



**ADVIES VOORONTWERP DECREET**  
**GEBOUWENPAS**

Advies 2018-08 / 26.02.2018



## INHOUD

1	Situering .....	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Transversaal opzet	4
3.3	Gefaseerde opzet	5
3.4	Renovatiepact	6



De Raad kan dergelijk initiatief ondersteunen. Het integreren van informatie in een digitale interface maakt de informatie voor de burger toegankelijk en overzichtelijk en kan sensibiliserend werken voor een energiezuinig en meer kwalitatief woonpatrimonium. De tool biedt bovendien vanuit diverse beleidsdomeinen informatie aan die op een of andere manier verband houdt met de woning. Op termijn moet de tool alle relevante woning-gebonden informatie kunnen ontsluiten voor de eigenaar houder van het zakelijk recht (en/of de hiertoe gemachtigden). De Raad vraagt dan ook om voldoende waarborgen in te bouwen naar beveiliging van de gegevens en het verzekeren van de privacy (in het bijzonder in latere fase wanneer betrokkenen zelf informatie over de woning zullen kunnen toevoegen).

In de Productnota Woningpas van het Vlaams Energieagentschap<sup>1</sup> wordt klantgerichtheid, toegankelijkheid en de betrokkenheid van stakeholders en burgers als belangrijke voorwaarden bij de implementatie aangehaald. Een bijzonder aandachtspunt betreft volgens de Raad de mogelijke digitale kloof die in het bijzonder kwetsbare groepen kan treffen. Bij de verdere uitrol van de tool kan hieraan aandacht worden besteed om dit te ondervangen.

De decreetgever heeft geopteerd om de Vlaamse Regering te machtigen de gebouwenpas en de inhoud ervan verder uit te werken. In de memorie van toelichting wordt als reden aangehaald dat anders het decreet vaak zal moeten worden gewijzigd. De Raad meent dat de vooropgestelde machtiging verstrekkend is en niet duidelijk afgebakend of omgrensd wordt. Anderzijds wordt erop gewezen dat de uitwerking van de gebouwenpas de facto reeds van start is gegaan.

### 3.2 TRANSVERSAAL OPZET

Het initiatief kent een transversaal opzet waarbij informatie vanuit verschillende beleidsdomeinen wordt bijeengebracht en ontsloten. De Raad waardeert de inspanningen die de gewestelijke overheid en de administraties in dit kader leveren, onder meer wordt de huidige samenwerking tussen de verschillende administratieve diensten in een specifieke overeenkomst geregeld. In de Productnota Woningpas van het Vlaams Energieagentschap wordt bovendien aangehaald in een latere fase het partnerschap uit te breiden tot de VREG, keurdersorganisaties en federale overheidsinstanties.

De Raad acht de keuze voor een transversale benadering van cruciaal belang. Beleidsveld-overstijgende samenwerking is noodzakelijk om volledige, accurate informatie te bekomen, en om de tool doeltreffend en optimaal bruikbaar te maken. Ondanks de diverse betrokken beleidsvelden bereikt de Vlaamse overheid de burger via één digitaal portaal, en staat de woning / gebouw centraal. Een dergelijk aanpak is klantvriendelijk, doorbreekt mogelijke verkokering en schept volgens de Raad het meeste perspectieven. In het bijzonder is tussen de beleidsvelden wonen en energie de nood aan accurate gegevens voelbaar. Het is aangewezen om

---

<sup>1</sup> [http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/beleid/RP\\_fase2\\_draftdesignnotawoningpas\\_versiejuni2016.pdf](http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/beleid/RP_fase2_draftdesignnotawoningpas_versiejuni2016.pdf)

tussen deze beleidsvelden de synergie te versterken om de nodige informatie te kunnen aanbieden en te kunnen sensibiliseren (met als doel de globale verbetering en renovatie van de woning). De Raad onderschrijft het opzet om een geïntegreerde aanpak na te streven.

Naast de woning/gebouwenpas wordt momenteel op gewestelijk niveau gewerkt aan de unieke identificatie voor woongelegenheden en gebouwen in Vlaanderen. Via het project 'Gebouwenregister' van het Agentschap Informatie Vlaanderen zal deze identificatie in de toekomst vorm krijgen. Volgens de samenwerkingsovereenkomst wordt het gebouwenregister de authentieke gegevensbron voor alle gebouwen in het Vlaamse gewest. De koppeling van de woning/gebouwenpas aan dit register is dan ook een logische keuze.

### 3.3 GEFASEERDE OPZET

Zoals hoger aangegeven wordt bij de uitwerking van de gebouwenpas een fasegewijze aanpak voorgesteld. In de memorie van toelichting wordt bij de artikelsgewijze bespreking aangegeven dat in een eerste fase de gebouwenpas inzage zal geven in attesten en keuringen waarover de Vlaamse Overheid beschikt en zich zal beperken tot woningen. In een latere fase is uitbreiding met andere informatie o.a. vergunningen, woningkwaliteit-tool, premies en renovatieadvies voorzien. Tevens zal de gebouwenpas dan kunnen worden aangevuld door de gebruiker zelf. De Raad kan dergelijke aanpak onderschrijven. Op deze manier wordt de gebouwenpas stapsgewijs uitgebreid tot een interactieve tool die de totaliteit van onroerend-goed-gebonden informatie kan bevatten. Doch wenst de Raad enkele kanttekeningen te formuleren.

Momenteel worden (een beperkt aantal) attesten aangeboden die reeds in bezit zijn van de overheid. Op vlak van woningkwaliteit wordt in de tool momenteel geen opslag van documenten voorzien. Wel wordt in een latere fase de uitbreiding met een woningkwaliteit-tool voorzien. Steunend op recent onderzoek<sup>2</sup> kan de Vlaamse overheid een webtool met ingebouwde vragenlijst ontwikkelen waarmee de burger op een eenvoudige en duidelijke manier de woningkwaliteit van zijn woning kan weergeven. De kwaliteitsmeting bevat zowel fysische-, energetische- als comfort-elementen. Een integratie hiervan in de woningpas geeft de gebruiker de kans om informatie over de woningkwaliteit samen te stellen en in de tool op te laden. De Raad kan een dergelijke werkwijze ondersteunen. Tevens zal in de ontwikkeling en uitwerking van de gebouwenpas moeten worden nagegaan hoe en in welke mate officiële documenten over de woningkwaliteit, zoals het conformiteitsattest en het technisch verslag, een plaats kunnen hebben in de tool.

De Raad wenst erop te wijzen dat de kwaliteit van het wonen eveneens afhangt van de ruimtelijke kwaliteit en de omgevingsfactoren. Het is in dit licht van belang eveneens de tool niet te beperken tot de louter technische

---

<sup>2</sup> Van den Houte K., Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2017) Een blauwdruk voor de ontwikkeling van een webtool omtrent woningkwaliteit. Leuven, Steunpunt Wonen.



gegevens van de woning zelf, maar tevens een koppeling te voorzien naar toepassingen die informatie kunnen bieden omtrent de ruimere omgevingsfactoren.

Een andere vooropgestelde uitbreiding van informatie betreft het renovatieadvies. Op termijn is het volgens de Raad van belang om dit effectief te kunnen realiseren. Op dergelijke manier wordt een dynamiek in de renovatiemarkt gestimuleerd. Woningeigenaars wordt een tool aangeboden die hen helpt bij het plannen van de renovatiewerken en die het verkrijgen van premies en attesten kan faciliteren. In dit verband mag het globaal renovatieadvies niet worden losgezien van de lange-termijndoelstellingen, die zowel naar woningkwaliteit als naar energiezuinigheid richtinggevend moeten werken<sup>3</sup>. De Raad hoopt dat het woonbeleidsplan op dit vlak de nodige objectieven voorop kan stellen en vraagt om voldoende synergie te bewerkstelligen tussen de renovatiedoelen in het woonbeleidsplan en de doelstellingen rond een energiezuinig woonpatrimonium.

Verder moet er worden nagegaan hoe een optimaal, efficiënt gebruik van de woningpas kan worden gerealiseerd (zeker in de fase waarin uitgebreide informatie beschikbaar wordt). Met het oog op informatieverstrekking kan de toegang tot de woningpas bijzonder nuttig zijn voor actoren die professioneel tussenkomen bij de verkoop van een woning, zoals de vastgoedmakelaar of de notaris. Momenteel wordt noch in het voorontwerp van decreet, noch in de memorie van toelichting hierop ingegaan. Verder wordt niet bepaald wat er gebeurt met de woningpas bij verkoop. Het is de vraag of dergelijke aspecten nader zullen worden geregeld in het vooropgesteld uitvoeringsbesluit. Zoals ook in de Productnota Woningpas wordt bepaald, meent de Raad dat betrokkenheid van de stakeholders hierbij aangewezen is.

Tot slot erkent de Raad erkent de nood aan uitbreiding van de tool tot het volledige gebouwenarsenaal. Toch is het volgens de Raad in eerste instantie aangewezen zich te blijven focussen op de woningen, omwille van het potentieel van de opwaardering (energie en woonkwaliteit) enerzijds en vanuit het oogpunt van de realisatie van het recht op wonen voor de gebruiker / bewoner anderzijds.

### 3.4 RENOVATIEPACT

In de Productnota Woningpas van het Vlaams Energieagentschap wordt de woningpas aan het renovatiepact gekoppeld: om het traject naar de realisatie van de lange-termijndoelstelling voor elke woning te visualiseren, wordt de woningpas ontwikkeld. De tool wordt als een bruikbaar instrument voorgesteld om renovatiewerken aan te moedigen. In eerdere adviezen heeft de Raad gepleit voor renovatie van het woningenbestand via een beleidsdomein-overstijgende aanpak waarbij aandacht uitgaat naar zowel energiezuinigheid als naar woningkwaliteit, en met aandacht voor de ruimere omgeving van de woning<sup>4</sup>. Het is aangewezen het doel van

<sup>3</sup> Advies naar een renovatie van het woningbestand, Advies 2015/01 van 29 januari 2015.

<sup>4</sup> Advies naar een renovatie van het woningbestand, Advies 2015/01 van 29 januari 2015.

de tool om te informeren en te sensibiliseren duidelijk te scheiden van de nood aan een sturend beleid op basis van monitoring van gegevens. De Raad meent dat hieromtrent de keuzes moeten worden verduidelijkt.

