgebreid worden naar andere beleidsvelden 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 zijn omgeving.⁸

Daarbij gaat het over⁹:

1° grondgebonden informatie:

- stedenbouwkundige voorschriften,
- beschermingen inzake onroerend erfgoed
- ligging in habitatgebied
- ligging in overstromingsgevoelig gebied
- enzovoort

⁵ Artikel 2, 2°, decreet van 30 november 2018.

⁶ *Parl.St.* VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 4.

⁷ *Parl.St.* VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 12.

⁸ *Parl.St.* VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 13.

⁹ *Parl.St.* VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 13.

2° omgevingsgebonden informatie:

- ligging ten opzichte van haltes van openbaar vervoer en de afstand tot voorzieningen zoals scholen, winkels,... (de zgn. Mobiscore)
- ligging ten opzichte van habitatgebied
- statuut van de openbare weg waarlangs het gebouw ligt
- enzovoort

De memorie van toelichting geeft geen toelichting over wat onder gebouwinformatie moet worden beschouwd. De woningpas bevat in de praktijk kadastrale informatie van de FOD Financiën – Patrimoniumdocumentatie, informatie uit het meest recente energieprestatiecertificaat (EPC) en het potentieel voor zonnepanelen. Ook wordt de energiescore van de woning vergeleken met de gemiddelde energiescore van vergelijkbare woningen in dezelfde gemeente, provincie en Vlaanderen. Op die manier wil de woningpas ook een instrument vormen om de energieprestaties van de woningen in Vlaanderen te verbeteren en om het Renovatiepact 2050 te helpen realiseren.¹⁰

Op het vlak van woningkwaliteit zal de woningpas stukken bevatten uit de administratieve procedure (bv. het conformiteitsattest of het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van een woning)¹¹, maar niet over de strafrechtelijke procedure¹². Dat lijkt een gemiste kans. In de strafrechtelijke procedure wordt gebruik gemaakt van een register van herstellvorderingen, dat wordt vormgegeven in artikel 20bis, § 2, derde lid van de Vlaamse Wooncode. Deze informatie is dus ook zeer relevant om de status van een bepaalde woning te kennen.

Op het vlak van ruimtelijke ordening wordt momenteel enkel de stedenbouwkundige bestemming op het Gewestplan weergegeven. Stedenbouwkundige vergunningen zijn momenteel nog niet raadpleegbaar. Het zou uiteraard een grote meerwaarde zijn moest dit nog toegevoegd worden.

In de verdere toekomst zal ook het asbestinventarisatieattest, vanaf 1 januari 2032 verplicht voor constructies met risicobouwjaar (d.i. bouwjaar 2000 of ouder), toegevoegd kunnen worden.

Indien de houder van het zakelijk recht vaststelt dat de woningpas foute informatie bevat, kan hij die niet via de woningpas rechtzetten. De decreetgever oordeelde dat het niet wenselijk is dat de zakelijk rechthouder zelf aanpassingen kan doorvoeren. Voor rechtzetting van onjuiste informatie zal hij gebruik moeten maken van de generieke terugmeldfaciliteit van de Vlaamse overheid.¹³

4. Hoe werkt de woningpas?

4.1. Overheidsinformatie

De woningpas is een pull-model. Dit houdt in dat als een burger of een onderneming zich aanmeldt in de woningpas, die 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 woningpas zelf opgeslagen en blijft de gevraagde informatie in de

¹⁰ T. VAN STIPTHOUT en B. STROOBANTS, “De Vlaamse Woningpas: het gratis digitaal paspoort voor woningen en bij uitbreiding gebouwen in Vlaanderen”, *Nieuwsbrief Notariaat* 2019, nr. 5, 9.

¹¹ Artikel 7 t.e.m. 19 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.

¹² Artikel 20 e.v. van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.

¹³ *Parl.St.* VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 4.

databanken van de entiteiten. Iedere entiteit is verantwoordelijk voor zijn eigen bronnen en zijn eigen databanken.¹⁴

De woningpas werkt voor de identificatie van de woning met gegevens die afkomstig zijn van de FOD Financiën, afdeling Patrimoniumdocumentatie. De juiste identificatie van appartementen aan de hand van het kadastraal perceelnummer levert momenteel nog heel wat moeilijkheden op. Voor de meerderheid van de appartementen is daarom momenteel nog geen woningpas beschikbaar.

4.2. Aanvullingen door de houder van het zakelijk recht

Elke houder van een zakelijk recht of de door hem gemachtigde derde kan gegevens in de woningpas aanvullen en de door hem aangevulde gegevens verwijderen. De memorie van toelichting vermeldt als voorbeelden facturen en beschrijvingen van verbeteringswerken, analoog beschikbare attesten en keuringen, foto's, bouwplannen,...¹⁵ Zo zijn het AREI-keuringsattest van de elektrische installatie¹⁶ en het reinigings- en verbrandingsattest van een centrale verwarmingsinstallatie¹⁷ nuttige attesten die betrekking hebben op de woning.

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. Die informatieverstrekking moet er voor zorgen dat hij met kennis van zaken informatie kan 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 worden verwijderd.

De informatie die de gebruikers toevoegen aan hun woningpas kan op twee manieren worden bijgehouden¹⁸:

- gekoppeld aan zijn profiel:
 - via een digitale kluis kunnen er documenten (plannen, attesten, keuringen, verslagen, facturen enzovoort) toegevoegd worden aan de woningpas. De Vlaamse overheid heeft hier dan geen toegang toe, tenzij bij het toevoegen van die informatie aangegeven wordt (toestemming) dat de overheid of een bepaalde entiteit deze informatie mag gebruiken
 - via gestructureerde invoer van bepaalde data, bijvoorbeeld in een checktool woningkwaliteit. Deze informatie wordt bewaard in het eigen profiel zodat deze gegevens zichtbaar blijven voor de houder van het zakelijk recht gedurende de periode van zijn eigendom;

¹⁴ Parl.St. VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 12.

¹⁵ Parl.St. VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 14.

¹⁶ Artikel 271 en 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), vastgesteld door het KB van 10 maart 1981 waarbij het Algemeen Reglement op de elektrische installaties voor de huishoudelijke installaties en sommige lijnen van transport en verdeling van elektrische energie bindend wordt verklaard, BS 29 april 1981.

¹⁷ Zie daarvoor het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, BS 27 april 2007.

¹⁸ Parl.St. VI.Parl., 2018-19, nr. 1703/1, 14-15.

- 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 de toestemming aan de 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 het geanonimiseerd.

De door de gebruikers toegevoegde informatie heeft uiteraard een andere status dan de officiële overheidsinformatie. Er is geen controle van de correctheid of de verenigbaarheid van de aangevulde informatie in de woningpas, in geval van conflicten. Wie informatie aan de woningpas toevoegde, is verantwoordelijk voor de door hem toegevoegde informatie.

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

Ook de functionaliteit om informatie aan de woningpas toe te voegen, is momenteel nog niet operationeel.

5. Verdere uitwerking

Het decreet van 30 november 2018 is een ruim kaderdecreet. Het moet verder worden uitgevoerd door de Vlaamse Regering, al is dat op heden nog niet gebeurd. Toch is de woningpas al in beperkte mate operationeel.