

VOORONTWERP VAN DECREET OVER HET VASTGOEDINFORMATIEPLATFORM

Samenvatting

Het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024¹ stelt dat Vlaanderen smaakmaker en voortrekker moet worden op het vlak van toepassingen in de nieuwe data-economie en artificiële intelligentie. In het relanceplan Vlaamse veerkracht² van 26 september 2020 wordt daartoe de oprichting aangekondigd van een Vlaams Datanutsbedrijf, dat als neutrale derde partij optreedt die datadeling tussen publieke en private spelers kan opzetten zonder dat bedrijven, organisaties, overheden en burgers de controle over de toegang tot hun data verliezen.

In dit kader, stelt het relanceplan Vlaamse veerkracht verder de toegenomen mobiliteit op de Vlaamse vastgoedmarkt te willen ondersteunen door ook in het domein van de vastgoedinformatie een data-snelweg aan te leggen en de datadeling van vastgoedinformatie sneller en laagdrempeliger te laten verlopen. In de Beleids- en begrotingstoelichting³ bij de begrotingsopmaak 2021 werd aangekondigd dat Vlaams Datanutsbedrijf de ontwikkeling en de exploitatie van het Vastgoedinformatieplatform op zich zal nemen.

De ontwikkeling van het Vastgoedinformatieplatform kadert binnen het open databeleid van de Vlaamse overheid, dat de Vlaamse overheid sinds 2000 aan het uitbouwen is en waar vandaag reeds meer dan 7.000 datasets worden gedeeld tussen de publieke en private sector. Bestaande gegevensdelingsplatformen, zoals bijvoorbeeld het Kabel- en Leidingsinformatie (KLIP) systeem, bleken reeds succesvol en waardevol voor de overheid en voor private spelers.

Het proces om vastgoedinformatie op te vragen, te betalen en af te leveren is verschillend voor elke gemeente. Soms verloopt het digitaal, vaak op papier. Als het digitaal verloopt, moet de informatie vaak ook in tal van verschillende loketten worden opgehaald en gaat het niet om gestructureerde data. Aan de hand van een nieuw gegevensuitwisselingsplatform voor vastgoedinformatie kunnen niet alleen authentieke informatiestromen rond vastgoed digitaal aangeboden worden, maar kan de bestaande uitwisseling van vastgoedinformatie tussen publieke partijen, private partijen en burgers ook worden geautomatiseerd, versneld en vereenvoudigd. Deze geautomatiseerde uitwisseling zal de doorlooptijd van de aankoop of verkoop van een vastgoed versnellen, en zal het gehele proces daarenboven transparanter, kwalitatiever en eenvoudiger maken.

De opdracht van het Vastgoedinformatieplatform is **aanvullend** aan die van het agentschap Digitaal Vlaanderen en het Vlaamse Datanutsbedrijf die verder de 'one-stop-shop' op vlak van digitalisering in Vlaanderen opnemen.

¹ <https://www.vlaanderen.be/publicaties/regeerakkoord-van-de-vlaamse-regering-2019-2024>.

² <https://www.vlaanderen.be/publicaties/relanceplan-vlaamse-regering-vlaamse-veerkracht>.

³ <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1613798>.

Het Vastgoedinformatieplatform zal bovendien steeds de **gegevensbescherming van de burger respecteren en versterken** o.a. door de nodige motiveringen te controleren bij de aanvraag van producten, de burger toe te laten inzage te verkrijgen in zijn gegevens en de aanvragen steeds af te wege tegen de rechten inzake gegevensbescherming van de burger opdat de burger de nodige controle over zijn gegevens behoudt. Het Vastgoedinformatieplatform biedt de mogelijkheid om digitaal meer proportioneel en gericht vastgoedinformatie te delen dan vandaag bij de analoge gegevensdeling.

In het kader van die doelstelling wordt het Vastgoedinformatieplatform ook belast met diverse taken. De oprichting van het Vastgoedinformatieplatform sluit o.m. aan bij het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024, het Relanceplan "Vlaamse Veerkracht" van de Vlaamse Regering en het Programma Vlaanderen Radicaal Digitaal II en vormt mede de uitvoering van de in dit verband opgenomen ambitie om in te zetten op digitalisering als speerpunt voor innovatie en economische ontwikkeling.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering

In het relanceplan "Vlaamse Veerkracht" dat op 26 september 2020 door de Vlaamse Regering is goedgekeurd, is digitale transformatie één van de zeven speerpunten. Daarbij mikt de Vlaamse Regering op een groeistrategie die van Vlaanderen een leidende en toonaangevende data-economie en -samenleving maakt.

De ontwikkeling van het Vastgoedinformatieplatform vormt de volgende logische stap van de Vlaamse overheid in de evolutie van open data naar meer samen veilig gegevens delen, met respect voor de bescherming van persoonsgegevens.

Het open data beleid heeft op veel belangstelling van de Vlaamse en lokale overheden kunnen rekenen en heeft geleid tot een waardevol aanbod van ruim 7.000 datasets. Bedrijven maken hier graag gebruik van om hun dienstverlening naar hun eindgebruikers toe te optimaliseren en brengen gegevens van de overheid in hun gegevensdelingsplatformen. Gegevens stromen dankzij open data en de opkomst van gegevensdelingsplatformen vlotter binnen de contouren van een organisatie.

Open data hebben daarnaast geleid tot de beschikbaarheid van meer gegevens voor burgers, bedrijven en overheidsinstanties, maar er leven sterke vragen rond o.a. een hogere vindbaarheid, kwaliteit en interoperabiliteit van gegevens. Een andere vaststelling is dat burgers en bedrijven net als de overheden in Vlaanderen een steeds complexer wordende digitale transformatie moeten beheersen.

Daartegenover staat het enorme potentieel van de nieuwe data-economie. In de context van de EU27 bedroeg haar totale waarde in 2019 325 miljard euro (2,6% van EU BNP). De Europese Commissie verwacht dat de data-economie in 2025 flink aangroeit tot een waarde van 550 miljard euro. Het is daarom voor Vlaanderen een belangrijke uitdaging om een koppositie in Europa na te streven in deze nieuwe digitale economie.

De behoefte om gezamenlijk vanuit gegevensdelingsplatformen de hierboven geschetste uitdagingen op te nemen is niet nieuw. De Vlaamse overheid pionierde reeds eerder in het faciliteren van publiek-private en private gegevensdeling met het digitale systeem rond Kabels en Leidingen Informatie (KLIP). Dat systeem deelt gestandaardiseerde en vertrouwelijke gegevens rond ligging van kabels en leidingen over de grenzen van publiek en privaat heen met het oog op het voorkomen van graafschade. De actoren van het KLIP systeem koppelen hun centrale gegevensplatformen op basis van open standaarden aan het KLIP, bundelen op die manier hun krachten en gegevens en brengen zo een duidelijke maatschappelijke meerwaarde tot stand. Het KLIP is kostendekkend op basis van de duidelijke efficiëntiewinsten die het realiseert in de bedrijfsvoering van elke

actor in het gegevensdelingsplatform. Ook het GIPOD-platform is een voorbeeld van een gegevensdelingsplatform dat gegevens deelt over de grenzen van publiek en privaat heen. Het delen van gegevens over innames van het openbaar domein in het Vlaams Gewest brengt voordelen voor burger, ondernemer en overheid: van minder hinder op de weg door betere omleidingen en meer synergie in het plannen en uitvoeren van werken tot een belangrijke efficiëntieverhoging in het proces van gegevensdeling tussen de vergunningverlenende overheid, nutsbedrijven en aannemers.

De Vlaamse Regering wil ten behoeve van de ontwikkeling van de Vlaamse data-economie en de versterking van het vertrouwen van burgers in het delen van gegevens met bedrijven, in het KLIP, het GIPOD en andere voorbeelden van gegevensdelingsplatformen meer navolging zien in andere sectoren en met andere types van gegevens.

In die zin vormt het Vastgoedinformatieplatform een nieuw gegevensdelingsplatform dat de bestaande uitwisseling van vastgoedinformatie tussen publieke partijen onderling en tussen publieke en private partijen, waaronder burgers, automatiseert, versnelt en vereenvoudigt. De uitwisseling van individuele vastgoedinformatie (bv. bodemattesten, energieprestatiecertificaten) en samengevoegde vastgoedinformatie in een product (bv. notarisbrieven) verliep tot op heden verschillend voor elke gemeente. Soms verloopt het digitaal, vaak op papier. Als het digitaal verloopt, moet de informatie vaak ook in tal van verschillende loketten worden opgevraagd en wordt er geen gestructureerde data verkregen. Via het Vastgoedinformatieplatform zal die samenvoeging van informatie en uitwisseling van producten digitaal en geautomatiseerd kunnen verlopen. Door de automatische verrijking en aanlevering van vastgoedinformatie uit bronnen van Vlaamse instanties, lokale overheden en externe overheden in het Vastgoedinformatieplatform, zal de doorlooptijd van bv. de aankoop of verkoop van een onroerend goed worden versneld en eenvoudiger worden gemaakt, en nog steeds een hoogstaand kwalitatief karakter kunnen behouden.

Op die manier zullen lokale overheden vanaf de ontwikkeling van het platform, vastgoedinformatie op een uniforme manier kunnen verzamelen, samenvoegen en ter beschikking stellen aan een aanvrager. Het gebruik van het Vastgoedinformatieplatform door de lokale overheden zal om die reden ook verplicht zijn bij de samenstelling en terbeschikkingstelling van bepaalde producten.

Het voorstel voor de ontwikkeling van het Vastgoedinformatieplatform kwam tot stand op basis van een door het agentschap Digitaal Vlaanderen uitgevoerde haalbaarheidsstudie in opdracht van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB), de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot), de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en departement Omgeving (dOMG). De conclusies van deze haalbaarheidsstudie en het voorliggend projectvoorstel werden voorgelegd aan het Stuurorgaan Informatie- en ICT-beleid alsook goedgekeurd door de bestuursorganen van de vermelde partners en maken deel uit van het relanceplan Vlaamse Veerkracht.

Het Vlaams Datanutsbedrijf neemt een ondersteunende en faciliterende rol op ten aanzien van het vlotter laten stromen van gegevens in de private sector en de

gegevensgedreven interacties die de private sector heeft met overheden in Vlaanderen. Het Vlaams Datanutsbedrijf wil via het Vastgoedinformatieplatform gegevensdeling faciliteren zodat dit op een voor alle betrokken actoren efficiëntere manier verloopt.

B. Inhoud

Probleemstelling en omgevingsanalyse

Bij het proces van het te koop stellen, aankopen en verkopen van vastgoed moeten er heel wat gegevens opgevraagd worden. Een van de eerste stappen is het opvragen van vastgoedinlichtingen bij de lokale overheden. Deze verzamelen informatie van lokale en centrale bronnen en brengen ze samen in het inlichtingenformulier vastgoedinformatie. Burgers en geïnteresseerde kopers verwachten een snelle afhandeling van het dossier en verwachten correcte en gedetailleerd informatie van de overheden in Vlaanderen.

Er bestaan echter heel wat problemen met de manier waarop deze informatie vandaag wordt afgeleverd. Het proces om dit inlichtingenformulier vastgoedinformatie op te vragen, te betalen en af te leveren is verschillend voor elke gemeente. Soms verloopt het digitaal, vaak op papier. Als het digitaal verloopt, moet de informatie in tal van verschillende loketten worden opgevraagd. Dit zorgt voor heel wat administratieve lasten en onzekerheid over de gegevens die verstrekt worden, de manier waarop de bronretributie door de lokale overheid berekend zal worden. Ook de mate waarin alle rubrieken worden ingevuld en eventuele informatie wordt meegegeven verschilt. De doorlooptijd varieert sterk, gaande van een quasi volledige automatisch afhandeling tot het niet halen van de termijn van de voorgeschreven 30 dagen.

Naast de vastgoedinlichtingen die bij de lokale overheden worden opgevraagd, zijn er nog tal van andere gegevens en attesten die opgevraagd moeten worden in het kader van de verkoop. Ook dit gebeurt momenteel op verschillende manieren, bij verschillende entiteiten van de Vlaamse overheid, in verschillende loketten en met behulp van verschillende services.

De huidige versnipperde context zorgt ervoor dat een efficiënte digitalisering, transparante afhandeling en vereenvoudiging moeilijk te realiseren zijn. Hierdoor worden belangrijke baten bij de professionele afhandeling van een koop/verkoop-overeenkomst van onroerende goederen gemist.

Het spreekt voor zich dat deze drempels voor de vastgoedprofessional om vastgoedinformatie te bekomen, ook impact hebben op de burger die vaak de zoektocht naar deze informatie bij de diverse instanties niet tot een goed einde kan brengen.

Daarnaast vergt het huidige proces een aanzienlijke investering voor lokale besturen in de administratieve afhandeling en facturatie van aanvragen vastgoedinformatie en in de nodige verrijking van een steeds toenemend aantal centrale bronnen. Dit weerhoudt hen van de kerntaak van kwalitatieve, inhoudelijke dienstverlening aan de burger.

In deze problematiek lag ook de basis van de vraag van **de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB)**, **de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot)**, **de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)** en **departement Omgeving (dOMG)** aan het **Agentschap Digitaal Vlaanderen (ADV)** om een haalbaarheidsstudie rond de digitalisering van "de notarisbrief" uit te voeren.

De resultaten van deze haalbaarheidsstudie werden in het voorjaar van 2021 opgeleverd en goedgekeurd door de betrokken stakeholders. De studie bevestigde de efficiëntievoordelen van een **gezamenlijke aanpak voor het digitaal uitwisselen van vastgoedinformatie** tussen de Vlaamse overheid, lokale besturen, vastgoedmakelaars en notarissen. Ook het verzekeren van een laagdrempelige toegang voor de burgers werd hierin voorzien.

Beleidsmaatregelen en doelstelling

Ontwikkeling, uitrol, beheer en exploitatie van een informatiesnelweg in het domein van vastgoedinformatie

Het Vastgoedinformatieplatform is de oplossing voor het vlot en efficiënt digitaal uitwisselen van alle vastgoedinlichtingen tussen overheden, professionele aanvragers en burgers en zorgt ervoor dat potentiële kopers of rechthebbenden op een onroerend goed worden beschermd door snel afleveren van juiste en accurate vastgoedinformatie.

Het Vastgoedinformatieplatform werkt de onderliggende complexiteit van de huidige manier van werken weg. Aanvragers kunnen via één kanaal en - indien gewenst - vanuit de eigen dossiertoeepassingen authentieke en officiële inlichtingen digitaal opvragen en aangeboden krijgen en de verkregen gestructureerde data rechtstreeks in dossiertoeepassingen verwerken.

Ook bronhouders hebben hierbij het voordeel dat alle aanvragen via één kanaal ontvangen en beantwoord kunnen worden en eventuele correctiemeldingen via het platform doorstromen.

Het verhogen van datakwaliteit en -interoperabiliteit bij achterliggende gegevensbronnen is een essentiële en noodzakelijke voorwaarde om aanvragen tot het verkrijgen van vastgoedinlichtingen naar de toekomst toe sneller te kunnen afhandelen en beantwoorden. De lange-termijn-ambitie van het vastgoedplatform bestaat erin om een aanvraag "the next business day" af te handelen. Om deze doelstelling op termijn binnen bereik te brengen, zijn structurele ingrepen op de onderliggende data vereist. Door in te zetten op Open Standaarden voor Linkende Organisaties (OSLO) en op kwalitatieve koppelingen met de Vlaamse basisregisters (adres, gebouw) en de Vlaamse basiskaart en door proactief in te zetten op kwalitatieve kaartlagen (geschikt voor bevragingen op perceelsniveau) en kwalitatieve (ver)nieuw(de) centrale registers kunnen manuele tussenkomsten en interpretaties in de afhandeling van aanvragen tot het verkrijgen van vastgoedinlichtingen in de toekomst tot een minimum beperkt worden.

Het digitaliseren en doelgericht verbeteren van de kwaliteit van de aan het Vastgoedinformatieplatform gerelateerde gegevensbronnen.

De eerste doelstelling is evenwel de aflevering van een uniform en kwalitatief dossier, ongeacht waar het perceel is gelegen. Het parallel traject van bronverbeteringsinitiatieven, waarvoor ook op middellange termijn verdere digitaliseringsmiddelen nodig zullen zijn, zullen het objectief van een kortere doorlooptijd automatisch waarmaken.

Door te onderzoeken welke informatie in welk proces nodig is en het implementeren van automatische dossieropvolging zorgen we voor de verlaging van administratieve lasten en procesoptimalisatie.

De rol van de lokale overheden is in de totstandkoming van het Vastgoedinformatieplatform erg belangrijk omdat zij in vele gevallen bronbeheerder zijn en daarnaast ook instaan voor de kwaliteitscontrole op informatiebronnen die een interpretatie van de lokale context behoeven.

Er is een verdere digitalisering en groeipad mogelijk waardoor de administratieve lasten in het kader van de verkoop nog verder dalen, wat zowel de bronhouders als de professionele actoren (makelaars, notarissen) ten goede komt.

Koppeling aan burgerplatformen

Ten slotte is reeds gesteld dat het deelplatform vastgoedinformatie ook de burgers in de mogelijkheid wil brengen om nog meer inzicht en transparantie te krijgen in de gegevens die de overheid heeft over haar of zijn grond of woning. Door het deelplatform vastgoedinformatie te koppelen aan initiatieven zoals de woningpas en Mijn Burgerprofiel, brengen we de burger meer in controle over zijn gegevens.

Impactanalyse

Uit de voordelen die het platform oplevert voor de Vlaamse overheid en het ecosysteem vastgoed volgen enkele algemene baten:

- Snellere afhandeling van het volledige dossier voor de verkoop, waarbij het platform zorgt voor een stijging 50% automatisch verrijkte vastgoedinlichtingen naar 75% tegen 2024
- Doorgedreven digitalisatie waardoor geïnteresseerde kopers van vastgoed meer zekerheid hebben over termijnen waarbinnen de verkoop kan geformaliseerd en tegenstelbaar aan derden kan worden gemaakt
- Sneller schakelen en aanpassingen zijn mogelijk dankzij dossierautomatisatie
- Daling van de administratieve lasten voor zowel aanvragers als lokale besturen
- Realiseren van procesoptimalisatie
- Aanbieden en gebruiken van gestructureerde data
- Kosteneffectiviteit door een gezamenlijke investering

Het ter beschikking komen van kwalitatieve basisdata i.v.m. grondgebonden gegevens die het mogelijk zal maken een aantal dienstverleningen van de overheid te optimaliseren.

Implementatie

Het decreet houdende het Vastgoedinformatieplatform treedt in werking op 1 januari 2024.

C. Totstandkomingsprocedure

A. Advies SERV (Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen)

De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) gaf advies 2023/0628 op 28 juni 2023.

B. Advies Gegevensbeschermingsautoriteit

De Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) gaf advies nr. XX/XXXX op XX 2023.

C. C. Advies Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens

De Vlaamse toezichtcommissie (VTC) gaf advies nr. 2023/064 van 13 juni 2023, ontvangen op 30 juni 2023.

De repliek op voornoemde adviezen van de VTC en de SERV zijn opgenomen in de onderstaande overzichtstabel.

D. Advies Raad van State

De Raad van State gaf advies nr. [...] op [...].

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

Het voorliggend ontwerp van decreet regelt een aangelegenheid die zowel behoort tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest als van de Vlaamse Gemeenschap.

Advies SERV nr. 2023/0628 van 28 juni 2023, ontvangen op 28 juni 2023

Onderwerp	Opmerking	Verduidelijking, repliek of gevolg
Goed digitaliseringsinitiatief (blz. 7)	De SERV verwelkomt het initiatief om het VIP op te richten. De SERV apprecieert de samenwerking tussen alle stakeholders. De SERV vindt ook dat de samenwerking in dit project een toonbeeld kan zijn voor samenwerking tussen publieke en private stakeholders in andere ecosystemen	-
Structuur (blz. 8)	Het voorontwerp lijkt een dubbel doel na streven. Het bevat zowel een generiek kader voor het VIP – waarbij het decreet de uitwerking van concrete bepalingen per product delegeert aan de Vlaamse Regering – als een specifieke uitwerking voor het product vastgoedinlichtingen dat het resultaat is van het pilootproject. Verscheidene artikels in het algemeen kader worden daarom nog eens herhaald voor het product vastgoedinlichtingen, zoals artikels 22 (t.o.v. art. 13), 23, tweede lid (t.o.v. art. 7, tweede lid) en 25 (t.o.v. art. 4, 3° en art. 7).	Er werd gekozen om de eerste use case die geleid heeft tot de ontwikkeling van het Vastgoedinformatieplatform (i.e. de digitalisering van de notarisbrief) reeds mee decretaal te verankeren. Dit heeft als voordeel dat de stakeholders en de betrokkenen zich reeds een beeld kunnen vormen van de types producten, en van de eigenschappen van die producten die via het VIP-platform ter beschikking zullen worden gesteld. Een tweede belangrijke voordeel is een tijdsbesparing. Gezien het duurzaam terugverdienmodel en gelet op het feit dat het product vastgoedinlichtingen verplicht zal moeten worden aangevraagd via het VIP, is het belangrijk dat die bepalingen reeds op 1 januari 2024 in werking zullen treden.
Financiering (blz. 8-9)	De begrippen retributies en vergoedingen komen vaak voor in het voorontwerp en worden door elkaar gebruikt. Zo is het bv.	Per actor zijn er kosten verbonden aan het gebruik van het VIP-platform. De basis van het kostenmodel is een

	<p>onduidelijk wat het verschil is tussen de kosten voor lokale en Vlaamse entiteit die aanleverende entiteiten zijn in art. 13 en de gemeentelijke retributie in art. 22 (cf. opmerkingen over de dubbele structuur). Ze lijken een andere bron te hebben, namelijk bronretributies of bronvergoedingen voor lokale en Vlaamse met een vermelding in sectorreglementering (cf. nota, p. 7) voor art. 13 en gemeentelijke retributies bepaald in gemeentelijke retributiereglementen voor art. 22 (cf. memorie, p. 34 en voorontwerp). De SERV vraagt dan ook om de begrippen retributie en vergoeding en afgeleiden als platformretributie, platformvergoeding, bronretributie of bronvergoeding en gemeentelijke retributie te definiëren onder art. 2 en waar mogelijk het begrippenkader te beperken.</p>	<p>transactioneel terugverdienmodel waarbij er dus een bepaalde kostprijs verschuldigd is per aanvraag van een product voor de aanvrager. VIP zal een berekening maken van alle kostencomponenten die deel uitmaken van de aanvraag en dit via één globale prijs innen bij de aanvrager.</p> <p>Voor de aanvrager zijn per aanvraag en per product volgende kostencomponenten van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none">- Platformretributie of -vergoeding<ul style="list-style-type: none">o Door middel van een tijdelijke platformretributie tussen 2024 en 2028, betaalbaar door alle aanvragers van een product waarvan de Vlaamse Regering op grond van artikel 7 van het decreet bepaalt dat het gebruik van het VIP verplicht is, kunnen de aan het Vastgoedinformatieplatform verbonden investeringskosten terugverdiend worden.o Vanaf 2024 wordt eveneens een vaste platformretributie geïnd die dient voor de werking en het gebruik van het platform en ter ondersteuning van de verdere ontwikkeling van het platform. Deze platformretributie -of vergoeding kan ook bepaalde kosten omvatten die aanleverende entiteiten aan het Vlaams Datanutsbedrijf aanrekenen of aansluitingskosten.
--	---	---

		<ul style="list-style-type: none">○ De platformretributie wordt vastgelegd in een Besluit van de Vlaamse Regering en zal worden geïnd bij verplicht gebruik van het VIP.○ De platformvergoeding valt contractueel te bepalen, voor de overige diensten die DNB kan aanbieden, zoals onder meer het verstrekken van vastgoedinformatie in de gevallen waarin de Vlaamse Regering geen verplicht gebruik van het VIP heeft voorgeschreven. <ul style="list-style-type: none">- Bronretributie of -vergoeding<ul style="list-style-type: none">○ Het is mogelijk dat een aanleverende entiteit een bronretributie (bepaald door Vlaamse Regering of Vlaamse overheid in sectorreglementering) of bronvergoeding (wanneer de vergoeding niet werd bepaald door de Vlaamse Regering of de Vlaamse overheid in sectorreglementering of ingeval een aanleverende entiteit een privébedrijf is) oplegt in ruil voor de aangeleverde vastgoedinformatie- Bronretributie door de lokale overheid (voorheen aangeduid als gemeentelijke retributie)<ul style="list-style-type: none">○ Het is mogelijk dat een aanleverende entiteit een lokaal bestuur is dat aanvullend via een gemeentelijk retributiereglement een bronretributie oplegt. In dat geval
--	--	---

		<p>noemt de kostencomponent een bronretributie door de lokale overheid.</p> <p>Voorgaande begrippen zijn verduidelijkt door het opnemen van nieuwe definities in artikel 2 van de nieuwe versie van het decreet en aangepast doorheen het decreet.</p> <p>In het VIP-decreet is er telkens nuance gebracht tussen een retributie en een vergoeding.</p> <p>Wanneer de Vlaamse Regering een verplicht gebruik oplegt van het VIP voor de aanleverende entiteiten (lokale besturen & Vlaamse instanties) voor een specifiek product, dan zal zij ook de platformretributie bepalen.</p> <p>Voor producten die het Vlaams Datanutsbedrijf zal aanbieden en waar er geen verplicht gebruik geldt, kan er een contractueel te bepalen platformvergoeding verschuldigd zijn door de aanvrager.</p>
Financiering (blz. 9-11)	<p>Het voorontwerp bevat verscheidene bepalingen over de financiering. Ten eerste lijken er twee vergoedingen te zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een algemene platformretributie (art. 20). Die kosten dienen voor werking, het gebruik en de verdere ontwikkeling van het VIP. De platformretributie kan per product verschillend zijn. • Een vergoeding voor het ontsluiten van de gegevensbronnen en het ontsluiten op basis van de 'specifieke behoeften' per product op het vlak van 	Zie antwoord hierboven.

ontsluiting en datakwaliteit (art. 13, derde lid en art. 22). Die moeten beperkt blijven tot het minimum dat nodig is voor de aanlevering van vastgoedinformatie aan het VIP.

Als het gebruik van het VIP voor de aanleverende entiteiten (art. 10, eerste lid) verplicht is, stelt de Vlaamse Regering het bedrag van de platformretributie op (art. 7, tweede lid). Het Vlaams Datanutsbedrijf is bevoegd om de platformretributie van overige niet-verplichte aanleveringen te bepalen. De memorie van toelichting vermeldt dat de platformretributie gaat om een eenmalige aansluitingskost op het VIP en een vast en tijdelijk bedrag per product. De kosten voor het ontsluiten en opwaardering van de gegevensbronnen zijn eveneens onderdeel van de platformretributie. Daarnaast kan de vergoeding voor de aanleverende entiteiten ook onderdeel zijn van de platformretributie (art. 20, tweede lid).

Ten tweede is er een gemeentelijke retributie (art. 22). Die lijkt los te staan van de vergoeding in art. 13, terwijl lokale overheden wel als aanleverende entiteiten (art. 10) worden beschouwd.

Ten derde gelden er voor het product vastgoedinlichtingen andere bepalingen voor de platformretributie. De relatie met art. 13 en art. 22 wordt niet gespecificeerd.

Tot slot is er nog een door het Vlaams Datanutsbedrijf te bepalen 'verschuldigde vergoeding' (art. 32) ('platformvergoeding' in de memorie) voor "de overige

	<p>diensten die het Vlaams Datanutsbedrijf kan aanbieden, zoals onder meer het verstrekken van vastgoedinformatie in de gevallen waarin de Vlaamse Regering geen verplicht gebruik van het VIP heeft voorgeschreven" (Memorie, p. 33). Die platformvergoeding staat los van de platformretributies bepaald door de Vlaamse Regering dan wel het Vlaams Datanutsbedrijf.</p>	
<p>Financieel (blz. 11)</p>	<p>De SERV vraagt om ervoor te zorgen dat alle aanvragen via het VIP via één betaling – met een transparant zicht op de kostenstructuur – afgehandeld worden. De SERV vraagt om ervoor te zorgen dat alle aanvragen via het VIP via één betaling – met een transparant zicht op de kostenstructuur – afgehandeld worden. Dit zal ervoor zorgen dat aanvragers niet geconfronteerd worden met meerdere betalingen. Tegelijkertijd is de inning van de gemeentelijke retributie reeds verplicht via het Vlaamse Datanutsbedrijf (art. 22, tweede lid). Het voorontwerp kan eventueel wel een uitzondering voorzien in het geval dit technisch nog niet mogelijk is.</p>	<p>VIP zal een berekening maken van alle kostencomponenten die deel uitmaken van de aanvraag van een product en dit via één globale prijs innen bij de aanvrager. Het is niet zo dat er meerdere betalingen dienen te gebeuren door de aanvragers.</p>
<p>Financieel (blz. 11)</p>	<p>De SERV vraagt om te verduidelijken waarom bepaalde instanties vrijgesteld zijn van de betaling van de platformretributie voor (specifiek) het product vastgoedinlichtingen</p>	<p>Vooraleer het Vastgoedinformatieplatform werd opgericht bij DNB, hadden de lokale besturen reeds een aantal vrijstellingen vastgesteld voor wat betreft de bronretributie door de lokale overheid die verschuldigd was voor de notarisbrief (i.e. de set van vastgoedgegevens die beschikbaar wordt gesteld in een product vastgoedinlichtingen). In samenwerking met de VVSG en de lokale besturen heeft DNB een omvangrijke lijst van vrijgestelde organisaties opgesteld. Deze lijst werd nadien</p>

		<p>gereduceerd tot die organisaties die handelen in het kader van openbaar nut. De "externe overheden" werden toegevoegd aan de lijst aangezien er op federaal niveau binnen de patrimoniumdiensten vatgoedinformatie opgevraagd kan worden in het kader van het openbaar nut. Het is de bedoeling om enigszins de vrijgestelde organisaties maximaal te spiegelen voor zowel de platformretributies als de bronretributies door de lokale overheid. Deze harmonisering kan worden verwezenlijkt via een Besluit van de Vlaamse regering in samenspraak met de lokale besturen.</p>
<p>Aansturing, rollen & taken Vlaams Datanutsbedrijf (blz. 12-14)</p>	<p>De aansturing wordt best herbekeken zodat die gezamenlijk door alle stakeholders in het ecosysteem gebeurt. Momenteel geeft het voorontwerp immers veel beslissingsmacht aan het Vlaams Datanutsbedrijf – zowel op strategisch als operationeel niveau – terwijl die zich net als neutrale derde partij wil positioneren. Ook de nodige flankerende maatregelen zoals sensibilisering, tools en opleiding worden best geëxpliciteerd want een wettelijke verplichting is op zich geen garantie voor kwaliteit.</p> <p>Het lijkt volgens de SERV ook nuttig om op beleidsniveau een algemeen governance kader uit te werken voor toekomstige platformen. Het aantal platformen onder het beheer van het Vlaams Datanutsbedrijf – maar ontwikkeld voor verschillende ecosystemen met verschillende publieke en private stakeholders zal toenemen. Een basiskader kan ervoor zorgen dat die stakeholders niet onnodig geconfronteerd worden met andere bepalingen en dat de principes van gezamenlijke actie blijven gewaarborgd. Voor de Vlaamse en lokale aanleverende</p>	<p>Rekening houdend met het advies van de SERV, vermeldt artikel 4, 1° van het decreet dat de vaststelling van de visie en strategie van het VIP-platform steeds gebeurt in samenspraak met de aanleverende entiteiten en/of professionele aanvrager. Het is absoluut van belang dat de visie en strategie samen uitgetekend wordt met voldoende inspraak van de stakeholders maar het valt zeker te vermijden dat initiatieven stranden door individuele partij die voor sommige producten geen betrokken stakeholder zal zijn.</p> <p>Naast de verplichting om data aan te leveren op het VIP voor bepaalde producten blijven er ook na de volledige uitrol flankerende maatregelen behouden om de adoptie van het VIP hoog te houden en de kwaliteit van de bronnen te waarborgen en zelfs nog te verhogen. Vanaf 2024 is er hefboombudget voorzien om te investeren in digitale en kwaliteitsvolle bronnen. Business metrics zullen ingezet</p>

	<p>entiteiten kijkt de SERV naar de rollen van gegevensinitiator en gegevensbeheerder in het kader van authentieke gegevensbronnen in het op 30 mei goedgekeurde ontwerp van decreet versterking van het juridisch kader voor digitale gegevensuitwisselingen in de Commissie voor Algemene Beleid</p>	<p>worden om de vinger aan de pols te houden in verband met de datakwaliteit.</p> <p>De Memorie van Toelichting bij artikel 4, 9° van het decreet werd eveneens aangevuld met de verwijzing naar de datakwaliteit en de rol van de Vlaamse Dienstenintegrator.</p>
<p>Uitrol naar particulieren (blz. 14-15)</p>	<p>De SERV formuleert tevens enkele voorstellen om de uitrol van het VIP naar burgers en ondernemers te versnellen en te versterken. De SERV vraagt daarbij ook aandacht voor het dichten van de digitale kloof en voor maatregelen opdat burgers van hun recht op fysieke publieke dienstverlening kunnen gebruik maken.</p> <p>De offline toegang is minder duidelijk. De burger kan zijn aanvraag indienen bij het fysieke loket van de bevoegde lokale overheid en die aanvraag geldt voor alle producten, ook die waarvoor de lokale overheid niet zelf databron is. Die procedure staat nu reeds in de memorie beschreven (p. 24) maar is niet opgenomen in art. 8. Daarenboven zullen er waarschijnlijk ook producten zijn waarvoor lokale besturen geen aanleverende entiteit zijn.</p> <p>De SERV geeft enkele belangrijke succescriteria mee voor een gebruikersgerichte toegang. Deze zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een duidelijke toegang met (doorverwijzing naar de) informatie over de producten via Mijn Burgerprofiel en de Woningpas, zodat burgers 	<p>De burger zal vanaf 1 januari 2025 indirect toegang verkrijgen tot het VIP via Mijn Burgerprofiel (MBP) of de Woningpas. In MBP zal de burger die een persoonlijk of zakelijk recht heeft over een onroerend goed, zijn eigendommen kunnen koppelen vanuit de Woningpas en voor die eigendommen zal de burger zelf via het VIP vastgoedinformatie kunnen aanvragen. Om de aanvraag succesvol af te ronden, zal de burger een contante betaling moeten uitvoeren. Wanneer alle benodigde informatie verzameld is en het lokaal bestuur de gemeentelijke inlichtingen heeft aangevuld en geverifieerd, wordt het dossier afgeleverd in de vorm van een PDF aan de burger in MBP.</p> <p>De toegang tot MBP is uiteraard gratis, alsook de aansluiting van MBP en het VIP. De burger dient enkel de transactionele retributie of vergoeding te betalen. Wanneer bv. een notaris voor een burger eenzelfde product opvraagt, zal de kostprijs identiek zijn als wanneer de burger deze opvraagt via MBP.</p>

	<p>onmiddellijk zicht hebben op welke informatie (via welke producten) beschikbaar is;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een ontsluiting via het e-Loket voor Ondernemers en het Verenigingsregister. Een gebruikersgerichte gemotiveerde aanvraagprocedure (art. 8). • Een performant mandatenbeheer om ervoor te zorgen dat het VIP voor particulieren ook toegankelijk is voor hun gemandateerde. • Afstemming met projecten rond de digitale aangifte overlijden, zodat vastgoedinformatie ook snel beschikbaar is voor erfgenamen (rechtstreeks of via professionele aanvragers)¹ • Kosteloze toegang voor de burger (in de rol van aanvrager) voor de aansluiting (niet het gebruik) op VIP via Mijn Burgerprofiel en de Woningpas (art. 20, eerste lid, 1°). De kosten voor gebruik moeten steeds een gelijk veld tussen alle aanvragers (professionele en particulieren) waarborgen om perverse effecten te vermijden 	<p>Er is op vandaag nog geen oplossing voorzien om bepaalde gebruikers te mandateren en dus een vraag tot vastgoedinformatie te lanceren in naam voor iemand anders.</p> <p>We voorzien in 2025 eveneens een rechtstreekse koppeling met de Woningpas/gebouwenpas zodanig dat burgers die rechtstreeks inloggen in de Woningpas ook een aanvraag kunnen lanceren om vastgoedinformatie via het VIP op te vragen. Het is immers in de Woningpas waar de burger geleid wordt bij belangrijke kantelmomenten (zie "wat doen bij verkoop" in woningpas). DNB bekijkt verder ook of het mogelijk is de Woningpas/gebouwenpas om te verrijken met de extra gevalideerde data uit de producten van het VIP.</p>
<p>Uitrol van particulieren (blz. 15)</p>	<p>Een opschaling – bv. via een gefedereerd systeem zoals bij de adressenregisters – zorgt voor een maximale lastendaling voor alle stakeholders aangezien zij één interface zullen hebben. Deze vraag van de SERV richt zich in eerste instantie op het agenderen van het VIP op het interbestuurlijk overleg en in tweede instantie op het uitwisselen van informatie en kennis.</p>	<p>DNB is steeds bereid om informatie en kennis uit te wisselen met andere gewesten. Het welslagen van dergelijk platform hangt mede vast aan het al dan niet bestaan van digitaal beschikbare en hoogkwalitatieve datasets.</p>

Advies wetgeving VTC nr. nr. 2023/064 van 13 juni 2023, ontvangen op 30 juni 2023

1. Algemeen

Vooraleer in te gaan op elke van de specifieke punten die de Vlaamse Toezichtcommissie ("VTC") aanhaalt in haar advies nr. 2023/064 van 13 juni 2023 worden hierna globaal enkele onjuiste uitgangspunten uit het advies geduid. Deze zijn cruciaal voor een goed begrip van de werking van het Vastgoedinformatieplatform (VIP) en de eventuele risico's die daaraan zouden zijn verbonden op het vlak van de bescherming van persoonsgegevens.

Vooreerst is het Vastgoedinformatieplatform geen databank, laat staan een vermogensregister, waarop aan de hand van een identicator van een burger diens vermogen kan worden onderzocht. Integendeel, het is niet de bedoeling om op basis van persoonsgegevens in het Vastgoedinformatieplatform aan de slag te gaan. Elke aanvraag start immers van een Capakey, wat een identificatienummer is voor een perceel. Veel vastgoedinformatie bevat op zich geen informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon of heeft vaak betrekking op een rechtspersoon, welke in se niet beschermd wordt door de gegevensbeschermingswetgeving (bv. informatie over overstromingsgebieden of over vogelbeschermingsgebieden). Dat betekent dat veel vastgoedinformatie op zich geen persoonsgegevens zijn. Indien een aanvrager een natuurlijke persoon kan identificeren op basis van de verkregen vastgoedinformatie, is dat veelal het gevolg van het feit dat de aanvrager op basis van de combinatie met de informatie die de aanvrager reeds heeft, tot identificatie kan overgaan. De informatie die de aanvrager uit het Vastgoedinformatieplatform ontvangt, volstaat in veel gevallen niet om de betrokkene te identificeren. De onderstaande opmerkingen zijn dus maar relevant wanneer persoonsgegevens worden verwerkt in het Vastgoedinformatieplatform. Dit neemt niet weg dat het ontwerpdecreet is opgesteld vanuit de benadering dat er persoonsgegevens via het Vastgoedinformatieplatform kunnen worden verwerkt, om de bescherming van persoonsgegevens in elk geval optimaal te waarborgen.

A. Wat betreft de basisprincipes van het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap ("decreet van 2 december 2022")

De VTC geeft aan dat zij betreurt dat de controle van de burger over diens gegevens (via het aanbieden van datakluisen (PODS) en daarbij horend toestemmingsmechanisme) niet meer als basisprincipe zou worden genomen zoals vooropgesteld werd door het decreet van 2 december 2022, maar enkel zou worden gepland in de toekomst (zie advies VTC p. 5).

Dit uitgangspunt klopt niet. Het is vooreerst van belang dat de inrichting van het VIP zal gebeuren bij het Vlaams Datanutsbedrijf. Het Vlaams Datanutsbedrijf is en blijft als dusdanig gebonden door het oprichtingsdecreet van 2 december 2022.

Het Vlaams Datanutsbedrijf heeft verschillende beleidsuitvoerende taken (artikel 5 van het decreet van 2 december 2022), waaronder een platform ontwikkelen voor datakluisen voor burgers (artikel 5, 2° van het decreet van 2 december 2022), maar ook andere toepassingen. Niet alle toepassingen die DNB ontwikkelt, houden dus verband met de datakluisen/PODs of zijn gebaseerd op de SOLID-technologie.

Zo bepaalt artikel 4, §1, van het decreet van 2 december 2022:

“Art. 4. §1. Het Vlaams Datanutsbedrijf heeft als doelstelling in een datagedreven ecosysteem de samenwerking rond de veilige gegevensdeling met en door burgers of overheidsinstanties te faciliteren en de uitoefening van rechten van burgers inzake gegevensbescherming te optimaliseren met een minimum aan administratieve lasten.

Naast de doelstellingen, vermeld in het eerste lid, heeft het Vlaams Datanutsbedrijf als doelstelling de ontwikkeling van nieuwe toepassingen te ondersteunen op het vlak van gegevensdeling en een veilige gegevensdeling tussen entiteiten in een datagedreven ecosysteem mogelijk te maken. [...]”

De beleidsuitvoerende taken die DNB kan uitvoeren in het kader van de doelstellingen, worden omschreven in artikel 5 van het decreet van 2 december 2022. Overeenkomstig artikel 5, §1, 8° van het voormelde decreet kan DNB bijzondere opdrachten uitvoeren die aansluiten bij de doelstellingen. DNB heeft het VIP opgericht in het kader van haar doelstellingen en ter uitvoering van haar beleidsuitvoerende taken. Er is evenwel een verband tussen de datakluisen en VIP in die zin dat de burger bij bepaalde producten wel de mogelijkheid zal krijgen om het product op te laden in zijn persoonlijke datakluis en via een POD/datakluis uit te wisselen met derde partijen (cf. artikel 7).

Zoals aangehaald, blijft het decreet van 2 december 2022, voor zover daarvan niet is afgeweken, haar volle gelding houden in de context van het Vastgoedinformatieplatform. Dat betekent dat alle waarborgen in dat decreet eveneens van toepassing zijn. In het decreet van 2 december 2022 is bv. voorzien in een streng besluitvormingsproces waarbij, bij alle toepassingen, voldoende wordt ingezet op de bescherming van persoonsgegevens. Overeenkomstig artikel 10 van het decreet van 2 december 2022 wordt een onafhankelijk adviescomité ingericht dat beschikt over een grondige deskundigheid op het vlak van bescherming van persoonsgegevens van burgers, datatechnologieën en informatieveiligheid. Het adviescomité adviseert de raad van bestuur van het Vlaams Datanutsbedrijf telkens vanuit het oogpunt van de bescherming van de persoonsgegevens van de burger over bv. toegang tot toepassingen van het Vlaams Datanutsbedrijf, zoals VIP er één is. Bovendien kan de functionaris voor gegevensbescherming van het Vlaams Datanutsbedrijf verzocht worden door de raad van bestuur om, na ontvangst van het advies van het adviescomité ook een advies te verstrekken. De finale beslissing blijft bij de raad van bestuur liggen maar als deze het advies van het adviescomité en/of van de functionaris voor gegevensbescherming niet volgt, moet de raad van bestuur steeds motiveren in zijn beslissing waarom de adviezen niet zijn gevolgd. Deze adviespraktijk werd eveneens doorgetrokken naar het Vastgoedinformatieplatform zoals beschreven in artikel 5 van het ontwerpdecreet.

Ook ruimer zijn er toezichtsmechanismen voorzien in het licht van het feit dat het Vlaams Datanutsbedrijf een overheidsonderneming is. Artikel 11 van het decreet van 2 december 2022 bepaalt dat een regeringscommissaris erop toeziet dat de beleidsuitvoerende taken door het Vlaams Datanutsbedrijf worden uitgeoefend conform de wetten en de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan. Deze regeringscommissaris ziet er ook op toe dat bij het verlenen van toegang door de raad van bestuur, de bepaling van artikel 10, §2, (verplicht inwinnen advies van het adviescomité) door de raad van bestuur wordt nageleefd. Ook die waarborg geldt voor het Vastgoedinformatieplatform.

B. Wat betreft het ontwerpdecreet als kaderdecreet

Het ontwerpdecreet is bedoeld als een kaderdecreet waarin verschillende uitwisselingen van vastgoedinformatie vorm kunnen krijgen doch steeds onder de decretaal voorziene waarborgen. Een gegevensstroom van vastgoedinformatie kan immers nooit op zich plaatsvinden. Daarvoor dient er eerst een besluitvormingsproces plaats te vinden waarbij een product wordt gedefinieerd. De precieze (persoons)gegevens die worden verwerkt, hangen af van product tot product. Voor zover een product persoonsgegevens bevat, zal bij de definiëring van het product steeds rekening gehouden worden met de algemene verordening gegevensbescherming en in het bijzonder de beginselen van gegevensbescherming in artikel 5 AVG. Het karakter van een kaderdecreet heeft tot doel om algemene waarborgen te bepalen die ervoor zorgen dat toekomstige gegevensstromen volgend uit toekomstige producten, voldoende zijn beschermd zonder nu reeds alle individuele details te specificeren. Het is op vandaag niet mogelijk om al decretaal te bepalen welke gegevens deel zullen uitmaken van toekomstige producten. Dat is afhankelijk van een besluitvormingsproces dat op het niveau van de raad van bestuur van het Vlaams Datanutsbedrijf zal plaatsvinden. Niettemin is er door de structuur van het kaderdecreet voor gezorgd dat niet om het even welke gegevens kunnen worden verwerkt. Gegevens kunnen maar deel uitmaken van een product voor zover zij vallen binnen de grenzen van de beschreven categorieën van persoonsgegevens in de artikelen 18 en 24 van het decreet van 2 december 2022. Bovendien voorziet het ontwerpdecreet de verplichting om per product een gedetailleerd overzicht van de vastgoedinformatie die het specifieke product bevat, op te nemen in de productcatalogus (artikel 7 van het ontwerpdecreet).

C. Wat betreft de zogenaamde decentrale opslag van data dan wel de dataduplicatie door het VIP

Het Vastgoedinformatieplatform zal niet optreden als een duplicaat van bestaande (authentieke gegevens)bronnen. Het VIP zorgt ervoor dat gegevensstromen met vastgoedinformatie op een uniforme manier en omgeven door een kader van waarborgen verlopen, maar het is daarbij niet de bedoeling dat het VIP op die manier bouwt aan een eigen kopie van die bronnen of een databank. Dit zou bovendien niet mogelijk zijn op basis van het *only once*-principe, i.e. het principe van unieke gegevensinzameling (artikel III.68 en 69 Bestuursdecreet), dat bepaalt dat gegevens zoveel mogelijk bij hun authentieke bron worden opgevraagd en dat daarvan geen kopies worden gemaakt. Het VIP ondersteunt net de *only once*-gedachte door een laag te bouwen boven bestaande gegevensstromen vanuit o.m. authentieke gegevensbronnen en deze op eenzelfde lijn van waarborgen te

trekken. Het Vastgoedinformatieplatform zal bronnen digitaal bevragen en enkel de opgevraagde informatie (i.e. de informatie die toepassing is op het perceel) samenvoegen tot een product. Dat product is een momentopname. Omdat het product en de vastgoedinformatie erin in navolgende processen nadien moet kunnen worden gebruikt (bv. het opstellen van koop- of huurovereenkomsten), wordt het één jaar beschikbaar gehouden in het Vastgoedinformatieplatform voor de aanvrager. Tijdens dat jaar kan het product opnieuw worden geconsulteerd, bv. in het kader van discussies. Het product betreft een foto van de vastgoedinformatie die genomen is op één bepaald specifiek moment en is onderhevig aan veranderingen. Om die redenen werd voor een korte bewaartermijn van één jaar gekozen.

De gegevens worden enkel tijdelijk bijgehouden en ter beschikking gesteld voor de aanvrager in het kader van de bewaarplicht DNB met oog op de legal logging en de controle mogelijkheden voor de aanvrager en de burger.

D. Wat betreft nieuwe gegevensstromen

Op heden vinden er jaarlijks ongeveer een 130.000-tal vastgoedtransacties plaats, in de meeste gevallen via een digitaal loket en met gestructureerde informatie. In het kader van die vastgoedtransacties wordt er vastgoedinformatie uitgewisseld tussen de centrale en de lokale beheerders van die vastgoedinformatie ("centrale en lokale bronnen") enerzijds en de professionele aanvragers (zoals de notarissen en vastgoedmakelaars) anderzijds. De informatiebehoefte van de professionele aanvragers in het kader van deze transacties bestaat al lang, en bestaat ook zelfs wanneer er geen VIP zou zijn. Deze informatie-uitwisseling verloopt vandaag evenwel versnipperd over verschillende bronnen heen, waardoor er veel gebreken op het vlak van gegevensbescherming onder de radar blijven op heden. Het VIP brengt daar verandering in door alle gegevensstromen en uitwisselingen van vastgoedinformatie via één kanaal te laten verlopen en onder één kader van waarborgen te beschermen.

Het Vastgoedinformatieplatform is dus een *nieuw* gegevensdelingsplatform dat vooral *bestaande* uitwisseling van vastgoedinformatie tussen publieke partijen onderling (voor zover niet uitgevoerd door Digitaal Vlaanderen, die de functie van dienstenintegrator vervult) en tussen publieke en private partijen automatiseert, versnelt en vereenvoudigt. Vlaamse instanties die nu reeds als gegevensbron vastgoedinformatie beheren en lokale overheden die vastgoedinformatie beheren en ter beschikking stellen, zullen deze vastgoedinformatie voortaan via het VIP beschikbaar kunnen maken (uiteraard mits naleving van alle toepasselijke voorwaarden, zoals desgevallend het sluiten van protocollen).

DNB kan evenwel ook nieuwe producten vastleggen in samenspraak met de betrokken aanleverende entiteiten (artikel 7, 3°, VIP-decreet). Dergelijke nieuwe producten zullen vooreerst niet zomaar ontstaan, maar zullen het resultaat zijn van een behoefteanalyse van stakeholders die zullen moeten kunnen aangeven dat er een rechtmatige behoefte is om vastgoedinformatie te delen. Dergelijke nieuwe producten mogen overigens niet automatisch worden gelijkgesteld met nieuwe datastromen. De basis van een product is dat informatie ergens bij een aanleverende entiteit aanwezig is, wat doorgaans het geval is omdat die aanleverende entiteit een decretale taak heeft om die gegevens te hebben en

beschikbaar te maken (denk bv. aan de OVAM die bodemattesten uitvaardigt, denk aan VEKA die het Energieprestatiecertificaat beschikbaar stelt, enz.). Het feit dat het VIP helpt om die informatie te ontsluiten, betekent niet *ipso facto* dat daardoor een nieuwe gegevensstroom ontstaat.

Het eerste product dat DNB op het Vastgoedinformatieplatform zal aanbieden, nl. het product vastgoedinlichtingen voor overdracht zoals beschreven in hoofdstuk 8 VIP-decreet, is een voorbeeld van een bestaande datastroom en brengt geen nieuwe datastromen met zich mee. Dit product betreft namelijk een geüniformeerde gedigitaliseerde versie van de huidige notarisbrief. De datastromen, nodig voor het opstellen van de notarisbrief, zijn quasi-dezelfde datastromen die nodig zijn voor het samenstellen van het product vastgoedinlichtingen voor overdracht. We zeggen weldegelijk quasi-dezelfde want de informatie verschilt licht. Enerzijds gaat het om *minder informatie*. Bij de samenstelling van het product is immers gebleken dat bepaalde vastgoedinformatie achterwege kon worden gelaten. Dit is overigens meteen opnieuw een voordeel van het VIP, nl. dat bestaande gegevensstromen in vraag worden gesteld en worden verbeterd. Anderzijds kan het product vastgoedinlichtingen voor overdracht (voor bepaalde lokale overheden, aangezien de inhoud van de notarisbrief verschilde van lokale overheid tot lokale overheid) een aantal extra inlichtingen bevatten, maar als dat het geval is, zijn dat voornamelijk open data bronnen die geen persoonsgegevens bevatten (bv. de informatie over of een gebied al dan niet grondverschuivingsgevoelig is) en die in het product vastgoedinlichtingen voor overdracht worden gekoppeld aan de Capakey.

Voor andere producten, producten die op heden nog niet bestaan, is het mogelijk dat er nieuwe datastromen komen, maar dat is evenmin een zekerheid. Zoals reeds gezegd, wordt bij de ontwikkeling van een nieuw product de gegevensstroom geval per geval bestudeerd, rekening houdend met de geldende of nieuw op te stellen wetgeving die van toepassing is op de bronnen en de aanvragers.

E. Wat betreft de rechtsgrond van verwerkingen van persoonsgegevens

De VTC geeft aan dat elke verwerking die in onderhavige context zal plaatsvinden een rechtvaardigingsgrond moet vinden in artikel 6 AVG. De VTC is van mening dat dit project een expliciete wettelijke basis als rechtvaardigingsgrond behoeft die volgens de VTC trouwens met het ontwerpdecreet geboden wordt. De VTC gaat ervan uit dat de gegevens eerder verwerkt worden op basis van de rechtvaardigingsgrond van artikel 6,1, c), AVG om te "*voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust*" voor zover dit decreet hiervoor effectief de wettelijke basis vormt (zie advies VTC p. 8). DNB is evenwel belast met wettelijke verplichtingen (artikel 6,1, c) AVG) en taken van algemeen belang overeenkomstig artikel 6, 1, e) AVG.

De rechtsgrond moet op het niveau van elke betrokken verwerkingsverantwoordelijke worden bekeken (aanleverende entiteit, het Vlaams Datanutsbedrijf en de aanvrager). Op die manier is het ontwerpdecreet ook opgebouwd. De respectievelijke verwerkingsverantwoordelijken kunnen

persoonsgegevens in het kader van het Vastgoedinformatieplatform op verschillende rechtsgronden verwerken:

- Artikel 6.1.c) AVG: de verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de notarissen of de vastgoedmakelaars die een wettelijke verplichting hebben om bepaalde informatie te verzamelen en bij te voegen in hun dossiers⁴.
- Artikel 6.1.e) AVG: de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het Vastgoedinformatieplatform dat producten ter beschikking stelt aan de aanvragers.
- Artikel 6.1.a) AVG: de betrokkene heeft toestemming gegeven voor de verwerking van zijn persoonsgegevens voor één of meer specifieke doeleinden.

Het is een verkeerd uitgangspunt dat voor elk product de burger op voorhand zou moeten instemmen met de informatie-uitwisseling. Dit zou afbreuk doen aan wettelijke verplichtingen en taken van algemeen belang die op vandaag in hoofde van verschillende aanleverende entiteiten bestaan om gegevens te delen. De verwerking op basis van de toestemming van de burger is niet de enige bestaande rechtsgrond. Op heden gebeurt informatie-uitwisseling immers ook op basis van de andere rechtsgronden opgenomen in artikel 6 AVG, en de toestemming van de burger is niet noodzakelijk voor elke *use case* die DNB behandelt.

Het zou tot onmogelijke situaties leiden indien de burger voor elk product voorafgaandelijk zijn toestemming zou moeten verstrekken. Deze toestemming is vooral relevant in de gevallen dat de professionele aanvrager geen eigen rechtsgrond heeft om de informatie op te vragen.

F. Wat betreft de controle op het gebruik van vastgoedinformatie uit het VIP

⁴ Zo is de notaris bijvoorbeeld verplicht om overeenkomstig artikel 9, paragraaf 1, derde alinea van de Wet van 16 maart 1803 tot regeling van notarisambt de partijen volledig in te lichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn. Op de vastgoedmakelaar rust tevens een informatie- en onderzoeksplicht bij de overdracht van een onroerend goed. De vastgoedmakelaar dient informatie in te winnen in verband met de feitelijke en juridische eigenschappen van het door hem te koop gestelde onroerend goed, dit onder meer wat betreft het stedenbouwkundig statuut, overeenkomstig artikel 12 van het Reglement van 29 juni 2018 betreffende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en overeenkomstig bepaalde wettelijke verplichtingen zoals bijvoorbeeld vermeld in de artikelen 5.2.5 en 5.2.6 VCRO of de artikelen. 4.1.11, 6.4.8 en 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

DNB voorziet in verschillende vormen van controle op de toegang tot de vastgoedinformatie en op de verwerking ervan door aanvragers. De controle gebeurt zowel vooraf (ex ante) als achteraf (ex post) en zorgt ervoor dat er wordt gewaakt over de proportionaliteit van de informatie die via het Vastgoedinformatieplatform ter beschikking wordt gesteld en dat misbruik zoveel als mogelijk wordt tegengegaan.

1. CONTROLE EX ANTE

DNB voorziet de volgende controlemaatregelen *ex ante*:

- **Productsamenstelling:** er gebeurt reeds een (proportionaliteits)beoordeling bij de samenstelling van een product, wanneer een nieuw product voor de productcatalogus wordt gedefinieerd. In dat geval moet er immers een gedetailleerd overzicht worden gemaakt van de vastgoedinformatie die een product bevat, waarbij de proportionaliteit aan bod komt. Rekening houdend met het principe van minimale gegevensverwerking, zal DNB bij het definiëren van een product minstens kijken naar de informatienoodzaak (op veldniveau) en de aanwezigheid van de noodzakelijke rechtsgrond voor iedere verwerking, zowel op het niveau van de aanleverende entiteit als op het niveau van de aanvrager. De inhoud van de producten wordt immers vastgesteld in het licht van het te bereiken doeleinde, rekening houdend met de informatie verkregen van de stakeholders, om tegemoet te komen aan maatschappelijke vraagstukken (cf. de behoefteanalyse waarvan hoger sprake).
- **Toegangscontrole – inhoudelijke verificatie:** de proportionaliteit wordt ook beoordeeld op het moment dat een aanvrager toegang vraagt tot het VIP. In dat geval gebeurt er immers een beoordeling door de raad van bestuur van het Vlaams Datanutsbedrijf na advies van het adviescomité (zie punt A). Enkel wanneer de aanvragers recht hebben op toegang tot de informatie, zal deze toegang aan hen worden verleend.

De professionele aanvrager motiveert in het kader van de toegangsprocedure via het adviescomité waarom hij bepaalde producten moet kunnen aanvragen van een product omdat de verantwoording van de professionele aanvragers al vooraf wordt beoordeeld (cf. art. 5, 1° VIP-decreet). Om toegang te krijgen tot nieuwe producten, moet de professionele aanvrager opnieuw de toegangsprocedure bij DNB doorlopen, zal het Adviescomité bij DNB opnieuw een advies geven over de toegang en zal DNB opnieuw nagaan of de professionele aanvrager een rechtsgrond heeft om toegang tot de vastgoedinformatie te krijgen. Het Adviescomité kan desgevallend bijkomende beperkingen en voorwaarden adviseren aan de raad van bestuur voor aanvragers om toegang te krijgen tot de dienst, waar de raad van bestuur enkel gemotiveerd van kan afwijken.

- **Toegangscontrole – technische verificatie:** De toegang tot het platform vereist bovendien steeds de authenticatie van de aanvrager en wordt eveneens steeds gelogd. DNB en de beroepsfederaties zullen ook afspraken maken in de aansluitingsovereenkomst (zie verder) over de logging van de

individuele professionele aanvragers die toegang krijgen tot het Vastgoedinformatieplatform via de API's⁵ bij de beroepsfederaties. Enkel personen die geautoriseerd zijn door DNB (na doorlopen van de toegangsprocedure beschreven in artikel 5 van het ontwerpdecreet en artikel 13 van het decreet van 2 december 2022) kunnen inloggen op het Vastgoedinformatieplatform via de ACM/IDM functionaliteit van het Agentschap Digitaal Vlaanderen of desgevallend via de API van het Vastgoedinformatieplatform op het webportaal van hun respectievelijke beroepsfederatie.

Het toegangsbeheer (zowel in het VIP webportaal als voor verkeer via de webservice) is opgedeeld in rollen waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen de toegang van het lokaal bestuur, toegang van aanvragers en toegang van Vlaams Datanutsbedrijf. Dit om het "principe van de minste toegang" (*least privilege*) en principe van de minimale gegevensverwerking te kunnen waarborgen."

- **Aanvraag van vastgoedinformatie - motivering:** aanvragers moeten steeds hun individuele aanvraag motiveren. DNB moet immers kunnen nagaan of de aanvraag van de aanvrager wel degelijk kadert binnen één van de doelstellingen opgesomd in artikel 6 van het ontwerpdecreet (zie artikel 6, 6^o van het ontwerpdecreet).
 - De professionele aanvrager motiveert bij elke aanvraag steeds voor welk doeleinde en in het kader van welk dossier de aanvraag wordt ingediend. De aanvraag door professionele aanvragers omvat daarom verplicht een vrij veld om een dossiernummer in te vullen alsook de specifieke doelstelling in het kader waarvan de aanvraag wordt gedaan opdat de verantwoording tot aanvraag van het product steeds later kan worden nagegaan. Dit dient ertoe om de aanvrager te doen nadenken over de rechtmatigheid van zijn verzoek en te doen verklaren dat de aanvraag gebeurt in een concreet dossier waarvoor hij een mandaat heeft. DNB voorziet daarom bij de aanvraag van het product een vrij invulveld waarin de aanvrager een dossiernummer en zijn motivering moet ingeven, gelijkaardig als bij de aanvragen aan het Rijksregister. De aanvrager moet eveneens zijn e-mailadres meegeven zodat DNB hem kan contacteren bij anomalieën.
 - Indien de aanvrager een burger is, neemt het DNB redelijke maatregelen om na te gaan of de aanvrager afdoende en juist heeft verantwoord waarom hij de aangevraagde vastgoedinformatie rechtmatig kan aanvragen (in het licht van de opdrachten en doelstellingen vermeld in artikel 3 en 6 van het decreet). De burger zal de vastgoedinformatie kunnen aanvragen via de applicaties "Mijn Burgerprofiel" en "Mijn Woningpas", waar hij moet inloggen met itsme. De burger zal enkel de aanvragen kunnen doen voor de percelen waarop hij bepaalde rechten kan uitoefenen.

⁵ Een API is een integrator waarbij het VIP toegankelijk zal zijn voor de leden van de beroepsfederaties via de portalen van de beroepsfederaties. De leden van de beroepsfederatie moeten dan geen gebruik maken van het webportaal van het VIP.

2. CONTROLE EX POST

DNB voorziet de volgende controlemaatregelen *ex post*:

- **De decretaal voorziene mogelijkheid om de toegang tot het VIP te controleren, schorsen of opheffen:** het DNB kan een toegang tot het Vastgoedinformatieplatform steeds controleren, schorsen of opheffen als de toegang niet of niet langer in overeenstemming is met de bepalingen van het decreet of andere toepasselijke wetgeving, en dit overeenkomstig de criteria die zullen worden vastgelegd door het adviescomité (cf. artikel 5, 3° decreet). Er is dus wel een *post factum* controle mogelijk en die is niet louter contractueel van aard. Voor producten waar het lokaal bestuur betrokken partij is, kunnen er aangevraagde dossiers door hen geweigerd worden ingeval er een onevenredige of onrechtmatige aanvraag zou zijn. (bv. een vastgoedmakelaar die voor een hele straat vastgoedinformatie opvraagt).
- **Afspraken met beroepsfederaties:** professionele aanvragers zullen in belangrijke mate via hun beroepsfederatie in contact komen met het Vastgoedinformatieplatform. Met dergelijke beroepsfederaties kunnen twee types van contracten worden gesloten:
 - **De Trust-overeenkomst (soms):** Trust-overeenkomsten worden gesloten met beroepsfederaties die op basis van één sleutel toegang krijgen tot het VIP. DNB sluit een zogenaamde Trust-overeenkomst met beroepsfederaties, zoals Fednot in het geval van de notarissen. Deze Trust-overeenkomst laat toe dat notarissen via de API kunnen inloggen via één sleutel die aan Fednot toebehoort. Fednot is in dat geval de "trust" die aangeeft dat Fednot optreedt namens een notaris met een bepaald KBO-nummer. De notaris zelf krijgt geen specifieke individuele sleutel om aanvragen te doen (zoals wel het geval is bij andere beroepsfederaties). Bij misbruik kan de toegang worden geschorst door het Vlaams Datanutsbedrijf zelf (zie hoger), maar het misbruik kan ook leiden tot deontologische maatregelen (zie hierna).

Bij Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen ("CIB") zullen de makelaars bijvoorbeeld kunnen inloggen via sterke authenticatie. De makelaar zal eveneens inloggen via de API van het VIP via de applicatie van de makelaars, maar zal inloggen met een aparte **sleutel** in plaats van via één generieke sleutel voor alle makelaars (zoals het geval is voor de notarissen bij Fednot). Wie geen erkend makelaar is, kan geen sleutel hebben. Op die manier kan een niet-erkend makelaar geen toegang krijgen tot het platform. Het Vastgoedinformatieplatform checkt aan de hand van die sleutel dus of een makelaar erkend is via een API bij het webportaal van de beroepsfederatie. Het CIB is vervolgens verplicht om de handelingen van de makelaars te loggen overeenkomstig de aansluitingsovereenkomst (zie verder).

- **De aansluitingsovereenkomst (altijd met de beroepsfederaties):** DNB zal aansluitingsovereenkomsten sluiten met de relevante beroepsfederaties (i.e. de vertegenwoordigers van de professionele aanvragers). Deze aansluitingsovereenkomsten bevatten verplichtingen inzake de uitwisseling en de bescherming van persoonsgegevens, de uitoefening van het recht op inzage en van andere rechten door de betrokkenen (cf. artikel 15 e.v. AVG), de verdere verwerking van vastgoedinformatie, de verplichting tot logging van de individuele gebruikers door de beroepsfederaties, de contactgegevens van functionarissen voor gegevensbescherming etc. De aansluitingsovereenkomsten zullen bepalen dat ook de beroepsfederatie deze naleving moet controleren en in dit kader verantwoordelijk blijft voor haar leden t.a.v. DNB.

Aangezien alle informatiestromen en aanvragen gecentraliseerd verlopen via één platform, laat het Vastgoedinformatieplatform bovendien toe te controleren wie welke aanvraag doet en hoeveel aanvragen er door éénzelfde aanvrager gebeuren. Zo kunnen beroepsfederaties gerichter worden geïnformeerd over de handelingen van hun leden en kunnen zij gerichter steekproeven houden om te controleren of er geen leden zijn die de gegevens misbruiken (zie verder punt F over de controle).

Het VIP zal in ieder geval niet toestaan dat onevenredige aanvragen (aanvragen in bulk) zullen doorgaan en zal in dat geval een error geven. DNB maakt gebruik van de infrastructuur en veiligheidsbouwstenen van Digitaal Vlaanderen. Zo zijn er aantal mechanismen ingebouwd in de apigee (API gateway) en ACM/IDM component waardoor bulk requests tegengehouden worden (door bots of geïntegreerde softwaresystemen bijvoorbeeld). DNB voorziet verder om een beveiliging in te bouwen dat er maximaal aantal percelen kunnen aangevraagd zijn binnen één aanvraag door één organisatie met het oog op het limiteren van bulkaanvragen. DNB voorziet ook in een monitoring van het aantal percelen binnen een aanvraag en het aantal aanvragen per organisatie doorheen de tijd om zo bepaalde anomalieën te kunnen detecteren. In éénzelfde aanvraag mag enkel vastgoedinformatie worden opgevraagd van die percelen die verbonden zijn aan de vastgoedtransactie.

- **Deontologische verplichtingen:** beroepsfederaties leggen doorgaans een deontologisch kader op aan hun leden, op grond waarvan disciplinaire maatregelen kunnen worden genomen.

Bij de makelaars bijvoorbeeld vervult het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ("BIV") een controlerende rol t.a.v. de aangesloten makelaars⁶. Het BIV controleert de naleving van de deontologische regels door de makelaars⁷. Op grond van de deontologie wordt prospectie bijvoorbeeld verboden en regelmatig gesanctioneerd⁸. De nationale raad

⁶ Zie artikel 3 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar; zie ook: <https://www.biv.be/vastgoedmakelaar-biv/over-het-biv#oprichting-en-statuut-van-het-biv>.

⁷ Zie artikel 13 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

⁸ Zie artikel 11 en 23 van het Reglement van 29 juni 2018 betreffende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars; zie ook:

van BIV neemt die rol op en wordt op haar beurt gecontroleerd door een regeringscommissaris aangeduid door de voogdijminister. Zo heeft het BIV de mogelijkheid om elke vastgoedtransactie geïnitieerd vanuit de makelaardij te controleren (bv. om ongeoorloofde aanvragen van informatie tegen te gaan) en desgevallend de makelaar te bestraffen. De vastgoedmakelaars die hun plichten hebben verzuimd, kunnen worden gesanctioneerd aan de hand van tuchtsancties⁹. Binnen de deontologie is ook duidelijk opgenomen dat een makelaar een schriftelijk mandaat van zijn cliënt moet hebben waarbij de cliënt-eigenaar instemt dat de makelaar kadastrale informatie inzake het desbetreffend onroerend goed inzamelt¹⁰. Dit is het voorbeeld voor de makelaars, maar dit zal in de toekomst voor andere beroepsgroepen op dezelfde manier worden gecontroleerd en georganiseerd.

Bij het dossier tot *onboarding* van de professionele aanvragers, zal DNB in kaart brengen welke deontologische codes er gelden en welke controles er kunnen worden uitgevoerd. DNB verdeelt eveneens lijsten met de Capakeys en KBO-nummers van aangevraagde producten aan tuchtorganen zodat dat zij hun steekproeven doelgerichter en efficiënter kunnen organiseren.

- **Gegevensbeschermingsmaatregelen in het algemeen:** DNB moet steeds het algemeen kader inzake gegevensbescherming naleven als verwerkingsverantwoordelijke, net zoals ook elke andere betrokken verwerkingsverantwoordelijke (bv. een aanleverende entiteit of een aanvrager) dat moet doen. Artikel 9 van het ontwerpdecreet beschrijft dat het decreet op geen enkele wijze afbreuk mag doen aan de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling en verwerking van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op Europees, federaal of Vlaams niveau verder is gespecificeerd. Deze regelgeving omvat, maar is niet beperkt tot de Algemene Verordening Gegevensbescherming, de kaderwet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens en het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer. Wanneer er inbreuken gebeuren op bovenstaande wetgeving, kan ook van het daaraan verbonden handhavingmechanisme gebruik worden gemaakt, om verdere stappen te nemen.

G. Wat betreft de transparantie naar de burger toe

De VTC meent dat de burger onvoldoende zicht zou hebben op de uitwisselingen die plaatsvinden in het kader van het Vastgoedinformatieplatform (zie advies VTC p. 5-7). Zoals hoger verduidelijkt (punt A en E), wordt er ten onrechte vanuit

<https://www.biv.be/kb/biv/deontologie-toegelicht/aanhoudend-lastigvallen-art-11-en-23#:~:text=Het%20wordt%20de%20vastgoedmakelaar%20niet,iemand%20aanhoudend%20lastig%20te%20vallen.>

⁹ Zie artikel 14 e.v. van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

¹⁰ Art. 8 van het Reglement van 29 juni 2018 betreffende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

gegaan dat de voorafgaandelijke toestemming van de burger voor elke aanvraag noodzakelijk zou zijn.

Wat betreft de transparantie, merkt DNB op dat er op vandaag evenmin transparantie bestaat voor de burger inzake de uitwisseling van vastgoedinformatie. Zoals hoger vermeld (punt A), verloopt de uitwisseling van vastgoedinformatie op heden versnipperd en gedistribueerd en bestaat er geen globaal overzicht van welke aanvrager welke vastgoedinformatie aanvraagt in het kader van welk dossier.

DNB wenst aan die verzuchting om een grotere transparantie naar de burger toe te voorzien, tegemoet te komen. DNB voorziet daarom in een groeipad om inzage voor de burger in de opvraagde producten mogelijk te maken. De burger zal worden geïnformeerd via de applicaties Mijn Burgerprofiel of Mijn Woningpas over het feit dat een professionele aanvrager in zijn naam vastgoedinformatie opvraagt. De aanvraag die gebeurt aan de hand van de Capakey kan via de MAGDA-applicatie "Geef Persoon" gekoppeld worden aan de betrokken burger. De melding zal op die manier verschijnen in de applicaties van de betrokken burger. Op die manier zal de burger transparant op de hoogte worden gesteld over wie zijn informatie aanvraagt. Als de burger vragen of klachten heeft hierover, zal het Vlaams Datanutsbedrijf de burger doorverwijzen naar de juiste instanties.

DNB wenst deze transparantie in te bouwen en de koppeling met Mijn Burgerprofiel of Mijn Woningpas te voorzien tegen 1 januari 2025.

2. verduidelijking, repliek of gevolg per opmerking

Hierna volgt een verduidelijking, repliek of een gevolg van het Vlaams Datanutsbedrijf naar aanleiding van elke opmerking van het VTC.

Randnummer	Opmerking	Verduidelijking, repliek of gevolg
De belangen van de burger worden niet vermeld Nr. 4 (blz. 2)	De VTC merkt voorafgaandelijk op dat in de paragraaf bij de samenvatting in de Memorie van Toelichting (p. 1) niet direct naar de belangen van de burger zou worden verwezen, of naar de mogelijkheid voor de burger om zijn gegevens te kunnen controleren. Persoonsgegevens mogen niet worden beschouwd als een product dat vatbaar is voor bezit of handel. Het relanceplan stelt eerder het idee voorop dat de gegevens eigendom zijn van de verschillende spelers ("de toegang tot hun data", waarbij "hun" louter verwijst naar bedrijven, organisaties en overheden - in plaats van naar de burger. Dit zou een ongelukkig uitgangspunt zijn, aangezien het recht op gegevensbescherming een fundamenteel recht is, en het aanleiding kan geven tot schadelijke misvattingen om persoonsgegevens te beschouwen als een product dat zonder meer vatbaar is voor bezit of handel.	De samenvatting van de Memorie van Toelichting bevatte reeds een paragraaf die benadrukt dat het de bedoeling is om met het VIP de gegevensbescherming van burgers te respecteren en te versterken. Om dit idee te verduidelijken worden verwijzingen naar de belangen van de burger en de controlemogelijkheden van de burger over zijn data verder uitgewerkt in de samenvatting en onder de titel "situering" van de nieuwe versie van de Memorie van Toelichting bij het decreet. Zonder het belang van gegevensbescherming van de burger enigszins te willen nuanceren, is het wel belangrijk om van bij het begin te benadrukken dat heel veel vastgoedinformatie geen betrekking heeft op een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon en in die zin geen persoonsgegeven is. Eveneens van belang is dat het VIP een centralisatie en uniformisering betekent van heel veel gegevensstromen, vaak op basis van open data, die op vandaag reeds plaatsvinden zonder het beschermingskader dat VIP zal aanbieden (zie verder). VIP zal dus voor een verbetering van de gegevensbescherming

		zorgen van vastgoedinformatie die persoonsgegevens zou bevatten.
De opgesomde categorieën van persoonsgegevens zijn te ruim gedefinieerd Nr. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 (blz. 3-4)	De opgesomde categorieën persoonsgegevens zijn te ruim om de proportionaliteit te beoordelen en zullen verder moeten worden gespecificeerd.	<p>Om wetgevingstechnische redenen en om de uniformiteit te behouden tussen het ontwerpdecreet en bestaande wetgeving is ervoor geopteerd om te verwijzen naar de terminologie van het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap ("decreet van 2 december 2022"). Het VIP wordt immers ingericht bij het Vlaams Datanutsbedrijf. Zo bevatten artikelen 18 en 24 van het decreet van 2 december 2022 reeds een duidelijke opsomming van de categorieën van persoonsgegevens die het Vlaams Datanutsbedrijf kan verwerken. Via artikel 35 van het ontwerpdecreet wordt de lijst van categorieën van persoonsgegevens verder met onder andere vastgoedinformatie, milieugegevens, woning-, gebouw- en grondkenmerken, geografische gegevens en energiegegevens. Het zijn vooral die gegevens die binnen het VIP zullen worden verwerkt.</p> <p>Deze gegevens zijn in de eerste plaats maar persoonsgegevens indien zij aan een natuurlijke persoon kunnen worden gelinkt. Daarbij is het van het grootste belang te begrijpen dat het startpunt voor een aanvraag in VIP niet een identificatienummer is van een</p>

		<p>natuurlijke persoon (zoals bv. een rijksregisternummer), maar een zgn. Capakey. Dit is een nummer voor kadastrale perceelinformatie. Het uitgangspunt in randnr. 21 van het advies van de VTC dat artikel 14 van het ontwerpdecreet vooral de verwerking van identificatiegegevens wil regelen is dan ook niet juist. Er wordt met andere woorden niet vertrokken vanuit de burger, maar vanuit een perceel. Voor zover identificatiegegevens zouden worden verwerkt, hebben die voornamelijk tot doel om de burger inzicht te geven in verwerkingen van vastgoedinformatie die hem aanbelangt (zie algemeen deel, punt Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.).</p> <p>Bovendien is rekening te houden met het feit dat het ontwerpdecreet dient als een kaderdecreet waarbinnen verschillende uitwisselingen van vastgoedinformatie vorm kunnen krijgen voor zover zij als een product zijn gedefinieerd (zie algemeen deel, punt B). De precieze gegevens die worden verwerkt, hangen af van het product.</p> <p>Waar de VTC in twijfel trekt of de gegevensverwerking wel proportioneel is, merkt de decreetgever op dat dit principe op verschillende plaatsen decretaal is verankerd.</p> <ul style="list-style-type: none">• Artikelen 11 en 14 van het ontwerpdecreet bevatten het principe van de doelbinding inzake respectievelijk het meedelen van
--	--	--

		<p>gegevens aan het Vlaams Datanutsbedrijf, de verwerking van gegevens door DNB en het ontvangen van gegevens via DNB.</p> <ul style="list-style-type: none">• Art. 11 van het decreet vermeldt: <i>“De aanleverende entiteiten, vermeld in artikel 10, eerste tot en met derde lid, delen alleen de vastgoedinformatie mee aan het VIP die noodzakelijk is om aan de aanvraag tegemoet te komen, of alleen de vastgoedinformatie die noodzakelijk is om de gegevensdeling bij of krachtens een supranationale of wetskrachtige norm uit te voeren.”</i>• Artikel 15, §1, lid 2 van het decreet vermeldt: <i>“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, krijgen de aanvragers en ontvangende entiteiten alleen toegang tot de vastgoedinformatie die noodzakelijk is om hun respectieve taken uit te oefenen.”</i>• Ook bevat het decreet uitdrukkelijk aanvullende bepalingen inzake het verwerken van persoonsgegevens in (Hoofdstuk 6 – “Aanvullende bepalingen voor de verwerking van persoonsgegevens”)
--	--	---

		<p>waarin de essentiële elementen van de verwerking worden gespecificeerd.</p> <p>Verder mag ook het proces niet uit het oog verloren worden. De bedoeling van het VIP is vooral om bestaande gegevensstromen te uniformiseren. In de mate dat er al een probleem van proportionaliteit zou bestaan, is dat geen probleem dat door het VIP wordt veroorzaakt. Bovendien zorgt het proces ervoor dat de proportionaliteit op minstens twee tijdstippen grondig wordt geanalyseerd. Dat gebeurt vooreerst wanneer een nieuw product voor de productcatalogus wordt gedefinieerd. In dat geval moet er immers een gedetailleerd overzicht worden gemaakt van de vastgoedinformatie die het product bevat, waarbij de proportionaliteit aan bod zal komen. Daarnaast wordt de proportionaliteit ook beoordeeld op het moment dat een aanvraag toegang vraagt tot het VIP. In dat geval gebeurt er immers een beoordeling door de raad van bestuur van het Vlaams Datanutsbedrijf na advies van het toegangscomité.</p>
<p>Er worden gevoelige gegevens verwerkt Nr. 25, 26 (blz. 5)</p>	<p>De VTC wijst erop dat van zodra vastgoedinformatie gekoppeld kan worden aan een natuurlijke persoon, er sprake is van persoonsgegevens.</p> <p>De VTC merkt verder op dat de informatie in belangrijke mate betrekking heeft op het</p>	<p>Het is niet betwist dat wanneer de vastgoedinformatie gekoppeld kan worden aan een natuurlijke persoon, er sprake is van persoonsgegevens en dat er in het kader van het Vastgoedinformatieplatform persoonsgegevens kunnen worden verwerkt (zie hoger).</p>

	<p>vermogen en mogelijk ook het inkomen van natuurlijke personen en ze daarom als gevoelig kan worden bestempeld. Deze opmerking vormt een reactie op volgende stelling in de toelichting (p. 29):</p> <p><i>“proportioneel: er bestaat een redelijke verhouding tussen de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen enerzijds en de nagestreefde legitieme doelstelling(en) anderzijds. Er dient te worden benadrukt dat de in het ontwerp van decreet voorziene verwerking, vanuit haar aard, beperkt is qua omvang, <u>nu deze regeling enkel betrekking heeft op een zeer beperkt aantal van persoonsgegevens die mogelijk op de vastgoedinformatie zijn terug te vinden.</u>”</i></p> <p>De VTC meent dat dit een verkeerd uitgangspunt is, wat ook afbreuk doet aan de verantwoording van de verwerking die in de memorie wordt gemaakt om tegemoet te komen aan de eisen van artikel 8 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie.</p>	<p>De VTC lijkt evenwel verkeerdelijk aan te nemen dat DNB via het Vastgoedinformatieplatform in belangrijke mate gevoelige gegevens zou verwerken, waaronder informatie die betrekking heeft op het vermogen en mogelijk ook het inkomen van natuurlijke personen.</p> <p>Daarbij is het vooreerst van belang te benadrukken dat het VIP geen databank is en al zeker geen vermogensregister mocht dat de vrees van de VTC zijn. In het VIP wordt maar vastgoedinformatie geladen op voorwaarde dat die gegevensstroom is voorzien in een product.</p> <p>Vervolgens moet er voor dat product zelf ook nog een aanvraag komen opdat er daadwerkelijk een gegevensstroom op gang komt. Het is dus geenszins zo dat het VIP in het kader van een aanvraag zomaar kan worden bevraagd om informatie te bekomen over een vermogensbestanddeel van een persoon. Daarbij dient opnieuw te worden benadrukt dat een aanvraag niet zomaar kan gebeuren, maar dat de aanvrager een rechtsgrond voor het ontvangen van de informatie moet aantonen. De aanvrager zal dus steeds een welbepaald (wettelijk of decretaal) erkend belang hebben om vastgoedinformatie te kunnen opvragen, of zal moeten beschikken over de toestemming van de burger in kwestie.</p>
--	---	--

		<p>Zoals reeds aangehaald is de zoekterm geen identificatienummer verbonden aan een natuurlijke persoon, maar een Capakey. De vastgoedinformatie opgenomen in een product laat bovendien niet rechtstreeks toe om vast te stellen wat het inkomen of het vermogen van de betrokkene is.</p> <p>Nog los daarvan is vermogensinformatie niet op zich gevoelige informatie in de zin van artikel 9 of 10 AVG (zie de verduidelijking bij de randnummers 58 en 59).</p>
<p>Controle van de burger over zijn gegevens Nrs. 27, 28, 29 (blz. 5)</p>	<p>De VTC verwijst naar haar adviezen over de oprichting van het Datanutsbedrijf. Ze betreft dat de controle van de burger over diens gegevens niet meer als basisprincipe genomen wordt zoals vooropgesteld werd door het decreet over het DNB, maar enkel wordt gepland in de toekomst. De memorie vermeldt nochtans de ambitie om de gegevensbescherming van de burger te versterken en de burgers in de mogelijkheid te brengen "om nog meer inzicht en transparantie te krijgen in de gegevens die de overheid heeft over haar of zijn grond of woning", o.a. door een koppeling aan de Woningpas en Mijn Burgerprofiel; maar op basis van de tekst van het Ontwerp zijn deze beschermingsmechanismen eerder te beschouwen als plannen voor de toekomst. Gegevens van de burger kunnen in het VIP</p>	<p>Op heden vinden er jaarlijks ongeveer een 130.000-tal vastgoedtransacties plaats, in de meeste gevallen via een digitaal loket en met gestructureerde informatie. In het kader van die vastgoedtransacties wordt er vastgoedinformatie uitgewisseld tussen de centrale en de lokale bronnen enerzijds en de professionele aanvragers anderzijds. De informatiebehoefte van de professionele aanvragers in het kader van deze transacties bestaat al lang, en bestaat ook zelfs wanneer er geen VIP zou zijn.</p> <p>Vandaag wordt vastgoedinformatie uitgewisseld in het kader van de contractuele</p>

	<p>worden ingeladen, ongeacht of de burger daar zelf om vraagt of er zijn toestemming voor zou geven. De VTC vindt het verontrustend dat het principe van controle, in de zin van beschikkingsmacht én toezichtsmogelijkheid op uitwisselingen, door de burger bij de eerste grote toepassing van het Datanutsbedrijf verlaten, wordt terwijl de gegevens naar commerciële partijen gaan.</p> <p>De VTC vindt dat doelstellingen van dit Ontwerp te weinig onder haar aandacht werd gebracht bij de voorstelling van het DNB-project waar de focus de toepassing van datakluisen was. De verbeterde controle van de burger werd voorgesteld als uitgangspunt, en datastromen zonder dergelijke controle als uitzondering. Dit Ontwerp keert alvast de logica om, en behandelt controle door de burger voornamelijk als optie voor de toekomst.</p>	<p>en wettelijke (informatie)verplichtingen¹¹ en taken van algemeen belang van de notarissen en de vastgoedmakelaars, met oog op het sluiten van een overeenkomst (koop en verkoop van vastgoed), etc. De rechtsgrond voor het delen van deze vastgoedinformatie gebeurt op heden niet op basis van de toestemming van de burger.</p> <p>In deze context wil zal de burger meer tools krijgen om aan het stuur te zitten en meer controle te bieden over zijn persoonsgegevens. Het Vastgoedinformatieplatform biedt net de gelegenheid om op het niveau van de professionele aanvrager bijkomende controles te voeren, in vergelijking met de situatie op vandaag. Zo zal de burger in de toekomst worden geïnformeerd over het feit dat een professionele aanvrager in zijn naam vastgoedinformatie opvraagt (zie algemeen deel, punt Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.). De professionele aanvrager moet zich immers steeds kunnen baseren op een rechtsgrond en moet (na het doorlopen van het</p>
--	--	---

¹¹ Zo is de notaris bijvoorbeeld verplicht om overeenkomstig artikel 9, paragraaf 1, derde alinea van de Wet van 16 maart 1803 tot regeling van notarisambt de partijen volledig in te lichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn. Op de vastgoedmakelaar rust tevens een informatie- en onderzoeksplicht bij de overdracht van een onroerend goed. De vastgoedmakelaar dient informatie in te winnen in verband met de feitelijke en juridische eigenschappen van het door hem te koop gestelde onroerend goed, dit onder meer wat betreft het stedenbouwkundig statuut, overeenkomstig artikel 12 van het Reglement van 29 juni 2018 betreffende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en overeenkomstig bepaalde wettelijke verplichtingen zoals bijvoorbeeld vermeld in de artikelen 5.2.5 en 5.2.6 VCRO of de artikelen. 4.1.11, 6.4.8 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

		<p>hele toegangsproces) steeds voor elke individuele aanvraag motiveren in het kader van welk dossier de aanvraag plaatsvindt.</p> <p>De aanwezigheid van een rechtsgrond wordt initieel bij aanvraag tot toegang tot het VIP door DNB beoordeeld met behulp van het adviescomité van DNB (artikel 5 decreet), terwijl de motivering verplicht is bij elke individuele aanvraag om een product (Memorie van Toelichting bij artikel 16 decreet). Het Adviescomité opgericht bij DNB heeft als taak om het DNB te adviseren over de uitwisselingen van persoonsgegevens via DNB (en dus ook via het Vastgoedinformatieplatform). Deze adviezen hebben het proactief verzekeren van de gegevensbescherming van de burger telkens als doel.</p> <p>Een volledig sluitende controle vooraf is evenwel niet mogelijk aangezien er geen authentieke gegevensbron bestaat die informatie inzake de gesloten overeenkomsten tussen de professionele aanvrager en burger kan ontsluiten naar het Vastgoedinformatieplatform opdat DNB het mandaat van de professionele aanvrager kan controleren. Dit zou enkel mogelijk zijn mocht de professionele aanvrager zelf bijkomende informatie inzake de burger meeleveren bij de aanvraag, wat een grotere informatie-uitwisseling tot gevolg zou hebben en ingaat</p>
--	--	---

		<p>tegen het principe van gegevensminimalisatie. Zo zou de professionele aanvrager bijvoorbeeld het rijksregisternummer van de betrokken burger in wiens naam de aanvraag wordt gedaan moeten meegeven ter controle. Voor bepaalde professionele aanvragers bestaat er op heden evenwel geen rechtsgrond om het rijksregisternummer te mogen verwerken.</p> <p>De burger zal in de nabije toekomst de mogelijkheid krijgen om toegang te krijgen tot de opgevraagde producten die zijn vastgoedinformatie bevatten via de applicaties Mijn Burgerprofiel of Mijn Woningpas (zie algemeen deel, punt Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.). Om deze koppeling mogelijk te maken, zal het Vastgoedinformatieplatform evenwel verplicht de koppeling moeten maken tussen de Capakey en een ander identificatiemiddel van de burger, zoals bijvoorbeeld via de MAGDA-applicatie "GeefPersoon" om zo het dossier te koppelen aan de burger.</p> <p>Het Vastgoedinformatieplatform is met andere woorden gelijkaardig qua gegevensuitwisselingen die op vandaag reeds gebeuren en zal op termijn ervoor zorgen dat de gegevensdeling veiliger en transparanter verloopt door extra beveiligingsmaatregelen te nemen.</p>
--	--	---

<p>Verwerking van persoonsgegevens voor commerciële doeleinden Nr. 30 (blz. 5)</p>	<p>Volgens de VTC is het grote risico dat persoonsgegevens voor commerciële doeleinden geëxploiteerd zullen worden. Informatie over burgers wordt in het Ontwerp omschreven als een product dat verkocht kan worden. Dat is niet aanvaardbaar als uitgangspunt voor een overheidsdienst; het faciliteren van de commercialisatie van persoonsgegevens is nooit een overheidstaak.</p>	<p>Het is niet bedoeling om met het Vastgoedinformatieplatform persoonsgegevens te commercialiseren. De vastgoedinformatie mag ook niet zomaar worden uitgewisseld en kan ook niet zomaar worden "gekocht". Daarvoor is – het weze herhaald – eerst een strenge toegangsprocedure te doorlopen en daarvoor dient de aanvrager bij elke aanvraag een rechtsgrond op te geven.</p> <p>De professionele aanvrager heeft immers steeds een rechtsgrond nodig om de vastgoedinformatie op te vragen en moet bovendien elke aanvraag motiveren. Het staat de aanvragers niet vrij om producten aan te vragen zonder dat zij aan deze voorwaarden voldoen.</p> <p>De doeleinden staan bovendien duidelijk omschreven in de artikelen 3, 4 en 7 van het decreet en de vastgoedinformatie kan en mag enkel in het kader van die vooropgestelde doelstellingen worden uitgewisseld.</p> <p>De term "product" heeft geen commerciële bedoeling en duidt enkel op een bepaald vooraf gedefinieerd geheel van vastgoedinformatie, zoals gedefinieerd in artikel 2, 13° van het ontwerpdecreet.</p> <p>Het gaat niet op om notarissen en vastgoedmakelaars zomaar weg te zetten als commerciële partijen. Zij hebben een</p>
--	---	--

		<p>wettelijk/decretaal bepaalde informatieverplichting.</p> <p>Het feit dat vastgoedinformatie (inclusief desgevallend persoonsgegevens) eenvoudiger ter beschikking kunnen worden gesteld van die "commerciële partijen" (tegen betaling en enkel mits het voorhanden zijn van een rechtsgrond overeenkomstig artikel 6 AVG) is niet hetzelfde als het exploiteren van persoonsgegevens voor commerciële doeleinden.</p> <p>In elk geval a) zullen de doeleinden waarvoor de gegevens worden verwerkt en de proportionaliteit moeten worden onderzocht door het adviescomité, en b) is hergebruik van de vastgoedinformatie voor andere doeleinden dan beschreven in het decreet verboden.</p>
<p>Controleren van gegevensstromen Nrs. 31, 32, 33 (blz. 5-6)</p>	<p>De VTC merkt op dat het VIP naast de bestaande gegevensstromen ook de ambitie heeft om nieuwe gegevensstromen te laten creëren, en ook om de bestaande gegevensstromen te laten groeien. Er moet vastgesteld worden dat het VIP het veel gemakkelijker zal maken om op grotere schaal gegevens over de burgers uit te wisselen en te gebruiken voor louter commerciële doeleinden. De bestaande situatie is zonder meer slecht controleerbaar en varieert enorm van gemeente tot gemeente, hetgeen een duidelijk zwak punt is; maar als het antwoord daarop is</p>	<p>Zie algemeen deel, punt D.</p> <p>Er werd bewust gekozen om te werken met het concept "product", waarbij er per product een bepaalde combinatie van vastgoedinformatie wordt vastgelegd en er opnieuw de toets moet worden gemaakt wie toegang krijgt tot de betreffende vastgoedinformatie. Professionele partijen hebben slechts toegang tot dat product wanneer zij zich kunnen baseren op een rechtsgrond (wettelijke verplichting, uitvoering van een overeenkomst, toestemming van de burger, etc.).</p>

	<p>om alle gegevens gemakkelijker beschikbaar te maken voor commerciële exploitatie, dan betaalt de burger daarvoor een hoge prijs.</p> <p>Er zijn mechanismen om de impact van deze nieuwe stromen te controleren. Er is enkel een initiële controle op het concept van een gegevensstroom – het is tenminste in die zin dat de VTC de notie van een ‘product’ inschat – waarna elke uitwisseling binnen die gegevensstroom (elke aankoop van het ‘product’) als even legitiem dreigt te worden beschouwd.</p> <p>Het risico wordt nog verhoogd omdat alle informatie waarover de overheid beschikt ter beschikking gesteld via één systeem en gaat het ook over gestructureerde data.</p>	
<p>Vastgoedinformatieplatform als Kruispuntbank Nr. 34 (blz. 6)</p>	<p>Hoewel er geen sprake is van een kruispuntbank, meent de VTC dat het VIP wel informatie decentraal zal opslaan en informatie samenvoegen. VIP mag geen data dupliceren. Het is van belang om te verduidelijken of het VIP een kruispuntbankmodel volgt (ontsluiten, maar niet dupliceren), dan wel dat de data gedupliceerd worden in een centrale databank. De centrale duplicatie zou onrustwekkend zijn, vermits het de mogelijkheid dan bestaat dat het DNB zou evolueren naar een megadatabank die persoonsgegevens als product benadert.</p>	<p>Eén van de belangrijke doelstellingen van het Vastgoedinformatieplatform is het bevorderen van de rechtszekerheid. Het Vastgoedinformatieplatform zal de centrale en lokale bronnen digitaal bevragen en enkel de opgevraagde informatie. Het product betreft een foto van de vastgoedinformatie die genomen is op één bepaald specifiek moment. Er wordt in het Vastgoedinformatieplatform evenwel geen kopie van de authentieke gegevensbronnen gerealiseerd, noch vastgoedinformatie gedupliceerd (zie algemeen deel, punt C).</p>

		<p>Bovendien wordt er voorzien in legal logging. Er wordt steeds bepaalde informatie gelogd bij elke toegang tot het VIP zoals: (i) welke aanvrager (ii) welke informatie opvraagt (iii) op welk moment en (iv) hoe vaak de informatie wordt opgehaald en geconsulteerd. In het kader van de beroepsfederaties zal er worden gelogd vanuit welke beroepsfederatie de aanvraag komt. De beroepsfederatie zelf is dan verantwoordelijk voor het loggen van de acties van de individuele aanvragers/gebruikers van de API (zoals afgesproken in de aansluitingsovereenkomst gesloten tussen DNB en de beroepsfederatie). Indien een individuele aanvrager een aanvraag doet via het webportaal (en niet via de API) zullen wel de gegevens van de individuele aanvrager worden gelogd.</p>
<p>Verwijzing naar zakelijke rechten Nr. 35 (blz. 6)</p>	<p>De VTC vindt dat de gevoeligheid van de gegevens wordt onderschat. Er wordt als voorbeeld verwezen wordt naar bestuurlijke maatregelen, terwijl de meest voor de hand liggende gevoelige gegevens, namelijk de zakelijke rechten als deel uitmakend van het vermogen, niet worden vermeld.</p>	<p>Zakelijke rechten zijn geen gevoelige persoonsgegevens in de zin van artikel 9 en 10 AVG, wat niet wegneemt dat zij als gevoelig gepercipieerde gegevens zouden kunnen worden beschouwd. Wanneer in de Memorie van Toelichting over gevoelige persoonsgegevens wordt gesproken worden persoonsgegevens in de zin van artikel 9 en 10 AVG bedoeld. Uit de vastgoed informatie kan niet automatisch of zonder meer informatie over het vermogen of het inkomen van de burger kan worden afgeleid (zie de repliek bij randnummers 25 en 26). werd het voorbeeld van de zakelijke rechten toegevoegd aan de</p>

		Memorie van Toelichting bij artikel 3 van het decreet.
In kaart brengen van de risico's van de informatiestromen Nr. 36 (blz. 6)	De VTC geeft aan dat het initiatief wordt voorgesteld als het louter informatiseren van bestaande informatiestromen, maar daarmee wordt de voorheen weinig toegankelijke informatie heel toegankelijk en dat op grote schaal. De risico's hiervan zijn onvoldoende in kaart gebracht.	<p>Zoals reeds toegelicht, ligt de focus in eerste instantie op bestaande datastromen beter toegankelijk maken, waarbij beter toegankelijk niet moet worden gelezen als "meer toegankelijk" maar als toegankelijk op een kwalitatievere manier op het vlak van gegevensbescherming.</p> <p>Bovendien zal DNB een gegevensbeschermingseffectbeoordeling uitvoeren bij elk initiatief dat volgens de functionaris voor gegevensbescherming een significant risico voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen met zich meebrengt (Memorie van Toelichting bij het decreet 2 december 2022, p. 9). De gegevensbeschermingseffectbeoordeling zal focussen op o.a. de mogelijke risico's voor de rechten van de betrokken burgers, de technische, organisatorische en contractuele maatregelen om de risico's aan te pakken, en de te nemen stappen in geval van een inbreuk in verband met persoonsgegevens. Deze gegevensbeschermingseffectbeoordeling is in opmaak.</p>
Voorafgaande controle Nr. 37, 38 (blz. 6)	De VTC geeft aan dat er een risico op misbruik bestaat. De burger zou net daarom een rol kunnen spelen door PODS in te zetten en de VTC betreft dat men specifiek die technologie	Zie algemeen deel, punt A en F.

	<p>– of een andere controlerende rol van de burger – buiten spel zet, althans initieel.</p> <p>Om dit tegen te gaan moet er een grondige voorgaande controle op basis van criteria worden ingebouwd. Dit lijkt enkel voorzien te zijn in de vorm van de samenstelling van een 'product', vooraf door het Vlaams Datanutsbedrijf moet worden vastgelegd, en door het verplichte advies van het adviescomité van het DNB bij de beoordeling van elk verzoek tot toegang tot het VIP van professionele aanvragers. Ook een post factum controle moet echter mogelijk zijn. De VTC wijst erop dat post factum controles van regionale materies door Justitie vaak stiefmoederlijk behandeld worden en dat daarop dus niet te veel kan gerekend worden. Contractuele waarborgen zullen niet volstaan.</p>	<p>Zie ook de verduidelijking bij randnummers 27, 28, 29.</p>
<p>Controle aanvragen tot toegang Nr. 39, 40, 41 (blz. 6)</p>	<p>Voor wat de aanvragen tot toegang betreft moet onder andere door de overheid/het platform gecontroleerd worden</p> <ul style="list-style-type: none"> • of een makelaar erkend is of niet; • of makelaar en notaris over een geldig mandaat beschikken; • of het geen onevenredige aanvragen zijn, bv. alle percelen van een gemeente. 	<p>De toegang tot het VIP gebeurt technisch op verschillende manieren.</p> <p>Het DNB sluit bv. zogenaamde Trust-overeenkomst met beroepsfederatie, zoals Fednot in geval van de notarissen. Het DNB eveneens zal aansluitingsovereenkomsten sluiten met de relevante beroepsfederaties (i.e. de vertegenwoordigers van de professionele aanvragers) (Zie algemeen deel, punt F.).</p> <p>Het Vastgoed informatieplatform zal in ieder geval niet toestaan dat onevenredige aanvragen (aanvragen in bulk) zullen</p>

		<p>doorgaan. In éénzelfde aanvraag mag enkel vastgoedinformatie worden opgevraagd van die percelen die verbonden zijn aan de vastgoedtransactie.</p> <p>Er wordt verplicht een dossierreferentie opgevraagd bij elke aanvraag (zie de verduidelijking bij randnummers 42 en 43). Die dient ertoe om de aanvrager te doen verklaren dat de aanvraag gebeurt in een concreet dossier waarvoor hij een mandaat heeft. Op basis daarvan kunnen eveneens reactieve controles uitgevoerd worden door de beroepsfederatie (zie algemeen deel, punt F. en de verduidelijking bij randnummers 45 en 46).</p>
<p>Waarschuwingsfunctie Nrs. 42, 43 (blz. 7)</p>	<p>De VTC stelt dat het VIP hoogstens een waarschuwingsfunctie inbouwt om de aanvrager te informeren in geval van disproportionele datadeling. Deze garantie stopt van zodra de gegevens zijn ontvangen. Er is verder enkel een post factum controle ingebouwd door een dossiernummer te laten invoeren door de aanvrager en de controle over te laten aan de sector zelf. De VTC ziet niet in waarom de waarborg van ex ante controle zou mogen verdwijnen als de gegevensstromen naar de private sector zouden gaan in plaats van naar de publieke. Bovendien betreft het hier duidelijk commerciële activiteiten.</p>	<p>Zie algemeen deel, punt F. en zie de verduidelijking bij randnummers 27, 28, 29 en bij randnummers 37 en 38.</p> <p>De ex-ante controle is steeds dezelfde ongeacht of het gaat om gegevensstromen naar de publieke of de private sector.</p> <p>Er gebeurt reeds een proportionaliteitsbeoordeling bij de samenstelling van een product. Daarnaast moeten de aanvragers steeds hun aanvraag motiveren.</p>

<p>Vastgoedinformatieplatform als dienstenintegrator Nr. 44 (blz. 7)</p>	<p>Volgens de VTC zou het VIP zelf een dienstenintegratorfunctie kunnen vervullen, gespecialiseerd in contacten met niet-overheden, maar die functie wordt hier niet uitgebouwd gezien het ontbreken van de nodige beschermingsmaatregelen.</p>	<p>Zie de verduidelijking bij randnummers 27, 28, 29.</p>
<p>Onvoldoende ex ante controlemaatregelen Nrs. 45, 46 (blz. 7-8)</p>	<p>De VTC heeft op het overleg al gevraagd om in eerste instantie de bestaande en nieuwe gegevensstromen te verduidelijken en de al geplande controlemechanismen te verduidelijken. De uitleg over de gegevensstromen werd opgenomen onder het punt minimale gegevensverwerking. De voorgestelde controlemaatregelen zijn op zich positief, maar beantwoorden onvoldoende de vraag naar ex ante controle op de omvang en rechtvaardiging van het gevraagde en verhinderen het uithollen van de beslissingsmacht van de burger niet.</p>	<p>Zie de verduidelijking bij randnummers 27, 28, 29 en bij randnummers 31, 32, 33.</p> <p>De beroepsfederaties vervullen eveneens een controleren rol ten aanzien van hun leden. Zie algemeen deel, punt F.</p>
<p>Mogelijkheid voor de burger om tussen te komen Nr. 47 (blz. 8)</p>	<p>De VTC geeft aan dat de burger ook zelf moet kunnen tussenkomen. Zoals het nu wordt voorgesteld zal de burger inzicht in zijn gegevens krijgen via de Woningpas of Mijn Burgerprofiel. Het is niet duidelijk hoe de burger op de hoogte zal worden gesteld van de raadpleging door "aanvragers" van zijn gegevens. De VTC is van oordeel dat de burger moet kunnen bepalen of de informatie al dan niet naar een "aanvrager" stroomt (tenzij er wettelijke verplichting is - die meer afgebakend is dan de mogelijkheden die met dit Ontwerp worden gegeven).</p>	<p>Zie algemeen deel, punt Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..</p> <p>Zie de verduidelijking bij randnummers 27, 28, 29.</p> <p>De burger zou via de applicaties Mijn Burgerprofiel en Mijn Woningpas een inzicht kunnen krijgen in alle aanvragen en reeds opgestelde producten met vastgoedinformatie die betrekking hebben op zijn persoonsgegevens, zoals de informatie over een bepaald onroerend goed waarop de burger</p>

		<p>een zakelijk of persoonlijk recht uitoefent. In de mate dat de vastgoedinformatie persoonsgegevens zijn van een burger en dus aan die burger zouden kunnen worden gelinkt, heeft deze eveneens als betrokken een recht op inzage op grond van artikel 15 AVG.</p>
<p>Rechtvaardigingsgrond van de verwerking Nrs. 49, 50, 51, 52 (blz. 8)</p>	<p>De stellers van het ontwerp moeten ervoor zorgen dat elke verwerking die in onderhavige context zal plaatsvinden een rechtvaardigingsgrond vindt in artikel 6 AVG. Volgens de adviesvrager is DNB in de eerste plaats belast met een aantal taken van algemeen belang overeenkomstig artikel 6, 1, e) AVG. De VTC is van mening dat dit project een <u>expliciete wettelijke basis als rechtvaardigingsgrond</u> heeft die trouwens met het Ontwerp geboden wordt. De VTC gaat ervan uit dat de gegevens eerder verwerkt worden op basis van de rechtvaardigingsgrond van artikel 6,1, c) AVG om te "voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust" voor zover dit decreet hiervoor effectief de wettelijke basis vormt.</p>	<p>De stelling van de VTC die bepaalt dat de gegevensverwerking in het kader van het Vastgoedinformatieplatform in hoofde van DNB een decretale rechtsgrond behoeft en dat de bepalingen van het decreet deze expliciete wettelijke basis bieden, wordt gevolgd.</p> <p>De gegevensverwerking in hoofde van DNB dient evenwel te worden gebaseerd op de rechtvaardigingsgrond van artikel 6, 1, e) AVG, namelijk dat DNB de verwerking uitvoeren in het kader van haar taak van algemeen belang zoals bepaald in artikel 3 en 4 van het ontwerpdecreet.</p> <p>De rechtsgrond "wettelijke verplichting" (artikel 6, 1, c) AVG) houdt immers in dat er sprake moet zijn van een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust. De verwerkingsverantwoordelijke mag in dat geval geen keuze hebben om wel of niet te voldoen aan de verplichting¹². Volgens rechtsleer lijkt dat o.m. het geval te zijn als deze verplichting</p>

¹² D. DE BOT, *De toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming in de Belgische context. Commentaar op de AVG, de Gegevensbeschermingswet en de Wet Gegevensbeschermingsautoriteit*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2020, 422.

		<p>strafrechtelijk wordt afgedwongen.¹³ Het doel van de verwerking moet het nakomen van de verplichting zijn¹⁴¹⁵.</p> <p>Rechtsleer¹⁶ meent dat de reden voor verwerking op grond van artikel 6, 1, e) AVG inhoudt dat de verwerking noodzakelijk is voor de vervulling van een taak, die "in het</p>
--	--	--

¹³ D. DE BOT, *De toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming in de Belgische context. Commentaar op de AVG, de Gegevensbeschermingswet en de Wet Gegevensbeschermingsautoriteit*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2020, 422: "Is er geen sprake van een strafrechtelijke sanctie, dan zal er veeleer sprake zijn van een bijdrage aan het vervullen van een taak van algemeen belang."

¹⁴ D. DE BOT, *De toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming in de Belgische context. Commentaar op de AVG, de Gegevensbeschermingswet en de Wet Gegevensbeschermingsautoriteit*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2020, 426: "Deze grondslag betekent niet dat de gegevensverwerking noodzakelijk dient te zijn voor een goede vervulling van de wettelijke taak van de verwerkingsverantwoordelijke. Het moet gaan om de vervulling van een wettelijke verplichting van de verantwoordelijke. Een verwerking die uitsluitend dient ter uitvoering van een wettelijk recht, valt hier buiten en zal desgevallend moeten (en kunnen) worden gebaseerd op onderdeel e) of f)."

¹⁵ Volgens de rechtsleer zijn voorbeelden van situaties die onder punt c) vallen: de verwerking van gegevens over werknemers door de werkgever voor socialezekerheidsdoeleinden of de verwerking van gegevens van klanten door bankinstellingen voor verplichtingen op grond van de wetgeving inzake het witwassen van geld. Wat duidelijk niet onder artikel 6.1.c) valt zijn wettelijke bepalingen die rechtspersonen slechts machtigen of toestemming geven om iets te doen. Dergelijke gevallen moeten worden geclassificeerd als gevallen van artikel 6.1.e) AVG indien zij overheidsinstanties het recht geven activiteiten uit te voeren die leiden tot de verwerking van gegevens, of als gevallen van artikel 6.1.f) AVG indien particuliere partijen een vergunning hebben om bepaalde gegevensverwerkingsactiviteiten uit te voeren. Zie: C. Kuner, L.A. Bygrave, C Docksey en L. Drechsler (eds), *The EU General Data Protection Regulation (GDPR): A Commentary*, Oxford University Press, Oxford, 2020, 332.

¹⁶ C. Kuner, L.A. Bygrave, C Docksey en L. Drechsler (eds), *The EU General Data Protection Regulation (GDPR): A Commentary*, Oxford University Press, Oxford, 2020, 335: "Thus, the reason for processing under Article 6(1)(e) is the fact that it is necessary for a task, which 'shall be carried out in the public interest or in the exercise of official authority' and has been 'entrusted to the controller'. Vesting such a task in a controller requires a legal provision to this effect." Vrij vertaald: "De reden voor verwerking op grond van artikel 6, lid 1, onder e), is dus het feit dat de verwerking noodzakelijk is voor de vervulling van een taak die "in het algemeen belang of ter uitoefening van het openbaar gezag" moet worden verricht en die "aan de voor de verwerking verantwoordelijke is toevertrouwd". Het toewijzen van een dergelijke taak aan een voor de verwerking verantwoordelijke vereist een wettelijke bepaling in die zin."

		<p>algemeen belang of ter uitoefening van het openbaar gezag" moet worden verricht en die "aan de verwerkingsverantwoordelijke is toevertrouwd", wat in casu het geval is. Het toewijzen van een dergelijke taak aan een voor de verwerking verantwoordelijke vereist een wettelijke bepaling, die is voorzien in het decreet.</p> <p>De juiste rechtsgrond in hoofde van DNB is bijgevolg de rechtvaardigingsgrond van artikel 6, 1, e) AVG.</p> <p>De aangepaste Memorie van Toelichting bij artikel 3 van het ontwerpdecreet vermeldt evenwel zowel de rechtvaardigingsgrond van artikel 6, 1, c) als van artikel 6.1.e) AVG om aan de opmerking van de VTC tegemoet te komen.</p>
<p>Voorzien van een voldoende precieze wettelijke bepaling, waarin de essentiële elementen van de verwerking omschreven zijn. Nrs. 53, 54, 55, 56, 57 (blz. 8-9)</p>	<p>Elke overheidsinmenging moet worden voorgeschreven in een voldoende precieze wettelijke bepaling, waarin de essentiële elementen van de verwerking omschreven zijn. Bij verwerkingen op basis van artikel 6.1.c AVG moet het doeleinde duidelijk afgebakend zijn. Indien de essentiële elementen niet zijn opgenomen, zullen zwaardere transparantiemaatregelen moeten worden voorzien. Het is aan de decreetgever om na te gaan of en beoogde verwerking een meer uitgebreide rechtsgrond behoeft. Bepaalde modaliteiten kunnen ook geregeld worden in</p>	<p>Een legaliteitstoets (zie de Memorie van Toelichting bij artikel 16 van het ontwerpdecreet inzake de toetsing aan artikel 8 van het EU-Handvest) en een conformiteitstoets werd reeds uitgevoerd (zie de Memorie van Toelichting bij artikel 16 van het ontwerpdecreet inzake de toetsing van de essentiële elementen). De essentiële elementen van de verwerking van persoonsgegevens door de respectievelijke verwerkingsverantwoordelijken zijn uiteengezet in het ontwerpdecreet en worden verder verduidelijkt in de Memorie van</p>

	<p>een uitvoeringsbesluit maar enkel wanneer de machtiging aan de Vlaamse Regering moet voldoende nauwkeurig omschreven is en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van de maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de decreetgever zijn vastgesteld.</p>	<p>Toelichting bij het decreet (zie de verduidelijking bij artikel 16 van het decreet).</p> <p>Het doeleinde van de verwerkingen is voldoende duidelijk afgebakend in de artikelen over de opdracht, de taken en de doelstellingen van het Vastgoedinformatieplatform (artikelen 3, 4 en 6 van het decreet).</p>
<p>Er worden gevoelige gegevens in de zin van artikel 9 AVG verwerking in het kader van het Vastgoedinformatieplatform. Nr. 58, 59 (blz. 9)</p>	<p>Er is sprake van persoonsgegevens als bedoeld in artikel 9 AVG. Bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van de artikel 9 AVG behoeven strengere beveiligingsmaatregelen. De VTC wijst op de toepasselijkheid van artikel 9 van de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens dat aangeeft welke bijkomende veiligheidsmaatregelen moeten voorzien worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de categorieën van personen aanwijzen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig moet worden omschreven; • de lijst van de aldus aangewezen categorieën van personen ter beschikking houden van de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor gegevensbescherming; 	<p>De VTC lijkt verkeerdelijk aan te nemen dat DNB via het Vastgoedinformatieplatform veel gevoelige gegevens in de zin van artikel 9 AVG zou verwerken.</p> <p>Artikel 9 AVG verwijst evenwel naar een limitatieve lijst van gevoelige persoonsgegevens, namelijk: <i>"persoonsgegevens waaruit ras of etnische afkomst, politieke opvattingen, religieuze of levensbeschouwelijke overtuigingen, of het lidmaatschap van een vakbond blijken, en verwerking van genetische gegevens, biometrische gegevens met het oog op de unieke identificatie van een persoon, of gegevens over gezondheid, of gegevens met betrekking tot iemands seksueel gedrag of seksuele gerichtheid"</i>. Deze categorieën van persoonsgegevens worden in het kader van het Vastgoedinformatieplatform niet verwerkt.</p> <p>Gegevens die mogelijk betrekking hebben op het inkomen of het vermogen van een betrokkene, vallen niet onder artikel 9 AVG.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • ervoor zorgen dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen. 	<p>Bijgevolg zijn er eveneens geen strengere beveiligingsmaatregelen noodzakelijk om gegevens in de zin van artikel 9 AVG te beschermen.</p> <p>Hoewel de strengere beveiligingsmaatregelen niet noodzakelijk zijn, voorziet artikel 5 van het decreet wel in een toelatingsprocedure zodat de personen die persoonsgegevens kunnen raadplegen beperkt zijn en steeds ter verantwoording kunnen worden geroepen.</p> <p>Van zodra gevoelige persoonsgegevens worden verwerkt, zal DNB alle verplichtingen terzake naleven. Overeenkomstig artikel 9 van de Kaderwet van 30 juli 2018 beschikt DNB over een overzicht van welke categorieën van personen de persoonsgegevens kunnen raadplegen en wat hun specifieke hoedanigheden zijn. Deze lijst kan op verzoek worden overgemaakt aan de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor gegevensbescherming.</p> <p>DNB zal in de algemene voorwaarden bij het Vastgoedinformatieplatform eveneens bepalingen inzake vertrouwelijkheid voorzien.</p>
<p>Uitvoeren van een gegevensbeschermings-effectbeoordeling Nr. 60 (blz. 10)</p>	<p>Andere maatregelen kunnen geformuleerd worden op basis van een gegevensbeschermingseffectbeoordeling.</p>	<p>DNB zal een gegevensbeschermingseffectbeoordeling uitvoeren bij elk initiatief dat volgens de functionaris voor gegevensbescherming een significant risico voor de rechten en vrijheden</p>

		<p>van de betrokkenen met zich meebrengt. De gegevensbeschermingseffectbeoordeling zal focussen op o.a. de mogelijke risico's voor de rechten van de betrokken burgers, de technische, organisatorische en contractuele maatregelen om de risico's aan te pakken, en de te nemen stappen in geval van een inbreuk in verband met persoonsgegevens. Deze gegevensbeschermingseffectbeoordeling is in opmaak.</p>
<p>Principe van doelbinding en de plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars Nr. 63 (blz. 11)</p>	<p>De VTC wijst erop dat een verwijzing naar het Reglement van 29 juni 2018 betreffende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars niet voldoende is aangezien dat alleen betrekking heeft op de plichtenleer en geen wettelijke verplichting inhoudt tot inzameling van gegevens.</p>	<p>Naast de algemene plichtenleer, kan de makelaar zich eveneens baseren op bepaalde wettelijke verplichtingen om vastgoedinformatie op te vragen.</p> <p>Met betrekking tot de stedenbouwkundige informatie en informatie inzake erfgoed bestaat er bijvoorbeeld een wettelijke verplichting bij de makelaar om deze gegevens op te nemen. Zie hiervoor de bepalingen uit de VCRO en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 5.2.5 VCRO : informatieverplichting bij onderhandse overeenkomst: <p><i>"Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is</i></p>

		<p><i>uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen. In voorkomend geval worden ook vermeld : de maatregelen, vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, die werden opgelegd met betrekking tot het goed of de hangende procedures die strekken tot het opleggen van dergelijke maatregelen, de op het goed rustende voorkeurechten, vermeld in artikel 2.4.1, respectievelijk het feit dat op het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.</i></p> <p>De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken, moeten een verwijzing naar artikel 4.2.1 van deze codex opnemen in de akte.”</p> <p>De makelaar dient op basis hiervan informatie in de overeenkomst te vermelden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Art. 5.2.6 VCRO: informatieverplichting bij publiciteit <p>“Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht</p>
--	--	---

		<p><i>of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit :</i></p> <p><i>1° of er voor het goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;</i></p> <p><i>2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;</i></p> <p><i>3° of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;</i></p> <p><i>4° of er op het goed een voorkooprecht rust, in de zin van artikel 2.4.1;</i></p> <p><i>5° of voor het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;</i></p> <p><i>6° ...</i></p> <p><i>Indien voor deze informatie een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in artikel 5.2.7, moet worden opgevraagd, kan publiciteit gevoerd worden van zodra dit uittreksel is aangevraagd."</i></p> <p>• Art. 4.1.11, 6.4.8 en 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013</p>
--	--	--

		<p><i>”Artikel 6.4.8. (06/09/2018- ...) Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een beschermd goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht vestigt of overdraagt of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit dat het onroerend goed beschermd is en de rechtsgevolgen die aan de bescherming verbonden zijn.”</i></p> <p>Artikel 6.4.9. (01/01/2023- ...) ”Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een beschermd goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht vestigt of overdraagt of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de onderhandse of authentieke akte dat het onroerend goed beschermd is en de rechtsgevolgen die aan de bescherming verbonden zijn door een verwijzing naar hoofdstuk 6 van dit decreet en het beschermingsbesluit in de akte op te nemen.”</p>
--	--	---

		Daarnaast kan de makelaar eveneens vastgoedinformatie opvragen in het kader van zijn taken van algemeen belang of indien de makelaar een mandaat heeft van de burger (en aldus de toestemming van de burger).
Principe van doelbinding en verdere verwerking Nr. 64, 65 (blz. 12)	De VTC stelt vast dat niemand een globale controle heeft over de toegangsrechten/toegang tot de gegevens. De verantwoordelijkheid zal gemakkelijk kunnen doorgeschoven worden. De VTC adviseert dat aan het verder delen beperkingen worden gesteld.	<p>Zie algemeen deel, punt A en F.</p> <p>DNB heeft wel de globale controle over de toegangsrechten tot het Vastgoedinformatieplatform en tot de toegang tot de gegevens want DNB regelt de toegang tot de webservice (API) en het webportaal op organisatieniveau per KBO-nummer. Enkel personen die geautoriseerd zijn door DNB (na doorlopen van de toelatingsprocedure beschreven in artikel 5 van het decreet) kunnen inloggen op het Vastgoedinformatieplatform (of desgevallend via de API van het Vastgoedinformatieplatform op het webportaal van hun respectievelijke beroepsfederatie) via de ACM/IDM functionaliteit van het Agentschap Digitaal Vlaanderen.</p> <p>Verder zal DNB met elke van de beroepsfederaties een aansluitingsovereenkomst sluiten, waarin zal worden afgesproken wie verantwoordelijk is voor de toegangscontrole en voor de logging van de aanvragers. DNB zal eveneens het verder delen van gegevens beperken via de aansluitingsovereenkomsten met de</p>

		beroepsfederaties en via de algemene voorwaarden en de privacyverklaring van het Vastgoedinformatieplatform.
Principe van doelbinding en het kopieerverbod Nrs. 66, 67, 68, 69 (blz. 12)	De VTC meent dat, doordat het ook commerciële partijen zijn die de informatie ontvangen, de doelbinding sterker moet bewaakt worden. In dat opzicht is de bepaling - die het kopieerverbod dat de VTC gevraagd had voor deze casus aan de kant lijkt te zetten - niet evident. De VTC adviseert dat artikel 19 van de Ontwerptekst gepreciseerd wordt conform de motivering in de Memorie van Toelichting, zodat het niet voor andere aanvragers geldt.	Artikel 19 van het ontwerpdecreet en de Memorie van Toelichting zijn verder verduidelijkt.
Verwerkingsverantwoordelijken en de rol van de functionaris voor de gegevensbescherming Nrs. 71, 72, 73, 74, 75, 76 (blz. 12-13)	De VTC geeft aan dat de verwerkingsverantwoordelijkheid complex is. Het is wel positief dat ze in belangrijke mate decretaal geregeld wordt zodat er duidelijkheid is voor de betrokkenen. Artikel 37 AVG en het e-Govdecreet leggen de aanstelling van een functionaris voor de gegevensbescherming op. Gezien de verschillende gegevensstromen, partijen en hoedanigheden van de partijen, zou de rol (niet de aanstelling) van de functionaris voor de gegevensbescherming best verankerd worden in de regelgeving, zodat het duidelijk is welke functionaris voor welke gegevensstromen het aanspreekpunt is.	De rol van de functionaris voor gegevensbescherming per verwerkingsverantwoordelijke volgt o.a. uit de AVG en het e-Govdecreet en dient niet opnieuw in het ontwerpdecreet te worden overgenomen. De rollen van de respectievelijke functionarissen voor gegevensbescherming zullen worden beschreven in de onderlinge regeling tussen de gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken (overeenkomstig artikel 26 AVG) of in de protocollen (overeenkomstig artikel 20 van de Kaderwet van 30 juli 2018 of artikel 8 van het e-Govdecreet) tussen de respectievelijke individuele verwerkingsverantwoordelijken. De verwerkingsverantwoordelijken zullen eveneens aangeven in hun privacyverklaringen wie de functionaris is waartoe de betrokkenen

		<p>zich kunnen richten en voorzien in hun onderlinge afspraken een regeling om eventuele verzoeken van betrokkenen die niet aan de juiste verwerkingsverantwoordelijke zijn gericht door te sturen naar de juiste verwerkingsverantwoordelijke en zijn functionaris.</p>
<p>Uitvoeren van een gegevensbeschermings-effectbeoordeling Nrs. 77, 78, 79 (blz. 13-14)</p>	<p>De decreetgever, de Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijken moeten nagaan of het uitvoeren van een gegevensbeschermingseffectbeoordeling voor de verschillende gegevensstromen al dan niet noodzakelijk is.</p>	<p>DNB zal een gegevensbeschermingseffectbeoordeling uitvoeren bij elk initiatief dat volgens de functionaris voor gegevensbescherming een significant risico voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen met zich meebrengt. De gegevensbeschermingseffectbeoordeling zal focussen op o.a. de mogelijke risico's voor de rechten van de betrokken burgers, de technische, organisatorische en contractuele maatregelen om de risico's aan te pakken, en de te nemen stappen in geval van een inbreuk in verband met persoonsgegevens. Deze gegevensbeschermingseffectbeoordeling is in opmaak.</p>
<p>Principe van minimale gegevensverwerking en de categorieën van persoonsgegevens Nrs. 80, 82, 54, 85, 86, 87 (blz.14-15)</p>	<p>De VTC is van mening dat de categorieën van persoonsgegevens niet voldoende worden aangeduid gelet op de datastromen die een veelheid en diversiteit van gegevens inhouden.</p> <p>In de Memorie van Toelichting wordt verdedigd dat het Vastgoedinformatieplatform de mogelijkheid biedt om digitaal meer proportioneel en gericht vastgoedinformatie</p>	<p>Wat betreft de opmerking over de categorieën van persoonsgegevens wordt verwezen naar de verduidelijking hoger bij de randnummers 19, 20, 21, 22, 23 en 24.</p> <p>Rekening houdend met het principe van minimale gegevensverwerking, zal DNB bij het definiëren van een product minstens kijken naar de informatienoodzaak (op veldniveau) en</p>

	<p>te delen. Er wordt verwacht dat geen hele documenten met inbegrip van overbodige informatie meer zullen verwerkt worden, maar er wordt ook gesteld dat de producten opgemaakt zijn uit bestuursdocumenten wat twijfel laat rijzen over de precieze aanpak en proportionaliteit. De VTC is van oordeel dat er op basis van het ontwerp niet kan besloten worden dat er voldaan is aan het principe van minimale gegevensverwerking.</p>	<p>de aanwezigheid van de noodzakelijke rechtsgrond voor iedere verwerking. De inhoud van de producten wordt immers vastgesteld in het licht van het te bereiken doeleinden, rekening houdend met de informatie verkregen van de stakeholders, om tegemoet te komen aan maatschappelijke vraagstukken.</p> <p>Na verloop van tijd zullen er verschillende producten beschikbaar zijn, zodat een aanvrager steeds het juiste product kan kiezen met enkel die informatie om aan zijn noden tegemoet te komen.</p> <p>De Memorie van Toelichting werd op dit punt verduidelijkt.</p>
<p>Het sluiten van protocollen Nrs. 86, 87, 88, 89, 90 (blz. 15-16)</p>	<p>De VTC geeft aan dat er rekening moet worden gehouden met artikel 8 e-Govdecreet, dat aan Vlaamse instanties de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten en met artikel 20 van de Kaderwet van 30 juli 2018 en art. 46 RSZ-wet.</p> <p>Het is in de eerste plaats evenwel niet duidelijk of al deze datastromen een voldoende wettelijke basis hebben.</p>	<p>DNB zal protocollen sluiten met de respectievelijke verwerkingsverantwoordelijken (centrale en lokale bronnen) voor de uitwisseling van de informatie die persoonsgegevens bevat.</p> <p>Het Vastgoedinformatieplatform werkt enkel met datastromen waarvoor er reeds een wettelijke basis bestaat.</p>
<p>Bewaartermijnen Nrs. 91, 92, 93, 94, 95, 96 (blz. 16-17)</p>	<p>Voor andere gegevens dan de logs wordt een lange maximale bewaartermijn en worden eerder vage criteria voor beperktere termijnen daarbinnen bepaald (zie artikel 18 van het decreet). De laatst vermelde termijn, die</p>	<p>Artikel 7 van de nieuwe versie van het decreet vermeldt dat per product de bewaartermijn in de productcatalogus zal worden vastgelegd door DNB. De Memorie van Toelichting bij artikel 7 werd eveneens aangevuld.</p>

	<p>verschilt van de termijn opgenomen in het decreet van 2 december 2022, wordt verantwoord door het gebruik van persoonsgegevens in het kader van een mogelijke afhandeling van nalatenschappen. In het kader van transparantie zouden de bewaartermijnen best opgenomen worden in de productcatalogus (artikel 25 van het Ontwerp en p. 30 van de MvT), die dan ook aan de betrokkenen voldoende kenbaar moet worden gemaakt.</p>	
<p>Juistheid Nrs. 97, 98, 99 (blz. 17).</p>	<p>De VTC geeft aan dat het Ontwerp geen expliciete bepalingen bevat rond juistheid. De Memorie van Toelichting bevat hierover welke enkele verduidelijkingen. De VTC beveelt aan om de nodige bepalingen in het Ontwerp op te nemen.</p>	<p>De verplichting om informatie te actualiseren volgt uit de algemene beginselen van de AVG (artikel 5.1.d) AVG). Deze verplichting moet in het licht van het overschrijfverbod niet specifiek in het decreet worden opgenomen.</p>
<p>Rechten van betrokkenen en transparantie Nrs. 100, 101, 102, 103 (blz. 17-18)</p>	<p>De VTC beveelt aan het Ontwerp aan te vullen met de verplichting om de vermeldingen inzake juistheid op te nemen in de communicatie met de burger zodat de betrokkenen goed geïnformeerd worden over de verwerking van hun persoonsgegevens en het voor de betrokkenen duidelijk is wat hun rechten zijn en tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten, vooral wanneer er sprake zou zijn van "verschillende verwerkingsverantwoordelijken".</p> <p>De Memorie van Toelichting bevat een engagement met betrekking tot het uitoefenen van de rechten van de betrokkene, maar de</p>	<p>Overeenkomstig artikel 26 AVG moeten gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken duidelijke afspraken maken in een onderlinge regeling. Deze onderlinge regeling moet eveneens bepalen hoe de verwerkingsverantwoordelijken omgaan met rechten van betrokkenen. Verder moeten deze verwerkingsverantwoordelijken verduidelijken in hun respectievelijke privacyverklaringen welke verwerkingsverantwoordelijke de betrokkene kan aanspreken om zijn rechten uit te oefenen. De AVG laat evenwel niet toe dat de betrokkene in het kader van gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijkheid maar bij één verwerkingsverantwoordelijke zijn rechten zou</p>

	<p>tekst zelf bevestigt dit niet. Het gaat om een wettelijke verplichting van de AVG, maar deze zou gezien de complexiteit van de verwerking best uitgewerkt worden in het Ontwerp.</p>	<p>kunnen uitoefenen. De gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken moeten daarom in hun onderlinge afspraken een regeling voorzien om eventuele fout gerichte verzoeken van betrokkenen aan de (functionaris van de) juiste verwerkingsverantwoordelijke te bezorgen.</p> <p>Deze zaken moeten niet in het decreet worden uitgewerkt en zullen worden verduidelijkt in de onderlinge regeling van de gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken dan wel in de respectievelijke privacyverklaringen van de verwerkingsverantwoordelijken.</p>
<p>Beveiligingsmaatregelen Nrs. 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111</p>	<p>De VTC verwijst naar artikel 32 AVG en de technische en organisatorische maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De VTC verwijst naar haar aanbeveling ter voorkoming van gegevenslekken en op de referentiemaatregelen die bij elke verwerking van persoonsgegevens in acht zouden moeten worden genomen. • De VTC benadrukt het belang van een behoorlijk gebruikers- en toegangsbeheer en een logging van de toegangen. Gebruikers- en toegangsbeheer vergt hier bijzondere aandacht aangezien men voorstelt te werken met verschillende verwerkingsverantwoordelijken, wiens toegangsbeheer dient afgestemd te worden. 	<p>Het Vastgoedinformatieplatform wordt op heden moment gehost op een aparte <i>docker container</i> op dezelfde infrastructuur als het MAGDA-platform van het Agentschap Digitaal Vlaanderen ("MAximale GegevensDeling tussen Administraties"-platform). Bijgevolg zijn de technische en organisatorische maatregelen van het MAGDA-platform minimaal van toepassing op het Vastgoedinformatieplatform. Na het uitvoeren van de gegevensbeschermingseffectbeoordeling zal er meer duidelijkheid zijn over welke bijkomende technische en organisatorische maatregelen DNB nog zal moeten nemen.</p> <p>De technische en organisatorische maatregelen moeten niet in het decreet worden opgenomen.</p>

	<ul style="list-style-type: none">• Voor zover er gedacht wordt aan het gebruik van cloudtoepassingen, verwijst de VTC naar haar adviezen en aanbevelingen daarover.• In geval beroep wordt gedaan op een verwerker dan wijst de VTC op verschillende vereisten, zoals o.a. het sluiten van een verwerkersovereenkomst. <p>In principe moet de specificering van technische en organisatorische maatregelen niet in de wetgeving worden opgenomen. Wanneer de decreetgever of (mits delegatie) de Vlaamse Regering echter vermoedt dat de gepaste technische en organisatorische maatregelen niet gerealiseerd zullen worden zonder dit aan de betrokken instanties expliciet op te leggen, dan moet dat wel gebeuren.</p>	
--	---	--

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Aangezien in de ontworpen regeling zowel gewestmateries als gemeenschapsaangelegenheden worden behandeld, verwijst artikel 1 zowel naar de gemeenschaps- als naar de gewestbevoegdheid.

1. De ontworpen regeling kadert vooreerst binnen de eigen digitale transformatie van de Vlaamse overheid en de lokale overheden en hun dienstverlening. De datadeling die daarbij gebeurt, kan betrekking hebben op verschillende materiële bevoegdheden van zowel het Vlaamse Gewest als de Vlaamse Gemeenschap.

Daarnaast behoort dit decreet, in de mate dat het o.m. in een uitwisseling van vastgoedinformatie van, binnen en naar de Vlaamse overheid en de Vlaamse lokale overheden voorziet, eveneens tot de bevoegdheid van de Vlaamse decreetgever. Immers, op grond van artikel 8 van de BWHI kan de decreetgever bepalingen en andere maatregelen nemen met betrekking tot de infrastructuur die voor de uitoefening van de materiële bevoegdheden van het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap noodzakelijk zijn. Hieronder zal worden ingegaan op de materiële bevoegdheden die aan de orde zijn.

Gelet op de ruime invulling die het decreet aan 'vastgoedinformatie' geeft en de veelheid aan informatie – op tal van domeinen – die deze kan omvatten, heeft het decreet op o.m. volgende gewestelijke bevoegdheden betrekking:

- de Ruimtelijke Ordening op grond van artikel 6, paragraaf 1, I, van de BWHI (bv. bestemmingsplannen, (informatie over) omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, stedenbouwkundige inlichtingen, rooilijnplannen...);
- het Leefmilieu en het Waterbeleid op grond van artikel 6, paragraaf 1, II, van de BWHI (bv. bodemattest, asbestinventarisatieattest...);
- de Landinrichting en het Natuurbehoud op grond van artikel 6, paragraaf 1, III, van de BWHI (bv. informatie met betrekking tot natuurbeheer en bebossing);
- de Huisvesting op grond van artikel 6, paragraaf 1, IV, van de BWHI (bv. informatie in verband met voorkeurechten in het kader van het woonbeleid);
- de Economie op grond van artikel 6, paragraaf 1, V, van de BWHI (bv. (informatie over) omgevingsvergunningen voor kleinhandelsactiviteiten); en
- het Energiebeleid op grond van artikel 6, paragraaf 1, VII, van de BWHI (bv. energieprestatiecertificaten).

Het decreet heeft voorts betrekking op de gewestelijke bevoegdheid in verband met de Ondergeschikte Besturen, zoals bedoeld in artikel 6, paragraaf 1, VIII, van de BWHI. Het decreet regelt immers onder meer het verplicht gebruik door de lokale overheden van het Vastgoedinformatieplatform bij bepaalde producten, de rol van de lokale overheden bij het aanleveren van vastgoedinformatie, en de bevoegdheid van de lokale overheden om in het kader van (het gebruik van) het Vastgoedinformatieplatform een gemeentelijke heffing in de vorm van een retributie te heffen.

Het decreet raakt voorts ook aan de gemeenschapsbevoegdheden en in het bijzonder de gemeenschapsbevoegdheid inzake cultuur op grond van artikel 4, 4°, van de BWHI. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn voor vastgoedinformatie met betrekking tot onroerend erfgoed waarbij cultuurgoederen of roerende archeologische artefacten betrokken zijn.

2. Het Vastgoedinformatieplatform heeft daarnaast ook tot doel om vlottere gegevensstromen alsook de gegevensgedreven interacties, die de private sector met de verschillende overheden kan hebben, te ondersteunen en te faciliteren. Het Vastgoedinformatieplatform laat immers gegevensdeling toe tussen een overheid en een "aanvrager" die een professionele aanvrager of een burger kan zijn.

Ook wat dat aspect van het Vastgoedinformatieplatform betreft, behoort het decreet tot de gemeenschaps- en gewestbevoegdheden.

In zoverre het Vastgoedinformatieplatform wordt gebruikt om vastgoedinformatie te delen tussen, enerzijds, een overheidsinstantie die tot de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest behoort en, anderzijds, een aanvrager, vindt de ontworpen regeling een bevoegdheidsrechtelijke grondslag in de materiële bevoegdheden van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest op grond waarvan die overheidsinstanties worden geregeld.

In zoverre het Vastgoedinformatieplatform wordt gebruikt om met een aanvrager vastgoedinformatie te delen die afkomstig is van een overheidsinstantie die een externe overheid is in de zin van artikel I.3, 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018¹⁷, doet de aanvraag evenmin afbreuk aan de materiële bevoegdheid van die overheden. Immers voorziet de ontworpen regeling erin dat de gegevensuitwisseling geschiedt op basis van vrijwilligheid. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 10.

Hoewel het Vastgoedinformatieplatform op grond van de ontworpen regeling er niet toe strekt om vastgoedinformatie te delen tussen aanvragers onderling, kan het, weliswaar eerder onrechtstreeks ook gegevensstromen met betrekking tot vastgoedinformatie in de private sector faciliteren. Het VIP kadert hierdoor binnen de uitwerking van een strategische doelstelling van de EU (Europe Resilience and Recovery Fund), waarbij de Vlaamse overheid ondernemingen ondersteunt bij de uitwerking en verbetering van hun digitale openbare diensten, producten en processen en bij de ontwikkeling van nieuwe digitale functionaliteiten. Vanuit die optiek kadert het decreet eveneens binnen de gewestelijke bevoegdheid voor het

¹⁷ I.e. overheden die tot het federale, supranationale of internationale niveau behoren, de overheden van andere gemeenschappen en gewesten en de lokale overheden van de andere gewesten.

economisch beleid en in het bijzonder het innovatiebeleid zoals bedoeld in artikel 6, paragraaf 1, VI, 1^o, van de BWHI.

3. Ook gelet op het voorwerp van de gegevensdeling die met het Vastgoedinformatieplatform wordt gefaciliteerd, vindt de ontworpen regeling aansluiting bij de gemeenschaps- en gewestbevoegdheden, en dit zelfs vanuit meerdere optieken.

Vooreerst kan de vastgoedinformatie zelf betrekking hebben op een aangelegenheid die tot de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest behoort, zoals het geval is met onder andere omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of voor kleinhandelsactiviteiten, stedenbouwkundige inlichtingen, rooilijnplannen, bodemattesten, asbestinventarisatieattesten, De voorgaande voorbeelden tonen aan dat hiervoor aansluiting kan worden gevonden bij verschillende gewestbevoegdheden, waaronder deze inzake de ruimtelijke ordening, het leefmilieu, huisvesting en economie.

Vervolgens kan de gegevensdeling zelf haar oorzaak vinden in regels die aangenomen werden op grond van de materiële bevoegdheden van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest. Opnieuw bij wijze van voorbeeld, kan verwezen worden naar de verplichting, op grond van artikel 11.2.2 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, om bij het stellen van bepaalde rechtshandelingen, een geldig energieprestatiecertificaat ter beschikking te stellen of over te dragen. Welnu, op grond van zijn bevoegdheid inzake energie kan het Vlaamse Gewest er dan ook in voorzien hoe die gegevensdeling kan worden gefaciliteerd, wat de ontworpen regeling doet door in een gegevensuitwisseling via het Vastgoedinformatieplatform te voorzien. Een analoog voorbeeld kan worden gevonden in de verplichting om bij het stellen van bepaalde rechtshandelingen bepaalde stedenbouwkundige informatie te verstrekken (cf. art. 5.2.6 VCRO) en overigens ook het stedenbouwkundig uittreksel dat daarvoor in bepaalde gevallen kan worden gehanteerd (art. 5.2.7. VCRO) en die evident grondslag vinden in de gewestbevoegdheid inzake ruimtelijke ordening.

Ten slotte kan de te delen vastgoedinformatie bestemd zijn voor aanvragers waarvan (minstens bepaalde van) de activiteiten tot de materiële bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest behoren. Aansluitend bij het laatste voorbeeld, kan daarbij gedacht worden aan bepaalde professionele aanvragers waarop de verplichting rust om, wanneer zij als tussenpersoon een bepaalde rechtshandeling stellen of bewerkstelligen, bepaalde informatie te vermelden in de daarrond gevoerde publiciteit (cf. art. 5.2.6. VCRO), desgevallend middels een stedenbouwkundig uittreksel (cf. art. 5.2.7). De bevoegdheid om t.a.v. deze personen deze informatieverplichtingen op te leggen bij het verrichten van hun activiteiten, gaat gepaard met de bevoegdheid om de gegevensdeling daartoe te faciliteren en dus te regelen.

4. In de mate dat de ontworpen regeling betrekking heeft op de bescherming van de persoonsgegevens van de burger, kan eveneens een beroep worden gedaan op de bevoegdheid van de gemeenschappen en de gewesten om, overeenkomstig artikel 22, tweede lid, van de Grondwet, het recht op eerbiediging van het privéleven nader te regelen, in een aangelegenheid die tot hun bevoegdheid

behoort. Hierboven werd uiteengezet op welke materiële gemeenschaps- en gewestbevoegdheden een beroep kan worden gedaan.

Artikel 2

In dit artikel worden een aantal begrippen, die in het ontwerp van decreet gehanteerd worden, gedefinieerd.

1° aanvraag: een aanvraag ingediend door een aanvrager via het VIP om een product over een of meer specifieke percelen van een of meer aanleverende entiteiten te ontvangen;

2° aanvrager: deze definitie verwijst naar zowel professionele aanvragers als burgers die voor niet-professionele activiteiten optreden;

3° algemene verordening gegevensbescherming: deze definitie herneemt de officiële verwijzing naar Verordening (EU) nr. 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 (algemene verordening gegevensbescherming);

4° betrokkene: deze definitie verwijst naar de betrokkene zoals vermeld in artikel 4, 1), van de algemene verordening gegevensbescherming;

5° bronretributie: de retributie die de aanvrager verschuldigd is aan een aanleverende entiteit, vermeld in artikel 10, eerste tot en met derde lid, voor het ontsluiten van vastgoedinformatie, indien de bron een retributie aanrekent;

6° bronvergoeding: de vergoeding die de aanvrager verschuldigd is aan een aanleverende entiteit, vermeld in artikel 10, eerste tot en met derde lid, verschillend van een lokale overheid, voor het ontsluiten van vastgoedinformatie, indien de bron een vergoeding aanrekent;

7° burger: burger, vermeld in artikel I.4, 7°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Dit zijn alle natuurlijke personen, groeperingen van natuurlijke personen, rechtspersonen of groeperingen van rechtspersonen;

8° decreet van 2 december 2022: deze definitie verwijst naar het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap;

9° dienstenintegrator: deze definitie verwijst naar een dienstenintegrator als vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 13 juli 2012 houdende de oprichting en organisatie van een Vlaamse dienstenintegrator;

10° Digitaal Vlaanderen: deze definitie verwijst naar het agentschap, vermeld in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Digitaal Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Digitaal Vlaanderen;

11° externe overheid: deze definitie verwijst naar een overheidsinstantie, vermeld in artikel I.3, 8° van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

12° lokale overheden: deze definitie verwijst naar de lokale overheden vermeld in artikel I.3, 5°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

13° perceel: deze definitie verwijst naar een perceel als vermeld in artikel 5, 3° van het decreet van 16 april 2004 houdende het Grootchalig Referentie Bestand (GRB), of naar een gebouw of onderdeel van een gebouw als vermeld in artikel 6, 1° van het CRAB-decreet van 8 mei 2009.

14° persoonsgegevens: deze definitie verwijst naar de gegevens zoals vermeld in artikel 4, 1), van de algemene verordening gegevensbescherming; 15° platformretributie: de retributie die de aanvrager verschuldigd is aan het Vlaams Datanutsbedrijf voor de aansluiting op en het verplicht gebruik van het VIP; 16° platformvergoeding: de vergoeding die de aanvrager verschuldigd is aan het Vlaams Datanutsbedrijf voor de aansluiting op en het gebruik van het VIP voor producten die niet-verplicht via het VIP zijn af te nemen; 17° product: een welbepaalde combinatie van vastgoedinformatie over één perceel, of een onderdeel ervan, die vooraf door het Vlaams Datanutsbedrijf is vastgelegd, die op aanvraag wordt ontsloten door de aanleverende entiteiten, die wordt samengevoegd via het VIP, en die ter beschikking wordt gesteld aan de aanvrager via het VIP, bv. de informatie die voorheen algemeen bekend was als de notarisbrief (zie eveneens verder); 18° professionele aanvrager: een Vlaamse instantie, een lokale overheid, een externe overheid of een burger, die ook een rechtspersoon kan zijn die voor zijn eigen rechten optreedt, die in het kader van professionele activiteiten een product nodig heeft en daartoe een aanvraag doet; 19° vastgoedinformatie: gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens over een onroerend goed, inclusief informatie over het juridische, administratieve of fysieke statuut van dat onroerend goed, bv. een bodemattest. Deze informatie omvat het geheel van geografische, kadastrale en personele informatie alsmede zowel juridische als feitelijke informatie; 20° Vastgoedinformatieplatform, afgekort VIP: een elektronisch informatiesysteem om vastgoedinformatie te ontsluiten, samen te voegen en ter beschikking te stellen; 21° verwerking: deze definitie verwijst naar een verwerking zoals vermeld in artikel 4, 2), van de algemene verordening gegevensbescherming; 22° verwerkingsverantwoordelijke: deze definitie verwijst naar een verwerkingsverantwoordelijke zoals vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming; 23° Vlaams Datanutsbedrijf: deze definitie verwijst naar het extern verzelfstandigd agentschap het Vlaamse Datanutsbedrijf, vermeld in artikel 3 van het decreet van 2 december 2022; 24° Vlaamse instanties: Vlaamse instantie, vermeld in artikel 2, 14°, van het decreet van 2 december 2022;

Er wordt verduidelijkt dat er in het kader van het Vastgoedinformatieplatform verschillende vastgoedinformatie zal worden gedeeld. Vastgoedinformatie bestaat uit gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens inzake een onroerend goed (zoals bijvoorbeeld een perceelnummer of woning-, gebouw- of grondkenmerken), inclusief informatie met betrekking tot het juridische, administratieve of fysieke statuut van dit onroerend goed. Een voorbeeld daarvan is een uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister, een bodemattest, een asbestattest, een EPC-attest.

Producten bestaan (samengevoegde) vastgoedinformatie. VIP voegt de verschillende vastgoedinformatie vanuit aanleverende entiteiten, bv. uit centrale gegevensbronnen en uit gegevensbronnen beschikbaar bij lokale overheden, samen tot één product. De inhoud van een product is afhankelijk van de doelgroep of de specifieke toepassing of finaliteit waarvoor het product ter beschikking wordt gesteld. Er zullen op termijn verschillende producten bestaan. Zo kan er bv. een 'product bodemattest' zijn dat bestaat uit het bodemattest van OVAM dat via het

VIP wordt ter beschikking gesteld. De informatie die voorheen via de notarisbrief werd bezorgd is ruimer dan het stedenbouwkundig uittreksel in de zin van artikel 5.2.7 VCRO. De digitalisatie en harmonisatie van de "notarisbrief" of "inlichtingenformulier vastgoed" genaamd, is het eerste product die op het vastgoedinformatieplatform toegevoegd zal worden. Voor meer informatie over de producten, zie de toelichting bij artikel 7.

Het Vlaams Datanutsbedrijf of de lokale overheden stelt het product ter beschikking aan de aanvrager via het Vastgoedinformatieplatform. VIP haalt de vastgoedinformatie op bij een gegevensbron van de aanleverende entiteit, voegt de vastgoedinformatie desgevallend samen en stelt die ter beschikking aan de aanvrager in een product.

De definities gebruikt in het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap blijven eveneens van toepassing, voor zover daarvan bij dit decreet niet wordt afgeweken.

Hoofdstuk 2. Opdrachten en taken

Artikel 3

Dit artikel beschrijft de opdrachten van het VIP. Het VIP werd initieel ontwikkeld en beheerd door het agentschap Digitaal Vlaanderen in een testfase samen met enkele pilotgemeenten. Na de bekendmaking van het Besluit van de Vlaamse regering, vermeld in artikel 37 van het decreet van 2 december 2022, zullen de rechten en plichten inzake het VIP overgaan van het agentschap Digitaal Vlaanderen naar het Vlaams Datanutsbedrijf. Het VIP is vanaf dan ingericht bij het Vlaams Datanutsbedrijf.

Het Vlaams Datanutsbedrijf staat in voor de ontwikkeling en het beheer van een informatiesysteem voor de veilige deling van gegevens, namelijk het VIP. Het VIP bevat de faciliteiten voor de decentrale opslag van persoonsgegevens of de koppeling naar de achterliggende gegevensbron de aansluiting van gegevensbronnen met hun afnemers, de voorziening van een interface en de audit-logging instrumenten om de transacties op het systeem te monitoren.

De opdracht van het VIP bestaat er met andere woorden in het algemeen in om vastgoedinformatie vlot en veilig uit te wisselen tussen de aanvragers en de aanleverende entiteiten. Zo kunnen er binnen het VIP mogelijks ook gevoelige persoonsgegevens in de zin van artikel 9 of 10 AVG worden uitgewisseld, zoals bijvoorbeeld de gegevens met betrekking tot het bestaan van bestuurlijke maatregelen, opgenomen in het databestand van het Agentschap Natuur en Bos, die overeenkomstig artikel 57ter van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu worden uitgewisseld tussen het agentschap (de Vlaamse instantie) en de instrumenterende ambtenaar (aanvrager), al zullen deze gegevens slechts in zeer zeldzame gevallen worden verwerkt via het Vastgoedinformatieplatform. Elke aanleverende entiteit, voor zover het om een Vlaamse instantie of een lokale overheid gaat, is verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid, juistheid en volledigheid van de vastgoedinformatie die zij beheert

en ontsluit aan het VIP in het kader van een aanvraag van een product. De aanleverende entiteiten hebben deze verplichtingen eveneens in hun hoedanigheid als verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens in hun vastgoedinformatie.

De vastgoedinformatie wordt steeds persoonlijk afgeleverd. De aanvrager vraagt de vastgoedinformatie steeds aan voor een welbepaald doeleinde. Aangezien vastgoedinformatie vaak persoonsgegevens bevat, mag de aanvrager deze informatie niet zomaar aanwenden nadien voor een ander doeleinde als het doeleinde waarvoor de informatie initieel werd aangevraagd (artikel 5.1.b) AVG). Een aanvrager is zelf een verwerkingsverantwoordelijke en zal bijgevolg zelf de beslissing moeten nemen of hij de vastgoedinformatie mag delen met een derde partij.

Het Vlaams Datanutsbedrijf draagt, met het oog op de totstandkoming van een duurzaam economisch model, zorg voor de afwikkeling van de transacties tussen de betrokken aanleverende entiteiten en aanvragers en verwerkt de eventuele verschuldigde vergoeding die volgt uit de toegang tot de bronnen van de aanleverende entiteiten.

Het Vlaams Datanutsbedrijf zal ook de ontwikkeling van nieuwe toepassingen op vlak van gegevensdeling ondersteunen en bijdragen aan het mogelijk maken van een veilige gegevensdeling in het kader van de uitwisseling van vastgoedinformatie.

In het kader van de hierboven weergegeven opdrachten, is het Vlaams Datanutsbedrijf belast met een aantal wettelijke verplichtingen (in artikel 6 (1)(c) van de Algemene Verordening Gegevensbescherming) en taken, die taken van algemeen belang vormen zoals beschreven in artikel 6, 1, (e) van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, die kaderen binnen de algemene toegelichte opdrachten en die verder ook aansluiten bij de subdoelstellingen van het Vastgoedinformatieplatform. Voor een bespreking van deze taken wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 4 van het ontwerp.

Tot slot bepaalt het ontwerp dat het Vlaams Datanutsbedrijf naast de in artikel 4 van het ontwerp bedoelde taken, ook activiteiten, taken en bedrijvigheden kan ontwikkelen die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking van de doelstellingen.

De verplichtingen in dit decreet doen geen afbreuk aan verplichtingen uit toepasselijke sectorreglementering, die in voorkomend geval cumulatief moeten worden nageleefd. Zo moeten de bepalingen van het decreet steeds worden gelezen conform de toepasselijke gegevensbeschermingswetgeving en in lijn met de verplichtingen die volgen uit de Algemene Verordening Persoonsgegevens, en in overeenstemming met de bepalingen van het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap. Ook de specifieke regelgeving die aspecten inzake vastgoedinformatie nader regelt, blijft van toepassing zoals de regelgeving met verplichtingen uit het bodemdecreet, het energiedecreet, het waterdecreet, VCRO, ... Die bepalingen blijven

van toepassing, ook als het gaat om vastgoedinformatie, info voor akten en publiciteit, enz.

Artikel 4

Dit artikel belast het Vlaams Datanutsbedrijf met een aantal taken.

Deze taken worden uitdrukkelijk opgenomen in het ontwerp:

1° een visie en een strategie ontwikkelen om effectieve, efficiënte en goed beveiligde toepassingen te ontwikkelen en te beheren die de gegevensdeling van vastgoedinformatie in een gegevensdelingsplatform ondersteunen, en de naleving ervan opvolgen.

Het Vlaams Datanutsbedrijf staat in voor de ontwikkeling van een visie en strategie om het delen van vastgoedinformatie te faciliteren via het platform. De bedoeling is om de uitwisseling van vastgoedinformatie zoveel als mogelijk te vergemakkelijken, te vereenvoudigen, te digitaliseren en te zorgen voor een uniforme aanpak voor alle aanleverende entiteiten en aanvragers. Desgevallend voert het Vlaams Datanutsbedrijf deze taak uit in overleg met stakeholders, wat ook in de geest is van het decreet van 2 december 2022.

2° een gegevensdelingsplatform concipiëren, ontwikkelen, openstellen en beheren, dat de uitwisseling van vastgoedinformatie tussen de aanleverende entiteiten, vermeld in artikel 10, eerste tot en met derde lid, en de aanvragers mogelijk maakt.

Het VIP vormt een centraal gegevensdelingsplatform waar vastgoedinformatie gemakkelijk kan worden gedeeld tussen de aanvragers en de aanleverende entiteiten. Het Vlaams Datanutsbedrijf zal werken als een tussenpersoon waarbij de aanleverende entiteiten de informatie ontsluiten aan het VIP, het VIP, desgevallend, de informatie samenvoegt tot een product en vervolgens het product ter beschikking stelt aan de aanvrager. Een meer gedetailleerde beschrijving van de aanvragen en de werking van het VIP is opgenomen in artikel 8 van het ontwerp.

3° nieuwe producten uitwerken, in samenspraak met de aanleverende entiteiten, vermeld in artikel 10, eerste tot en met derde lid, inclusief het omschrijven van de informatie van elk product, vermeld in artikel 7;

Het Vlaams Datanutsbedrijf zal de verschillende producten en de inhoud van deze producten vastleggen in samenspraak met de betrokken aanleverende entiteiten. Op de betrokken aanleverende entiteiten rust doorgaans immers reeds een bestaande decretale verplichting om bepaalde vastgoedinformatie, die binnen het toepassingsgebied van het VIP valt, voor een welbepaald doeleinde mee te delen. Het Vlaams Datanutsbedrijf zal in dit kader optreden voor de beleidsuitvoering van deze decretale verplichtingen en het VIP zal functioneren als methode om de informatie ter beschikking te stellen aan de aanvrager.

Het Vlaams Datanutsbedrijf beslist over de kernelementen van elk product, zoals vermeld in artikel 7, en zorgt ervoor dat deze op de website van het VIP worden bekendgemaakt.

4° nieuwe toepassingen ontwikkelen om veilige gegevensdeling in het kader van vastgoedinformatie te vergemakkelijken.

Het Vlaams Datanutsbedrijf staat, overeenkomstig de doelstellingen opgenomen in artikel 3 van het ontwerp, in voor het ontwikkelen van nieuwe toepassingen om de deling van vastgoedinformatie tussen aanvragers en aanleverende entiteiten te faciliteren naast de verstrekking van volledige producten. Zo zal het bijvoorbeeld mogelijk zijn in de toekomst via het VIP om bijkomende individuele vastgoedinformatie zoals bepaalde attesten of vergunningen rechtstreeks via het VIP bij de aanleverende entiteiten aan te vragen.

5° na advies van het adviescomité, vermeld in artikel 5, het verzoek tot toegang tot het VIP beoordelen en de toegang tot het VIP controleren, schorsen of opheffen conform artikel 5.

De aanvrager moet toegang hebben tot het VIP om aanvragen te kunnen indienen. De Raad van Bestuur van het Vlaams Datanutsbedrijf beoordeelt dat verzoek tot toegang tot het VIP, na advies van haar adviescomité overeenkomstig artikel 10, paragraaf 2, 4° van het decreet van 2 december 2022. Het Vlaams Datanutsbedrijf zal eveneens de mogelijkheid hebben om de toegang tot het VIP *an sich* te controleren, te schorsen of op te heffen.

Het verzoek tot toegang tot het VIP, als zijnde een toepassing van het Vlaams Datanutsbedrijf, betreft een éénmalig verzoek door een aanvrager of een groep van aanvragers via een vertegenwoordiger. Dit verzoek tot toegang tot het VIP verschilt van een *aanvraag* voor een product via het VIP, als vermeld in artikel 8.

6° een informatiestandaard in het VIP ontwikkelen, vaststellen, invoeren, onderhouden en gebruiken. Met de voormelde informatiestandaard leveren de aanleverende entiteiten, vermeld in artikel 10, eerste tot en met derde lid, vastgoedinformatie aan en wordt die vastgoedinformatie ter beschikking gesteld van de aanvragers.

Het Vlaams Datanutsbedrijf stelt een informatiestandaard vast waar aanleverende entiteiten en de aanvragers zich aan moeten houden bij de mededeling en ontvangst van vastgoedinformatie aan het VIP. Deze informatiestandaard is gebaseerd op het OSLO (Open Standaarden voor Linkende Organisaties) datamodel maar zal aangepast worden aan de specifieke noden van het Vastgoedinformatieplatform. Deze informatiestandaard wordt aan de internationale en nationale technische standaarden getoetst.

7° de platformretributies of platformvergoedingen, en, in voorkomend geval, de bronretributies of bronvergoedingen aanrekenen en innen.

Het Vlaams Datanutsbedrijf staat in voor het innen van de retributies en vergoedingen van de aanvragers die gebruik maken van het VIP. De nadere regels inzake de retributies en vergoedingen zijn uitgewerkt in artikel 19 en 20.

8° het ontwikkelen, produceren en verspreiden van rapporten opgemaakt op basis van vastgoedinformatie en metagegevens over het gebruik van het VIP.

Het Vlaams Datanutsbedrijf kan rapporten en analyses maken op basis van vastgoedinformatie en metagegevens (zoals gedefinieerd in het decreet van 2 december 2022) over het gebruik van het VIP en deze ter beschikking stellen.

9° alle andere taken die rechtstreeks of onrechtstreeks kunnen bijdragen tot de verwezenlijking van de taken, vermeld in punt 1° tot en met 7°, en de opdrachten, vermeld in artikel 3.

Het Vlaams Datanutsbedrijf kan alle andere taken uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking van de hogervermelde taken. Het Vlaams Datanutsbedrijf heeft bijvoorbeeld de taak om datakwaliteit te waarborgen en bronverbeteringen te stimuleren. Het begeleiden van Vlaamse en lokale besturen bij het opwaarderen van hun gegevensbronnen en datakwaliteit valt ook eveneens onder de opdracht van Digitaal Vlaanderen vanuit haar rol van Vlaamse dienstenintegrator (art. 3 VDI-decreet). Digitaal Vlaanderen blijft aldus het centrale aanspreekpunt voor deze zaken, en zal ondersteuning krijgen van het Vlaams Datanutsbedrijf voor de bronnen die vastgoedinformatie bevatten.

Het tweede lid van het ontwerp bepaalt dat de Vlaamse Regering, binnen de in artikel 4 van het ontwerp vastgelegde klijtlijnen, de taken van het VIP en de regels omtrent de taken nader kan bepalen. Zulks zal met name gebeuren via een besluit van de Vlaamse Regering, dat de taken en de regels daarvan – binnen de grenzen vastgesteld door dit decreet – nog verder kan concretiseren en bepalen.

Hoofdstuk 3. De toegang tot het VIP

Artikel 5

Dit artikel past artikel 10, paragraaf 2 van het decreet van 2 december 2022 toe. Het bepaalt de specifieke taken van het adviescomité van het Vlaams Datanutsbedrijf in het licht van de toegang van professionele aanvragers en hun vertegenwoordigers tot het VIP.

Het Vlaams Datanutsbedrijf hanteert een procedure met tussenkomst van het adviescomité, waarbij telkens de geldende wetgeving terzake, in het bijzonder wat betreft de bescherming van persoonsgegevens, moet worden nageleefd. Deze procedure geldt zowel voor individuele professionele aanvragers als hun vertegenwoordigers, bv. beroepsorganisaties, als voor aanleverende entiteiten.

Het adviescomité houdt in zijn advies over verzoeken tot toegang tot het VIP rekening met de elementen in het verzoek en, in voorkomend geval, met de gegevensbeschermingseffectbeoordeling die door de aanvrager werd opgesteld. Waar noodzakelijk zullen de betrokken actoren de nodige adviezen inwinnen bij de bevoegde functionarissen voor gegevensbescherming. Het adviescomité zal voor elke aanvraag de proportionaliteit onderzoeken en onderzoeken wat de doeleinden zijn waarvoor de gegevens worden verwerkt.

De toegang tot het platform vereist de authenticatie van de betrokken actoren.

De (categorieën van) aanvragers en de lijst van aangesloten aanleverende entiteiten op het VIP zullen te consulteren zijn op de website van het VIP.

Het Vlaams Datanutsbedrijf kan de toegang tot het VIP controleren, schorsen of opheffen wanneer de toegang niet of niet langer in overeenstemming is met de bepalingen van dit decreet of andere toepasselijke wetgeving, overeenkomstig artikel 10, paragraaf 2 van het decreet van 2 december 2022.

Artikel 6

Binnen de globale opdrachten van het VIP, bepaald in artikel 3, wordt een lijst van doelstellingen bepaald waarvoor vastgoedinformatie via het VIP kan worden gedeeld, gelet op het finaliteitsbeginsel uit de AVG voor zover het om persoonsgegevens gaat. De lijst is geïnspireerd op de regeling die op vandaag bestaat voor het delen van gegevens uit het kadaster, waarbij evenwel opnieuw wordt benadrukt dat het VIP een gegevensdelingsplatform is (en geen databank) waarvoor de verantwoordelijkheid voor de vastgoedinformatie zelf bij de aanleverende entiteiten blijft.

Deze doelstellingen worden uitdrukkelijk opgenomen in het ontwerp:

1° om te voldoen aan een wettelijke of reglementaire verplichting of taak van algemeen belang die bij of krachtens een supranationale of wetskrachtige norm is bepaald, op grond waarvan vastgoedinformatie nodig is en die op de aanvrager rust;

De eerste doelstelling van het VIP verwijst naar "een wettelijke of reglementaire verplichting of taak van algemeen belang die bij of krachtens een supranationale of wetskrachtige norm is bepaald op grond waarvan vastgoedinformatie nodig is en die op de aanvrager rust". Zo is de notaris bijvoorbeeld verplicht om overeenkomstig artikel 9, paragraaf 1, derde alinea van de Wet van 16 maart 1803 tot regeling van notarisambt de partijen volledig in te lichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn. Op de vastgoedmakelaar rust tevens een informatie- en onderzoeksplicht bij de overdracht van een onroerend goed. De vastgoedmakelaar dient informatie in te winnen in verband met de feitelijke en juridische eigenschappen van het door hem te koop gestelde onroerend goed, dit onder meer wat betreft het stedenbouwkundig statuut, overeenkomstig artikel 12 van het Reglement van 29 juni 2018 betreffende de plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en overeenkomstig bepaalde wettelijke verplichtingen zoals bijvoorbeeld vermeld in de artikelen 5.2.5 en 5.2.6 VCRO of de artikelen. 4.1.11, 6.4.8 en 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

2° met het oog op de beschikking over of het beheer van een bepaald onroerend goed waarop de burger een zakelijk of persoonlijk recht uitoefent;

De burger kan vastgoedinformatie opvragen via het VIP met het oog op de beschikking over of het beheer van een bepaald onroerend goed waarop hij een zakelijk of persoonlijk recht. De burger kan in dit kader ook toestemming geven aan een vertegenwoordiger om de informatie namens hem op te vragen via het VIP.

3° met het oog op het beheer van een onroerende mede-eigendom als vermeld in artikel 3.78, eerste lid, en artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek;

De aanvrager kan vastgoed informatie via het VIP aanvragen in het kader van het beheer van de gedwongen mede-eigendom, als bedoeld in artikel 3.78 Burgerlijk Wetboek. Overeenkomstig artikel 3.84 Burgerlijk wetboek, moet ieder gebouw of iedere groep van gebouwen waarop de beginselen over de gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn, worden beheerst door een basisakte, een reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde dat onderhands kan worden opgemaakt.

4° om te voldoen aan het verzoek om informatie over een onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst waarbij de burger betrokken partij is;

Wanneer de burger betrokken partij is bij een overeenkomst die betrekking heeft op een bepaald onroerend goed, kan de burger, of de aanvrager namens de burger indien die daarom verzoekt, informatie over dat onroerend goed opvragen via het VIP.

5° voor de instelling, uitoefening of onderbouwing van een rechtsvordering in een gerechtelijke, administratieve of buitengerechtelijke procedure;

De aanvrager kan de vastgoed informatie via het VIP aanvragen indien de aanvrager kan aantonen dat hij of de burger die hij vertegenwoordigt de informatie nodig heeft voor de instelling, uitoefening of onderbouwing van een rechtsvordering in een gerechtelijke, administratieve of buitengerechtelijke procedure.

6° om na te gaan of de aanvrager een aanvraag indient in het kader van de bovenstaande doelstellingen.

De laatste doelstelling van het VIP betreft het nagaan of de door de aanvrager ingeroepen verantwoording beantwoordt aan de doelstellingen waarvoor vastgoed informatie via het VIP wordt ter beschikking gesteld.

Het Vlaams Datanutsbedrijf neemt redelijke maatregelen om na te gaan of de aanvrager afdoende en juist heeft verantwoord waarom hij de aangevraagde vastgoed informatie rechtmatig kan aanvragen, rekening houdend met de opdrachten waarvoor het Vastgoed informatieplatform werd ontwikkeld en met de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens. Dit gebeurt bv. naar aanleiding van de procedure waarbij aan een aanvrager (of een groep van aanvragers) toegang wordt verleend tot het VIP, zoals voorzien in artikel 10, paragraaf 2 van het decreet van 2 december 2022.

De Vlaamse Regering heeft de mogelijkheid, binnen de in artikel 6 van het ontwerp vastgelegde klijlijnen, de doelstellingen van het VIP nader te bepalen.

Hoofdstuk 4: Behandeling van aanvragen van producten

Hoofdstuk 4 beschrijft hoe aanvragen van producten bij het VIP verlopen.

Artikel 7

Het Vlaams Datanutsbedrijf maakt op de website van het Vastgoedinformatieplatform een productcatalogus bekend met de inhoud van de beschikbare producten, inclusief het overzicht van de vastgoedinformatie die per product wordt ter beschikking gesteld.

De aanvrager kan verschillende producten aanvragen via het VIP. Een product bestaat uit een vooraf bepaalde combinatie van een of meer vastgoedinformatie. Deze combinatie wordt bepaald naargelang de doelgroep die het product aanvraagt, of naargelang de toepassing of finaliteit waarvoor het product wordt aangevraagd. Rekening houdend met het principe van minimale gegevensverwerking, zal het Vlaams Datanutsbedrijf bij het definiëren van een nieuw product minstens kijken naar de informatienoodzaak (op veldniveau) en de aanwezigheid van de noodzakelijke rechtsgrond voor iedere verwerking. De inhoud van de producten wordt immers vastgesteld in het licht van het te bereiken doeleinde, rekening houdend met de informatie verkregen van de stakeholders, om tegemoet te komen aan maatschappelijke vraagstukken. Na verloop van tijd zullen er verschillende producten beschikbaar zijn, zodat een aanvrager steeds het juiste product kan kiezen met enkel die informatie die nodig is om aan zijn noden tegemoet te komen.

Voor de aankoop en verkoop van onroerende goederen, kan een notaris of makelaar bijvoorbeeld een "product vastgoedinlichtingen" aanvragen. Dit product bevat naast het stedenbouwkundig uittreksel aanvullende vastgoedinformatie die noodzakelijk is voor het realiseren van de vastgoedtransactie. Dit product is gelijkaardig aan de inhoud van de informatie die momenteel via de zgn. notarisbrief wordt ter beschikking gesteld. Andere voorbeelden zijn o.a. een "product bodemattest", een "product EPC",

Per product moet het Vlaams Datanutsbedrijf de kerneigenschappen omschrijven en bekendmaken. Zo moet het onder andere bepalen wie de aanleverende entiteiten van vastgoedinformatie zijn en, in voorkomend geval, de entiteit die het product ter beschikking stelt aan de aanvrager via het VIP, en welke entiteit in voorkomend geval, samen met het Vlaams Datanutsbedrijf, optreedt als (gezamenlijke) verwerkingsverantwoordelijke voor de terbeschikkingstelling van het product. In bepaalde gevallen kan het Vlaams Datanutsbedrijf bijvoorbeeld optreden als gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijke voor het ter beschikking stellen van producten die vastgoedinformatie bevatten samen met een aanleverende entiteit, bijvoorbeeld de lokale overheid. Het Vlaams Datanutsbedrijf en de aanleverende entiteit zullen overeenkomstig artikel 26 AVG hun respectieve verantwoordelijkheden vaststellen.

Wanneer de lokale overheid bijvoorbeeld toegang geeft tot het product en eigen vastgoedinformatie aan het product toevoegt, kan de lokale overheid onvolledigheden, onjuistheden, onnauwkeurigheden enz. van andere vastgoedinformatie via het VIP melden aan de aanleverende entiteit die de vastgoedinformatie in kwestie beheert. Het VIP voorziet in toepassingen waardoor lokale overheden en de aanvragers fouten in een product in het algemeen kunnen melden aan de lokale overheden, Vlaamse instanties en externe overheden die de bronnen beheren om zo de kwaliteit van de vastgoedinformatie in de bron van de

aanleverende entiteit te kunnen verbeteren. Deze mededelingsplicht van de lokale overheden volgt mede uit artikel III.73 van het Bestuursdecreet aangezien het product is opgemaakt uit bestuursdocumenten in de zin van artikel I.4.3° van het Bestuursdecreet, uit de algemene beginselen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en uit de algemene zorgvuldigheidsplicht die op de lokale overheden rust.

Overeenkomstig artikel 17 (2) AVG moeten verwerkingsverantwoordelijken die geconfronteerd worden met een verzoek tot wissing van persoonsgegevens andere verwerkingsverantwoordelijken aan wie zij deze gegevens hebben bezorgd, immers informeren over dit verzoek. Dit geldt eveneens voor een eventuele gevraagde rectificatie of wijziging van gegevens gevraagd door de betrokkene. Het Vlaams Datanutsbedrijf voorziet, indien nodig in samenspraak met de Vlaamse instanties of lokale overheden, in toepassingen of processen om deze informatie-uitwisseling vlot te kunnen laten verlopen.

De lokale overheden hebben ook, overeenkomstig artikelen 5.1.1, paragraaf 2 en 5.1.2, paragraaf 2 VCRO, de verplichting om hun plannenregister en hun vergunningenregister te actualiseren.

Voor zoveel als nodig, wordt aangehaald dat lokale overheden een product niet kunnen hergebruiken voor andere eigen doeleinden dan de doeleinden opgenomen in artikel 3, zonder afbreuk te doen aan de algemene hergebruikregels opgenomen in artikelen II.52 en verder van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 en aan de algemene regels inzake hergebruik van persoonsgegevens zoals omschreven in artikel 6.4 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Het Vlaams Datanutsbedrijf bepaalt ook, voor producten waarvan de vastgoedinformatie niet verplicht via het VIP ter beschikking moet worden gesteld, wat het bedrag is van de vergoeding verschuldigd voor het niet verplicht gebruik van het VIP, en binnen welke termijn het product ter beschikking moet worden gesteld. Het VIP streeft naar efficiëntiewinst door de doorlooptijd van een aanvraag te optimaliseren en te verkorten. De termijn waarbinnen het product ter beschikking moet worden gesteld via het VIP, kan om die reden gradueel worden afgebouwd per product doorheen de jaren. Deze termijn zal uiteraard geen afbreuk doen aan de termijnen vastgesteld in andere geldende wetgeving (bv. artikel 10 het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attestaten [...] en stedenbouwkundige inlichtingen bepaalt dat het stedenbouwkundig uittreksel wordt afgegeven binnen een termijn van dertig dagen en de termijnen gelden behoudens overmacht).

Het Vlaams Datanutsbedrijf bepaalt verder per product de bewaartermijn. Het Vlaams Datanutsbedrijf zal bij het vaststellen van de bewaartermijn van de producten steeds rekening houden met de elementen beschreven in artikel 18.

Het ontwerp bepaalt tot slot dat de Vlaamse Regering per product kan bepalen wanneer de Vlaamse instanties of de lokale overheden verplicht zijn om het VIP exclusief of niet-exclusief te gebruiken om vastgoedinformatie te ontsluiten. Zoals eerder aangegeven, is één van de voornaamste doelstellingen van het VIP om de ontsluiting van bestaande vastgoedinformatie te vereenvoudigen. Vlaamse instanties die nu reeds als gegevensbron vastgoedinformatie beheren, maken via het VIP

vastgoedinformatie beschikbaar (uiteraard mits naleving van alle toepasselijke voorwaarden, zoals desgevallend het sluiten van protocollen). Ook lokale overheden beheren enorm veel vastgoedinformatie die zij momenteel via bv. de notarisbrief ter beschikking stellen. Die informatie is versnipperd, wat aan gebruiksgemak doet inboeten. Bovendien zijn de gebruiken bij elke lokale overheid anders waardoor er verschillen ontstaan naar onder meer de vorm en termijn van aflevering van die informatie. Om die inefficiënties weg te werken en die informatiestroom te uniformiseren, kan de Vlaamse Regering ervoor kiezen om de aanleverende entiteiten, vermeld in artikel 10 eerste tot en met derde lid, te verplichten om vastgoedinformatie exclusief via het VIP te ontsluiten. De Vlaamse Regering legt dit verplicht gebruik vast per product.

Wanneer de Vlaamse Regering de ontsluiting van vastgoedinformatie via het VIP voor een product verplicht maakt, stelt de Vlaamse Regering voor dat product ook de hoogte van de platformretributie, vermeld in artikel 19 vast.

Artikel 8

Dit artikel beschrijft hoe een aanvrager een product, zoals bijvoorbeeld een "product vastgoedinlichtingen" of een "product bodemattest", kan aanvragen via het VIP.

De aanvrager dient elektronisch een aanvraag in om een bepaald product via het VIP te ontvangen voor een of meer specifieke percelen of een onderdeel daarvan, bijvoorbeeld een gebouweenheid. De mogelijkheid om een product aan te vragen via het VIP, kan verschillen naargelang de aanvrager, bijvoorbeeld notaris, vastgoedmakelaar, architect, landmeter etc., overeenkomstig de wettelijk vastgelegde informatierechten en verplichtingen.

- De professionele aanvrager hoeft geen specifieke verantwoording in te roepen bij aanvraag van een product. De verantwoording van de professionele aanvragers wordt immers al vooraf beoordeeld door het adviescomité tijdens de toegangsprocedure conform artikel 5 van het decreet.

De professionele aanvrager motiveert bij de aanvraag wel steeds voor welk doeleinde en in het kader van welk dossier de aanvraag wordt ingediend. Deze aanvraag door professionele aanvragers omvat daarom verplicht het dossiernummer en de specifieke doelstelling in het kader waarvan de aanvraag wordt gedaan opdat de verantwoording tot aanvraag van het product steeds later nog kan worden nagegaan.

- Indien de aanvrager een burger is, neemt het Vlaams Datanutsbedrijf redelijke maatregelen om na te gaan of de aanvrager afdoende en juist heeft verantwoord waarom hij de aangevraagde vastgoedinformatie rechtmatig kan aanvragen conform artikel 3 van het decreet.

Indien de aanvrager een burger is voor wie het niet mogelijk is de aanvraag van een product elektronisch in te dienen via het VIP (bv. gelet op zijn gebrek aan (kennis van) elektronische middelen of informatietechnologie), dan kan de burger zijn aanvraag indienen bij het loket van de bevoegde lokale overheid. De lokale overheid zal in dat geval de aanvraag via het VIP indienen

namens de burger. De lokale overheid bezorgt finaal een fysiek document met de opgevraagde informatie aan de burger (bv. via een geprint PDF-document). Deze mogelijkheid wordt voorzien om tegemoet te komen aan de digitale kloof die vandaag nog bestaat.

Het Vlaams Datanutsbedrijf vraagt de nodige vastgoedinformatie op bij en ontvangt deze van de aanleverende entiteiten. Het Vlaams Datanutsbedrijf consulteert eerst de web-diensten van de aanleverende entiteiten. De relevante vastgoedinformatie van de Vlaamse instanties, lokale overheden en de externe overheden zal per perceel, of een onderdeel daarvan, via een synchroon proces automatisch worden opgeladen in het juiste formaat in een product in het VIP. Deze mededeling van informatie gebeurt digitaal, via automatische verrijking van gegevens.

Indien automatische verrijking van de informatie niet mogelijk is, bezorgen de aangesloten aanleverende entiteiten de aangevraagde vastgoedinformatie via een asynchroon proces (manueel bijvoorbeeld door een PDF-document op te laden in het VIP) aan het VIP.

De vastgoedinformatie is na automatische verrijking van de gegevens van de aanleverende entiteiten reeds beschikbaar voor de aanvrager in het VIP, maar het product is op dat moment nog niet geverifieerd. De aanvrager kan de vastgoedinformatie dan reeds raadplegen en gebruiken, zij het enkel en alleen op eigen risico. De Vlaamse Regering bepaalt de modaliteiten van de producten conform artikel 6, en bepaalt mede welke entiteit desgevallend mogelijk manueel kan tussenkomen en het product kan verifiëren. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat gegevens die automatisch verrijkt werden, maar waarvoor een lokale overheid de informatieverstrekker is, na manuele verificatie nog door deze laatste aangepast worden waarna het dossier gevalideerd wordt door de lokale overheid.

De entiteit bedoeld in artikel 7, 2^o, stelt vervolgens het aangevraagde product ter beschikking van de aanvrager via het VIP. De vastgoedinformatie die de aanvrager ontvangt, vermeldt elke betrokken aanleverende entiteit die vastgoedinformatie aanlevert.

Het Vlaams Datanutsbedrijf bewaart de elektronische transacties en aanvragen via het VIP gedurende tien jaar vanaf de dag na de aanvraag. Dit overzicht betreft de vastgoedinformatie die door de aanleverende entiteiten via het VIP aan het Vlaams Datanutsbedrijf wordt meegedeeld en van de vastgoedinformatie die door het Vlaams Datanutsbedrijf via het VIP aan de aanvrager ter beschikking wordt gesteld. De bewaartermijn is ingegeven door de verjaringstermijn in artikel 2262bis (oud) BW.

De laatste paragraaf van het ontwerp bepaalt dat de Vlaamse Regering, binnen de in artikel van het ontwerp vastgelegde klijtlijnen, de nadere en afzonderlijke modaliteiten kan bepalen voor het afhandelen van aanvragen van producten. Zulks zal met name gebeuren via een besluit van de Vlaamse Regering, dat de modaliteiten – binnen de contouren vastgesteld door dit decreet – nog verder kan concretiseren en bepalen.

Hoofdstuk 5. Verwerking van vastgoedinformatie

Afdeling 1. Bescherming van persoonsgegevens

Artikel 9

Dit artikel beschrijft dat het decreet op geen enkele wijze afbreuk doet aan de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling en verwerking van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op Europees, federaal of Vlaams niveau verder is gespecificeerd. Deze regelgeving omvat maar is niet beperkt tot de Algemene Verordening Gegevensbescherming, de kaderwet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens en het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

De verwerkingen die plaatsvinden via het Vastgoedinformatieplatform vinden steeds plaats in overeenstemming met artikel 19 van het Decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap.

Afdeling 2. Meedelen van vastgoedinformatie aan het Vlaams Datanutsbedrijf

Artikel 10

Dit artikel verduidelijkt in de eerste paragraaf dat de Vlaamse instanties en de lokale overheden gehouden zijn tot mededeling van vastgoedinformatie aan het VIP via het agentschap Digitaal Vlaanderen dat de functie van dienstenintegrator vervult, mits de aanvraag plaatsvindt in het kader van een van de doelstellingen van artikel 6 en aan één van beide voorwaarden is voldaan. Ofwel is de Vlaamse instantie of lokale overheid gemachtigd tot gegevensdeling bij of krachtens een supranationale of wetskrachtige norm en heeft de aanvrager via het VIP verzocht om aan die gegevensdeling gevolg te geven. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in de artikelen 5.2.6 en 5.2.7 VCRO. Ofwel verzoekt de burger om die vastgoedinformatie en vraagt hij via het VIP om de vastgoedinformatie namens de burger door te geven. Deze gegevensdeling van vastgoedinformatie afkomstig van Vlaamse instanties en de lokale overheden verloopt via het agentschap Digitaal Vlaanderen dat de functie van dienstenintegrator vervult, tenzij het open databronnen betreft en voor zover de vastgoedinformatie daar beschikbaar is.

De tweede paragraaf bevat een gelijksoortige bepaling van toepassing op de externe overheden. Met name kan het Vlaams Datanutsbedrijf met externe overheden indien nodig akkoorden sluiten om tot mededeling van vastgoedinformatie aan het VIP over te gaan, als de aanvraag plaatsvindt in het kader van een van de doelstellingen van artikel 6 en i) indien de externe overheid gemachtigd is tot gegevensdeling bij of krachtens een supranationale of wetskrachtige norm en de aanvrager heeft het Vlaams Datanutsbedrijf verzocht om aan die gegevensdeling gevolg te geven, of ii) indien de burger om die vastgoedinformatie verzoekt en de burger het Vlaams Datanutsbedrijf heeft verzocht om dat verzoek namens de betrokken burger door te geven. De gegevensdeling gebeurt op basis van vrijwilligheid. De gegevensdeling van vastgoedinformatie afkomstig van externe overheden verloopt mogelijk via het

agentschap Digitaal Vlaanderen dat de functie van dienstenintegrator vervult, voor zover de vastgoedinformatie daar beschikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval voor kadastrergegevens.

De derde paragraaf voorziet dat mededeling van vastgoedinformatie aan het VIP eveneens kan gebeuren door een entiteit, die geen overheidsinstantie is zoals vermeld in paragraaf 1, 2 en 3, als de aanvraag plaatsvindt in het kader van een van de doelstellingen van artikel 6 en i) indien entiteit, die geen overheidsinstantie is, gemachtigd is tot gegevensdeling bij of krachtens een supranationale of wetskrachtige norm en de aanvrager heeft het Vlaams Datanutsbedrijf verzocht om aan die gegevensdeling gevolg te geven, of ii) indien de betrokken burger om die vastgoedinformatie verzoekt en de betrokken burger het Vlaams Datanutsbedrijf heeft verzocht om dat verzoek namens de betrokken burger door te geven. Deze bepaling respecteert de autonomie van de betrokken entiteit. De gegevensdeling gebeurt op basis van vrijwilligheid.

In de mate dat de voornoemde mededeling van vastgoedinformatie persoonsgegevens bevat, gebeurt de mededeling conform de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is gespecificeerd. Met andere woorden naargelang het geval, worden voorafgaand de nodige protocollen gesloten of beraadslagingen van het informatieveiligheidscomité of machtigingen van het Rijksregister bekomen waarin is vastgelegd onder welke voorwaarden en modaliteiten de mededeling van de gewenste vastgoedinformatie gebeurt.

Artikel 11

Dit artikel bepaalt dat alle aanleverende entiteiten enkel die vastgoedinformatie aan het VIP mogen meedelen die strikt noodzakelijk zijn om aan het verzoek van de aanvrager tegemoet te komen, indien de gegevensmededeling plaatsvindt op verzoek van de aanvrager.

Indien een Vlaamse instantie dan wel een lokale overheid gemachtigd is tot gegevensdeling krachtens een supranationale of wetskrachtige norm en de betrokken aanvrager het Vlaams Datanutsbedrijf heeft verzocht om aan deze gegevensdeling gevolg te geven, mogen deze aanleverende entiteiten slechts die vastgoedinformatie meedelen aan het Vlaams Datanutsbedrijf die strikt noodzakelijk zijn om de gegevensdeling krachtens een supranationale of wetskrachtige norm uit te voeren.

Deze bepaling bevestigt de vereiste van de doelbinding conform de artikelen III.66 en verder van het Bestuursdecreet en artikel 5(1)(b) van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Artikel 12

De aanleverende entiteiten die ervoor gekozen hebben om zich aan te sluiten bij het VIP, dienen in ieder geval de vastgoedinformatie te ontsluiten aan het VIP via elektronische weg

Artikel 13

Om een vlotte uitwisseling van vastgoedinformatie te bewerkstelligen, is het noodzakelijk om de toegang en het gebruik van het VIP en de mededeling van vastgoedinformatie zo weinig mogelijk te laten afhangen van kosten.

Wanneer de aanleverende entiteiten, bedoeld in artikel 10, eerste en derde lid, desgevallend kosten moeten maken om op basis van specifieke vereisten en service levels vanuit het VIP naar de aanleverende entiteiten toe stellen, de aansluiting op het VIP te kunnen realiseren, moet het mogelijk zijn om deze kost door te kunnen rekenen aan het Vlaams Datanutsbedrijf. Het Vlaams Datanutsbedrijf kan deze kosten verwerken in de platformretributie of de platformvergoeding voor een product (zie artikel 19). Deze kosten zijn te onderscheiden van de bronretributie of -vergoeding die een aanleverende entiteit desgevallend kan aanrekenen voor specifieke vastgoedinformatie (bv. de OVAM die een retributie aanrekent voor de aanvraag van een bodemattest – zie artikel 20).

Het is aangewezen om deze drempel systematisch zo laag mogelijk te houden. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de kostenregeling, zonder evenwel de kost zelf te bepalen.

Dit artikel geldt zonder afbreuk te doen aan de bepalingen opgenomen in artikel II.59 en II.60 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 en artikel 6 van de Verordening van het Europees Parlement en de Raad betreffende Europese datagovernance.

Afdeling 3. Verwerking van vastgoedinformatie door het Vlaams Datanutsbedrijf

Artikel 14

Nadat de vastgoedinformatie meegedeeld is aan het VIP, verwerkt het Vlaams Datanutsbedrijf de gegevens zoals vermeld in artikel 18, §2 van het decreet van 2 december 2022 en vastgoedinformatie om de doelstellingen en taken, vermeld in het decreet, uit te voeren.

In het tweede en derde lid wordt verduidelijkt welke identificatiemiddelen het Vlaams Datanutsbedrijf kan hanteren.

Afdeling 4. Meedelen van vastgoedinformatie door het Vlaams Datanutsbedrijf

Artikel 15

Dit artikel vormt een spiegelbepaling aan artikel 10 en legt het VIP de verplichting op om in te gaan op het verzoek van de aanvrager om zijn vastgoedinformatie ter beschikking te laten stellen via het VIP.

Het tweede lid van de eerste paragraaf bevestigt eveneens dat de aanvrager enkel die vastgoedinformatie mag vragen die zij nodig hebben om hun respectieve taken te kunnen uitoefenen. Dit bevestigt wederom het principe van de doelbinding.

Het Vastgoedinformatieplatform kan hoogstens een waarschuwingfunctie inbouwen om de aanvrager te informeren in geval van disproportionele datadeling.

Het Vlaams Datanutsbedrijf dient in ieder geval de vastgoedinformatie mee te delen aan de aanvrager via elektronische weg. Voor wat betreft de mededeling aan de Vlaamse instanties en lokale overheden, gebeurt deze elektronische mededeling door het Vlaams Datanutsbedrijf via het agentschap Digitaal Vlaanderen dat de rol van de Vlaamse Dienstenintegrator vervult, voor zover de vastgoedinformatie daar beschikbaar is. Voor wat betreft de mededeling aan de externe overheden, dienen de externe overheden in te stemmen met het ontvangen van vastgoedinformatie via het agentschap Digitaal Vlaanderen dat de rol van de Vlaamse Dienstenintegrator vervult, voor zover de vastgoedinformatie daar beschikbaar is.

Hoofdstuk 6. Aanvullende bepalingen over de verwerking van persoonsgegevens

Artikel 16

In het kader van de gegevensdeling kan het Vlaams Datanutsbedrijf gegevens verwerken. Het hoofdstuk dat de aanvullende bepalingen inzake verwerking van persoonsgegevens bevat, geldt onverminderd de bepalingen inzake verwerking van gegevens in het algemeen gelet op de cruciale en overkoepelende bepalingen die daarin zijn opgenomen.

De verwerking van persoonsgegevens is beschermd onder het Europees recht (zoals vervat in artikel 8 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie). Het Vlaams Datanutsbedrijf verwerkt de gegevens in het kader van haar opdrachten en taken overeenkomstig artikelen 3 en 4.

Overeenkomstig artikel 8 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, moeten deze gegevens eerlijk worden verwerkt, voor bepaalde doeleinden en met toestemming van de betrokkene of op basis van een andere gerechtvaardigde grondslag waarin de wet voorziet. De verwerking van persoonsgegevens in het kader van dit decreet is redelijk verantwoord aangezien de verwerking:

- voldoet aan het wettigheidsbeginsel, vermits zij in een voorzienbare en toegankelijke decretale bepaling wordt opgenomen;
- een legitiem doel nastreeft. De in het ontwerp van decreet voorziene inmenging is (onder meer) gericht op de efficiëntere werking van de overheid (door een vermindering van de administratieve lasten en snellere afhandeling van aanvragen tot vastgoedinformatie), en beoogt de verdere evolutie van open data naar meer samen veilig gegevens delen. De in het ontwerp van decreet voorziene verwerking draagt bovendien bij aan de bescherming van de rechten en vrijheden van personen, in de mate dat de beoogde efficiëntere dienstverlening ervoor zorgt dat (i) burgers sneller toegang krijgen tot de verzochte vastgoedinformatie, (ii) de werking van de overheden worden geharmoniseerd, (iii) flexibiliteit langs overheidszijde wordt gegarandeerd (ook bij piekmomenten) etc.

- noodzakelijk is in een democratische samenleving, en meer bepaald beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke noodzaak:
 - pertinentie: er mag redelijkerwijze worden aangenomen dat de in het ontwerp van decreet voorziene verwerking nuttig, relevant en toereikend is om het beoogde doel op het vlak van efficiëntere werking van de overheid en een vlottere doorstroom van vastgoedinformatie te bereiken.
 - proportioneel: er bestaat een redelijke verhouding tussen de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen enerzijds en de nagestreefde legitieme doelstelling(en) anderzijds. Er dient te worden benadrukt dat de in het ontwerp van decreet voorziene verwerking, vanuit haar aard, beperkt is qua omvang, nu deze enkel betrekking heeft op een beperkt aantal persoonsgegevens. Vastgoedinformatie is immers niet uit zichzelf gelijk te stellen met persoonsgegevens en is dat maar in de mate dat de vastgoedinformatie kan worden gekoppeld aan een geïdentificeerd of identificeerbare natuurlijke persoon. Bovendien kan in het VIP niet worden gezocht op basis van een identificator van een natuurlijke persoon. De zoekterm waarmee een aanvraag gebeurt is immers een Capakey, wat een identificatienummer van een perceel is.

- subsidiariteit: er zijn geen minder "zware" middelen die het beoogde doel kunnen bereiken.

De verwerking van gegevens in dit kader is evenredig met de daarmee nagestreefde wettige doelstelling, temeer daar het decreet bepalingen bevat die de essentiële elementen van de verwerking uiteenzetten en zo gerechtvaardigde grondslag waarin de wet voorziet verzekeren. Uit de adviespraktijk van de Vlaamse Toezichtcommissie, het Grondwettelijk Hof en de Raad van State volgt dat de essentiële elementen van een verwerking van persoonsgegevens moeten worden beschreven. De ingevoegde artikelen bevatten die essentiële elementen van de gegevensverwerking, nl.:

- Artikel 18 bepaalt wie de verwerkingsverantwoordelijke is voor de specifieke gegevensverwerkingen. De verwerkingsverantwoordelijkheid kan verschillen per product. Het Vlaams Datanutsbedrijf treedt op als verwerkingsverantwoordelijke voor (i) het samenvoegen van vastgoedinformatie van aanleverende entiteiten in een product en (ii) het ter beschikking stellen van bepaalde producten aan de aanvrager. Deze laatste verwerkingsactiviteit voert het Vlaams Datanutsbedrijf desgevallend uit als gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijke met een aanleverende entiteit. Indien dit het geval is, wordt de verwerkingsverantwoordelijkheid per product verduidelijkt in de productcatalogus overeenkomstig artikel 7, 2°.
- Artikelen 3, 4 en 6 bevatten de opdrachten, de taken en de doelstellingen waarbinnen het Vlaams Datanutsbedrijf persoonsgegevens verwerkt. Aanvragers moeten in het kader van de toegangsprocedure aanduiden op welke grond zij in aanmerking komen voor toegang tot het VIP als zijnde een toepassing van het Vlaams Datanutsbedrijf. Voor elke afzonderlijke aanvraag wordt de aanvrager bovendien gevraagd om steeds te motiveren voor welk

doeleinde en, in het geval van een professionele aanvrager, in het kader van welk dossier hij de aanvraag doet.

- Dit artikel 16 duidt de categorieën van persoonsgegevens aan, die worden verwerkt en de categorieën van betrokkenen van wie de persoonsgegevens worden verwerkt.
- Artikel 18 stelt de algemene bewaartermijnen vast voor de gegevensverwerking per doeleinde.
- De ontvangers van persoonsgegevens zijn duidelijk en zijn de aanvragers van vastgoedinformatie en producten via het VIP van het Vlaams Datanutsbedrijf. Artikel 5 geeft aan dat het Vlaams Datanutsbedrijf kan bepalen welke professionele aanvragers en hun vertegenwoordigers toegang krijgen tot het VIP en tot de vastgoedinformatie die via het VIP wordt uitgewisseld. Dit artikel geeft aan dat het Vlaams Datanutsbedrijf vaststelt wie de ontvangers zijn aan wie de gegevens kunnen worden doorgegeven.

Bovenstaande artikelen bevatten aldus de essentiële elementen van de verwerking. Om de verwerking van persoonsgegevens door het Vlaams Datanutsbedrijf zo transparant mogelijk te maken voor de betrokkene, bepaalt artikel 7 dat het Vlaams Datanutsbedrijf de kerneigenschappen voor elk product bepaalt en bekendmaakt in een productcatalogus. Het Vlaams Datanutsbedrijf geeft op deze manier nog een verdere gedetailleerdere invulling aan de essentiële elementen van de verwerking voor elk product.

Dit artikel 16 verwijst naar de categorieën van persoonsgegevens die het Vlaams Datanutsbedrijf kan verwerken in het kader van de verwezenlijking van de doelstelling en de uitvoering van de taken. Het gaat om de categorieën van persoonsgegevens, als vermeld in artikel 23, §1 van het decreet van 2 december 2022.

Het Vlaams Datanutsbedrijf verwerkt persoonsgegevens die betrekking hebben op de aanvragers, de natuurlijke personen ten behoeve van wie de aanvragers de aanvraag bij het Vastgoedinformatieplatform indienen, de betrokkene die houder is van rechten op een onroerend goed, waarvoor het product wordt aangevraagd en van de vertegenwoordigers van de voorgaande betrokkenen. De voogd van een minderjarige kan optreden als vertegenwoordiger van de minderjarige, als vermeld in het tweede lid, 3°. Het Vlaams Datanutsbedrijf verwerkt ook de persoonsgegevens van medewerkers van de aanleverende entiteiten of van het Vlaams Datanutsbedrijf wanneer zij betrokken zijn bij de behandeling van een aanvraag van bepaalde de producten.

Artikel 17

In het kader van de uitwisseling van vastgoedinformatie vinden verschillende uitwisselingen tussen verwerkingsverantwoordelijken plaats.

Dit artikel verduidelijkt dat het Vlaams Datanutsbedrijf in principe optreedt als verwerkingsverantwoordelijke met betrekking tot het samenvoegen van vastgoedinformatie in een product, voor het ter beschikking stellen van bepaalde producten aan de aanvrager via het VIP, in voorkomend geval als gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijke zoals vermeld in artikel 7, 2°, b) en voor de inning van de platformretributie of platformvergoeding.

De verantwoordelijke voor de verwerking wordt in artikel 4.7 AVG omschreven als de entiteit die *“alleen of samen met anderen, het doel van en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vaststelt”*. De definitie van verwerkingsverantwoordelijke in de AVG voorziet daarnaast in de mogelijkheid om, indien het doel en de middelen bij wet zijn bepaald, de verwerkingsverantwoordelijkheid toe te wijzen aan een entiteit.

De aanduiding van het Vlaams Datanutsbedrijf als verwerkingsverantwoordelijke voor zijn eigen verwerkingsactiviteiten laat onverlet i) dat het Vlaams Datanutsbedrijf toch kan optreden als verwerker ten behoeve van andere verwerkingsverantwoordelijken alsook ii) dat derde partijen die persoonsgegevens meedelen aan of ontvangen van het Vlaams Datanutsbedrijf verwerkingsverantwoordelijke zijn voor hun respectieve verwerkingsactiviteiten.

Artikel 18

Dit artikel verduidelijkt de bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens. Het Vlaams Datanutsbedrijf zal de verwerkte persoonsgegevens niet langer bewaren dan noodzakelijk is voor de uitvoering van de opdrachten, om de doeleinden van de verwerking te bereiken en conform artikel III.87, paragraaf 1, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, met name in de selectieregels die het administratieve of juridische nut van de gegevens bevatten, alsook een bewaartermijn met bijhorende motivering. Daarnaast zal het Vlaams Datanutsbedrijf de persoonsgegevens verwijderen wanneer de betrokkene het Vlaams Datanutsbedrijf daarom verzoekt overeenkomstig de daartoe geldende voorwaarden zoals bepaald in de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Om de bewaartermijn van bepaalde categorieën van gegevens nader te bepalen, wordt rekening gehouden met volgende elementen:

- het doeleinde van de verwerking van de persoonsgegevens;
- de mate waarin een bewaartermijn van gegevens bij wet of decreet is bepaald of waarbij voldoende substantieel verband bestaat met wettelijke of decretale termijnen;
- de mate waarin de gegevens aanleiding kunnen geven tot de identificatie van een betrokkene;
- de beschikbaarheid van het product in het VIP voor een periode van een jaar.

De persoonsgegevens worden maximaal één jaar bewaard na overlijden van de betrokkene. Deze termijn verschilt van de termijn opgenomen in het decreet van 2 december 2022 omwille van het gebruik van persoonsgegevens in het kader van een mogelijke afhandeling van nalatenschappen.

Hoofdstuk 7: Retributie

Artikel 19

Dit artikel beschrijft de financiering van de uitbouw en de exploitatie van het VIP. Het VIP zal worden gefinancierd door:

1° de platformretributie of de platformvergoeding die met het ontworpen decreet wordt ingevoerd en die verschuldigd is voor de aansluiting op en het verplicht gebruik van het VIP, d.i. voor de dienstverlening met betrekking tot het beheer van de gegevensbronnen en diensten in het kader van het VIP en die de Vlaamse Regering op grond van artikel 7 van dit decreet verplicht stelt. Dit zal aangerekend en geïnd worden door het Vlaams Datanutsbedrijf conform haar taak in artikel 4, 7°.

Bij de aansluiting van de aanvragers op het VIP kan, afhankelijk van de aanvrager of het product, een eenmalige of een terugkerende aansluitingskost worden aangerekend.

Door middel van een tijdelijke platformretributie tussen 2024 en 2028, betaalbaar door alle aanvragers van een product waarvan de Vlaamse Regering op grond van artikel 7 van dit decreet bepaalt dat het gebruik van het VIP verplicht is, kunnen de aan het Vastgoedinformatieplatform verbonden investeringskosten terugverdiend worden.

Vanaf 2024 wordt eveneens een vaste platformretributie geïnd die dient voor de werking en het gebruik van het platform en ter ondersteuning van de verdere ontwikkeling van het platform.

Inzake retributies geldt een gematigd wettigheidsbeginsel en volstaat het dat de decreetgever de gevallen omschrijft die tot het heffen van de retributie aanleiding kunnen geven. De decreetgever heeft dat in deze bepaling voor wat de platformretributie betreft, gedaan, door uitdrukkelijk te bepalen dat de platformretributie verschuldigd is telkens wanneer een aanvraag in het Vastgoedinformatieplatform wordt gedaan. De decreetgever kan voor het overige de regeling van de andere elementen van de retributie, zoals het vaststellen van de concrete berekeningswijze en van het tarief, aan de Vlaamse Regering overlaten. De decreetgever heeft in dat kader de Vlaamse Regering gemachtigd om de nadere voorwaarden en modaliteiten inzake de platformretributie vast te leggen, waaronder het minimum- en het maximumbedrag ervan.

Wanneer de Vlaamse Regering op grond van artikel 7, tweede lid, voor een bepaalde productcategorie het gebruik van het Vastgoedinformatieplatform verplicht heeft gesteld, bepaalt de Vlaamse Regering zelf het retributiebedrag voor dat gebruik.

Voor wat het gebruik van het Vastgoedinformatieplatform voor productcategorieën waarvoor de Vlaamse Regering dat gebruik op grond van artikel 7, tweede lid, echter niet verplicht heeft gemaakt en wanneer daarvoor een retributie verschuldigd is, kan de Vlaamse Regering het Vlaams Datanutsbedrijf machtigen om het eigenlijke bedrag van de platformretributie, binnen de door de decreetgever en de Vlaamse Regering bepaalde grenzen, door het Vlaams Datanutsbedrijf worden te bepalen en aan te rekenen.

Het Vlaams Datanutsbedrijf is een privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap als vermeld in artikel III.14 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Gelet op het feit dat tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, enerzijds en het Vlaams Datanutsbedrijf, anderzijds, een samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten, waarin onder meer de nadere

voorwaarden voor het beheer van, het toezicht op en de werking van het Vlaams Datanutsbedrijf wordt geregeld, kwalificeert het Vlaams Datanutsbedrijf als een openbare instelling die zowel aan een jurisdictionele controle als aan een minstens onrechtstreekse parlementaire controle is onderworpen. Het Vlaams Datanutsbedrijf is bovendien de meest aangewezen instantie om de platformretributie vast te stellen, aangezien het over de vereiste technische kennis en gegevens beschikt om onder meer de kostprijs van de betrokken dienstverlening via het Vastgoedinformatieplatform m.i.v. de kostprijs van de verdere ontwikkeling van het VIP, binnen de hiervoor vermelde grenzen, te bepalen.

Het verplicht gebruik van het VIP, voor de producten waarvoor de Vlaamse Regering dit op grond van artikel 7, tweede lid, van dit decreet bepaalt, en de platformretributie die daartegenover staat alsook de gevallen waarin een door het Vlaamse Datanutsbedrijf te bepalen platformretributie verschuldigd zal zijn voor het gebruik van het VIP voor producten waarvoor de Vlaamse Regering het gebruik niet verplicht heeft gemaakt, doen overigens geen afbreuk aan de overige diensten die het Vlaams Datanutsbedrijf kan aanbieden, zoals onder meer het verstrekken van vastgoedinformatie in de gevallen waarin de Vlaamse Regering geen verplicht gebruik van het VIP heeft voorgeschreven zoals dat in (het te wijzigen) artikel 5, §1, 5°, van het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap, wordt geregeld en waarvoor geen platformretributie, maar een contractueel te bepalen platformvergoeding verschuldigd zal zijn (cf. de wijziging voorgesteld in artikel 32 van dit decreet).

2° de middelen die het Vlaamse Gewest toewijst om het VIP te realiseren.

De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vergoedingsregeling per product en voor de vrijstellingen voor de platformretributie.

Er wordt verduidelijkt dat naast platformretributies of platformvergoedingen die het Vlaams Datanutsbedrijf int, ook bronretributies of -vergoedingen (artikel 20) en bronretributies door de lokale overheid (artikel 21) kunnen worden geheven door aanleverende entiteiten resp. lokale besturen.

Artikel 20

Het is mogelijk dat aanvragers een retributie of een vergoeding moeten betalen bij de aanvraag van vastgoedinformatie overeenkomstig artikel 7, bijvoorbeeld bij een "product bodemattest". In dat geval kan het Vlaams Datanutsbedrijf op verzoek van de aanleverende entiteit de bronretributie of bronvergoeding innen in naam en voor rekening van de aanleverende entiteit. Het Vlaams Datanutsbedrijf stort de geïnde bronretributie of bronvergoeding vervolgens door aan de aanleverende entiteit.

Het staat het Vlaams Datanutsbedrijf steeds vrij om, bij de aanvragen voor vastgoedinformatie, ook een platformretributie of platformvergoeding te innen, conform haar taak in artikel 4, 7°.

Artikel 21

Dit artikel beschrijft de organisatie van de retributie die de lokale overheden kunnen heffen in het kader van het VIP. De bevoegde lokale overheid staat in voor het ontsluiten en ter beschikking stellen van de lokale bronnen. Tegenover deze dienstverlening staat een kostprijs voor de lokale overheden. De lokale overheden kunnen daarvoor een bronretributie heffen.

De lokale overheid stelt de retributie vast in een retributiereglement, vastgesteld bij de gemeenteraad in een gemeentereglement overeenkomst artikel 40, paragraaf 3 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Het Vlaams Datanutsbedrijf int de bronretributie in naam en voor rekening van de lokale overheden via het VIP bij de aanvragers en stort deze retributie door aan de respectievelijke lokale overheden.

De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vergoedingsregeling en de berekening van de retributie, zonder evenwel de vergoeding zelf te bepalen. Deze nadere regels bestaan onder meer in het bepalen van de grenzen waarbinnen de lokale overheden zelf het bedrag van de retributie kunnen bepalen. De decreetgever acht het aangewezen dat de nadere regels met betrekking tot de vergoedingsregeling en de berekeningsmethode van de retributie (tot op zekere hoogte althans) op gewestelijk niveau worden geharmoniseerd. De decreetgever streeft daarbij immers de doelstelling na om de kosten te rationaliseren en harmoniseren die aan de dienstverlening op het grondgebied van het Vlaamse Gewest verbonden zijn. Daarbij moet in het bijzonder ook rekening worden gehouden met het feit dat op grond van artikel 19 van het decreet ook een gewestelijke platformretributie wordt geheven. De aanvrager zal slechts één prijs voor het product moeten betalen, die zowel de gewestelijke platformretributie als de retributie omvat;

Gelet op het voorgaande, houdt de machtiging aan de Vlaamse Regering om de nadere regels in verband met de vergoedingsregeling en de berekening van de retributie te bepalen geen kennelijk onevenredige beperking van de lokale autonomie, zoals gewaarborgd door de artikelen 41 en 162 van de Grondwet, in. Het grondwettelijk beginsel van de lokale autonomie doet immers geen afbreuk aan de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap om te oordelen wat het meest geschikte niveau is om een aangelegenheid, die binnen hun bevoegdheid valt, te regelen. Om die reden kunnen zij oordelen dat een aangelegenheid beter op een meer algemeen niveau dan het lokale niveau moet worden geregeld. Dit moet toelaten om een eenvormige regeling uit te werken die geldt voor (de lokale overheden gesitueerd op) het gehele grondgebied waarvoor ze bevoegd zijn.

De lokale overheid treedt op als verwerkingsverantwoordelijke voor de heffing van de retributie, vastgesteld bij de gemeenteraad in een gemeentereglement overeenkomst artikel 40, paragraaf 3 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

De overige artikelen 16 t.e.m. 18 inzake de verwerking van persoonsgegevens blijven onverminderd gelden t.a.v. de verwerkingsverantwoordelijken.

De producten die de bevoegde lokale overheid via het VIP ter beschikking stelt aan de aanvrager zijn geen stuk of briefwisseling in de zin van artikel 279 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, aangezien het product een louter informatief document betreft dat geen beleidsmatige stellingname inhoudt. De producten moeten dus niet worden ondertekend vooraleer de lokale overheid deze ter beschikking stelt aan de aanvrager.

Hoofdstuk 8. Specifieke bepalingen voor het product vastgoedinlichtingen

Artikel 22

Het VIP biedt een product vastgoedinlichtingen aan die de opvolger is van de zogenaamde "notarisbrief" of het "inlichtingenformulier vastgoed". Een product vastgoedinlichtingen bevat o.a. alle vastgoedinformatie van een stedenbouwkundig uittreksel, vermeld in artikel 5.2.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangevuld met data die benodigd is voor de aanvragers die tussenkomen in de transacties in het kader van de verkoop of langdurige verhuring.

Het product bevat de volgende rubrieken van gegevens:

- Vastgoedinformatie m.b.t. stedenbouwkundig uittreksel;
- Vastgoedinformatie m.b.t. natuur, bv. zijn er beschermdde natuurgebieden gelegen waar rekening mee gehouden moet worden;
- Vastgoedinformatie m.b.t. milieu, bv. of het perceel opgenomen werd in de gemeentelijke inventaris van risicogronden;
- Vastgoedinformatie m.b.t. huisvesting en woningkwaliteit, bv. of de woning opgenomen werd in de Vlaamse inventaris voor Ongeschikte en Onbewoonbare Woningen;
- Vastgoedinformatie m.b.t. onroerend erfgoed, bv. de informatie, bedoeld in de artikelen 4.1.11, 6.4.8 en 6.4.9 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
- Vastgoedinformatie m.b.t. heffingen, bv. of er een gemeentelijke heffing van toepassing is voor leegstaand;
- Vastgoedinformatie m.b.t. wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, bv. of er een bouwvrije strook van toepassing is langs een waterloop.

Het volledige overzicht van de vastgoedinformatie die deel uitmaakt van het product vastgoedinlichtingen wordt bekendgemaakt in de productcatalogus, bedoeld in artikel 8 van dit decreet.

Dit is het eerste product dat het Vlaams Datanutsbedrijf via het VIP ter beschikking stelt aan aanvragers.

De Vlaamse instanties en de lokale overheden zijn verplicht om de vastgoedinformatie te ontsluiten via het VIP voor het product vastgoedinlichtingen. Zoals hoger uiteengezet, beheren de Vlaamse instanties en de lokale overheden enorm veel vastgoedinformatie die zij momenteel via eigen kanalen ter beschikking stellen. Die informatie is versnipperd, wat aan gebruiksgemak doet inboeten. Bovendien zijn de gebruiken bij elke lokale overheid anders waardoor er verschillen ontstaan naar onder meer de vorm en termijn van aflevering van die informatie. Om die inefficiënties weg te werken en die informatiestroom te uniformiseren, wordt ervoor gekozen om Vlaamse instanties en de lokale overheden te verplichten om

vastgoedinformatie exclusief via het Vastgoedinformatieplatform te ontsluiten voor het product vastgoedinlichtingen.

Artikel 23

Aangezien het VIP verplicht moet worden gebruikt voor de aanleverende entiteiten en het product vastgoedinlichtingen verplicht via het VIP is te verkrijgen, bepaalt het decreet ook het bedrag van de platformretributie.

Deze platformretributie is vastgesteld voor het product vastgoedinlichtingen op 36,5 EUR (exclusief BTW), zoals gecommuniceerd in de beslissing van de Vlaamse Regering van 19 februari 2021, op basis van een haalbaarheidsstudie van 2020. Dit bedrag bevat de vaste en de tijdelijke retributie die de aanvragers verschuldigd zijn bij elke aanvraag, zoals vermeld bij artikel 19.

De Vlaamse Regering kan het bedrag van de platformretributie aanpassen, alsook het bedrag differentiëren in verhouding tot het aantal percelen in éénzelfde aanvraag. Zo zou er mogelijks een korting kunnen toegekend worden bij een bulkaanvraag van aangrenzende landbouwpercelen waar het grootste deel van de vastgoedinformatie hetzelfde is voor elk van die percelen.

De platformretributie is gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer.

Paragraaf 2 verduidelijkt de formule voor de indexatie van de retributie.

Paragraaf 3 bevat de opsomming van de instanties die zijn vrijgesteld van de betaling van de platformretributie voor het product vastgoedinlichtingen. Vrijgestelde instanties gebruiken het product vastgoedinlichtingen enkel voor eigen doeleinden en niet bv. voor aanvragen van professionele aanvragers die geen vrijstelling genieten.

Paragraaf 4 bepaalt dat de lokale overheden, overeenkomstig artikel 22 en overeenkomstig het principe van de lokale autonomie, het bedrag van de eigen retributie voor de terbeschikkingstelling van de vastgoedinformatie bepalen.

Artikel 24

Dit artikel bepaalt dat het Vlaams Datanutsbedrijf ervoor instaat om alle informatie over het product bedoeld in artikel 22 vast te leggen in de productcatalogus vermeld in artikel 7, eerste lid. Het Vlaams Datanutsbedrijf zal dit steeds doen in overleg met de betrokken aanleverende entiteiten voor het desbetreffend product.

Hoofdstuk 9. Wijzigingsbepalingen

Afdeling 1. Wijzigingen van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurrechten

Artikelen 25 en 26

Deze artikelen breiden artikelen 2, 8°, 3, eerste lid en 7 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurrechten, gewijzigd

bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016, bekrachtigd bij het decreet van 18 november 2016, uit zodat de vastgoedinformatie, opgenomen in het Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten', kan worden ontsloten via het VIP.

Artikel 27

Ingevolge artikel 60 van het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen (aangenomen door het Vlaams Parlement op 19 april 2023, bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering op 21 april 2023), is artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. Daardoor moet artikel 5, §1, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten, dat verwijst naar de Vlaamse voorkeurechten van de Vlaamse Codex Wonen, ook worden aangepast.

Artikel 28

Dit artikel maakt het mogelijk dat de vastgoedinformatie, opgenomen in het Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten', kan worden ontsloten via het VIP.

Afdeling 2. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 29

Om de doelen van proactieve dienstverlening en correcte en volledige informatieverstrekking te bereiken en verder gevolg te kunnen blijven geven aan een praktijk die bij vele lokale besturen reeds bestaat, wensen de lokale besturen eveneens bijkomende informatie rond de woningkwaliteit mee te kunnen meegeven via het VIP. Het betreft informatie:

- voor woningen waarvoor een conformiteitsattest is aangevraagd of afgegeven;
- voor woningen waarvoor een waarschuwingsprocedure loopt;
- voor woningen waarvoor een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring loopt, met inbegrip van een beroepsprocedure;
- voor woningen die in de inventaris zijn opgenomen; en
- voor woningen waarvoor de opname in de inventaris geschorst.

Om deze status te kunnen meegeven aan de aanvrager, dient artikel 3.57, paragraaf 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het [decreet van XX XXXXX 2023], te worden aangepast. De voormelde informatie kan automatisch uit de bestaande authentieke bron worden opgehaald worden door het VIP. Wanneer de informatie "in aanvraag" is, wanneer er een beroepsprocedure loopt of wanneer de opname van de woning in de inventaris is geschorst, zal dit nu eveneens duidelijk kunnen worden weergegeven in het product. De aanvrager kan vervolgens meer informatie bekomen over de status van de aanvraag en de uitkomst van een aanvraag of onderzoek bij de betrokken lokale overheid. Deze informatieverstrekking door de lokale overheid blijft evenwel afhankelijk van het vooropgestelde product.

Deze gegevens kunnen eveneens publiek gesteld worden. Het artikel bevat de opsomming van de informatie die kan worden gepubliceerd.

Artikel 3.57, paragraaf 2 wordt uitgebreid wat betreft de mogelijke aanvragers aan wie de informatie ter beschikking kan worden gesteld. Naast notarissen en vastgoedmakelaars, kunnen ook gemeenten, OCMW's en de Vlaamse Belastingdienst toegang krijgen tot de desbetreffende informatie.

Afdeling 4. Wijzigingen van het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap

Artikel 30

Dit artikel breidt de definitie van "gegevens", vermeld in artikel 2, 7° van het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap, uit zodat de definitie niet langer enkel verwijst naar gegevens die informatie bevatten over een burger. Op die manier kunnen gegevens ook betrekking hebben op een onroerend goed of een perceel, en kan de burger ook vastgoedinformatie uitwisselen via zijn datakluis.

Artikel 31

Dit artikel verduidelijkt dat de beleidsuitvoerende taken van het Vlaams Datanutsbedrijf, bepaald in artikel 5, §1, 2°, 3°, 4°, en 5°, van het decreet van 2 december 2022, niet alleen betrekking hebben op de ontwikkeling en het beheer van de betrokken platformen, maar ook dienstverlening vanwege het Vlaams Datanutsbedrijf in dat verband omvatten.

De platformen die op grond van 5° worden ontwikkeld en beheerd, dragen zorg voor de veilige afwikkeling van de transacties tussen de betrokken actoren (cf. *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1424/1, 116). Deze actoren zijn zowel de betrokken burgers, overheidsinstanties als de aanvragers van vastgoedinformatie in de zin van dit decreet.

Bovendien verwerken deze platform de eventueel verschuldigde vergoeding die volgt uit de toegang tot de systemen, bedoeld in artikel 5, §1, van het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap, met betrekking tot de ontwikkeling en het beheer van het VIP.

Hierbij moet gedacht worden aan de implementatie van de weerhouden verdienmodellen in de systemen van het Vlaams Datanutsbedrijf. KLIP-diensten bijvoorbeeld worden transactioneel vergoed en de correcte administratieve en financiële afhandeling hiervan vraagt de nodige voorzieningen. Concreet moet het werkelijk vastgesteld verbruik van de platformen aan de hand van transacties, afgehandeld kunnen worden volgens de overeengekomen voorwaarden van het

verdienmodel, tot en met de betaling door de verbruiker op basis van een factuur of schuldvordering (cf. *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1424/1, 116).

Specifiek voor wat het verstrekken van vastgoedinformatie via het VIP betreft, via producten waarvoor de Vlaamse Regering het gebruik van het VIP niet verplicht heeft gesteld en waarvoor geen retributie wordt bepaald, vindt het Vlaams Datanutsbedrijf in deze bepaling zijn grondslag om daarover met aanvragers van vastgoedinformatie een overeenkomst te sluiten. De partijen bepalen daarbij zelf onder welke modaliteiten en vorm het Vlaams Datanutsbedrijf de betrokken vastgoedinformatie zal aanbieden alsook welke concrete vergoeding daartegenover zal staan. Om die reden is het niet mogelijk om één bedrag voor de vergoeding aan het Vlaams Datanutsbedrijf te bepalen, maar is het daarentegen noodzakelijk dat het Vlaams Datanutsbedrijf en de aanvrager steeds zelf een redelijke vergoeding kunnen overeenkomen in functie van de dienstverlening die het Vlaams Datanutsbedrijf *in concreto*. Om dit ook voor andere toekomstige platformen en diensten van het Vlaams Datanutsbedrijf mogelijk te maken, wordt een nieuw 5/1^o toegevoegd aan artikel 5, §1, van het decreet van 2 december 2022.

Artikel 32

Dit artikel voegt aan artikel 10, §2 van het decreet van 2 december 2022 de mogelijkheid toe voor het Vlaams Datanutsbedrijf om, naast de procedure voor toegang tot een toepassing van het Vlaams Datanutsbedrijf, ook de procedure voor de controle, de schorsing en de opheffing van de toegang tot een toepassing van het Vlaams Datanutsbedrijf vast te stellen, als de toegang niet of niet langer in overeenstemming is met de bepalingen van het decreet of andere toepasselijke wetgeving.

Artikel 33

Dit artikel voegt aan artikel 18, §3 van het decreet van 2 december 2022 de identificatiesleutel van de datakluis toe als identificatiemiddel. Deze identificatiesleutel wordt op aanvraag van de burger aangemaakt. De identificatiesleutel vormt een link tussen de burger en zijn datakluis en wordt gebruikt voor identificatie en authenticatie van de burger wanneer deze toegang wenst te verkrijgen tot zijn datakluis.

Artikel 34

Dit artikel voegt enkele categorieën van gegevens toe in artikel 24 omdat het Vastgoedinformatieplatform toelaat dat een burger deze gegevens oplaadt in zijn datakluis.

Artikel 35

Dit artikel past artikel 30 van het decreet van 2 december 2022 aan en bepaalt dat het principiële kopieerverbod voor de ontvangende entiteit beperkt is tot de informatie die is opgeslagen in de datakluisen. Dit is initieel steeds de bedoeling geweest van de decreetgever.

Hoofdstuk 10. Slotbepalingen

Artikel 36

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2024.

De minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE