

DE VLAAMSE MINISTER VAN BUITENLANDSE ZAKEN, CULTUUR, DIGITALISERING EN FACILITAIR MANAGEMENT EN DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft: Voorontwerp van decreet over het Vastgoedinformatieplatform  
Definitieve goedkeuring**

## Samenvatting

Op 19 maart 2021 besliste de Vlaamse Regering – in het kader van het relanceplan Vlaamse Veerkracht – tot de ontwikkeling, beheer en exploitatie van het Vastgoedinformatieplatform. Hiermee wil de Vlaamse Regering een digitale snelweg voor uitwisseling van vastgoedinformatie realiseren. 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. In die gevallen waarbij de informatie reeds digitaal aangevraagd wordt, moet er toch nog in tal van verschillende loketten informatie 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 en private partijen 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.

Het Vastgoedinformatieplatform zal uitgerold worden in gans Vlaanderen en moet beschikbaar komen voor alle Vlaamse lokale besturen, alle makelaars en notarissen die actief zijn in Vlaanderen. Ook burgers zullen toegang krijgen tot het Vastgoedinformatieplatform.

Op vraag van de partners van het Vastgoedinformatieplatform (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)) zijn bindende afspraken inzake de werking, governance, financiering en gebruik van en toegang tot het Vastgoedinformatieplatform uitgewerkt. Gezien het Vastgoedinformatieplatform ook persoonsgegevens zal verwerken, is tevens een passende juridische basis uitgewerkt en opgenomen in het voorontwerp van decreet dat ter principiële goedkeuring voorgelegd wordt aan de Vlaamse Regering.

# 1. SITUERING

## A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Digitalisering.

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

De Vlaamse Regering heeft op 19 maart 2021 op basis van de nota VR 2021 1903 VV DOC.0022/1BIS betreffende de ontwikkeling, de uitrol en het beheer en de exploitatie van het Vlaams Vastgoedinformatieplatform en de kwaliteitsverbetering van de aan het platform gerelateerde gegevensbronnen, beslist het voorgesteld project op te starten

Het voorontwerp van decreet werd toegelicht en besproken tijdens het overleg van de werkgroep op 23 juni 2022, 15 september 2022, 13 oktober 2022 en 16 december 2022, bestaande uit vertegenwoordigers van het agentschap Digitaal Vlaanderen, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB), de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG).

Het voorontwerp werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2023/95 van 23 maart 2023. Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies met voorwaarden verleend op 28 maart 2023 en naar aanleiding van dit advies werd het voorontwerp aangepast.

Het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, werd verkregen op 25 mei 2023.

De Vlaamse Regering verleende haar eerste principiële goedkeuring op 26 mei 2023 (VR 2023 2605 DOC.0596).

De volgende adviezen werden ingewonnen:

- Het advies SERV van 28 juni 2023, bezorgd op 28 juni 2023;
- Het advies VTC nr. 2023/064 van 13 juni 2023, bezorgd op 30 juni 2023.

De voormelde adviezen leiden tot de volgende inhoudelijke aanpassingen in het decreet:

- de toevoeging van definities inzake retributies en vergoedingen in artikel 2 en doorheen het ontwerpdecreet;
- de toevoeging van de bewaartermijnen bij de beschrijving van een product, in artikel 7;
- de schrapping van artikel 19 inzake het kopieerverbod;
- de toevoeging van een wijziging aan artikel 30 van het decreet van 2 december 2022.

De repliek op voornoemde adviezen van de SERV en de VTC zijn via een overzichtstabel opgenomen in de memorie van toelichting.

De overzichtstabel in de memorie van toelichting gaat in op de specifieke punten die de Vlaamse Toezichtcommissie ("VTC") aanhaalt in haar advies nr. 2023/064 van 13 juni 2023. In de toelichting zijn globaal enkele onjuiste uitgangspunten uit het advies geduid, welke hiernavolgend eveneens zeer kort worden uiteengezet. Deze zijn immers cruciaal voor een goed begrip van de werking van het Vastgoedinformatieplatform en de eventuele risico's die daaraan zouden zijn verbonden op het vlak van de bescherming van persoonsgegevens.

1. Als inleidende opmerking kan worden verduidelijkt dat het Vastgoedinformatieplatform ("VIP") **geen databank** is, laat staan een vermogensregister, waarop aan de hand van een identificator 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 en zal aldus geen persoonsgegevens uitmaken. 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 aanvrager reeds heeft, tot identificatie kan overgaan. De onderstaande opmerkingen zijn dus maar relevant wanneer persoonsgegevens worden verwerkt in het Vastgoedinformatieplatform.

**2. 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”):** het is vooreerst van belang dat de inrichting van het VIP zal gebeuren bij het Vlaams Datanutsbedrijf (“DNB”). Het DNB is en blijft als dusdanig gebonden door het oprichtingsdecreet van 2 december 2022. Het VIP is opgericht in het kader van die doelstellingen en ter uitvoering van de beleidsuitvoerende taken van DNB. Alle waarborgen van het decreet van 2 december 2022 zijn eveneens van toepassing op het VIP, inclusief het strenge besluitvormingsproces waarbij het adviescomité de raad van bestuur van het Vlaams Datanutsbedrijf telkens adviseert vanuit het oogpunt van de bescherming van de persoonsgegevens van de burger. Deze adviespraktijk werd eveneens doorgetrokken naar het Vastgoedinformatieplatform zoals beschreven in artikel 5 van het ontwerpdecreet.

**3. 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. De precieze (persoons)gegevens die worden verwerkt, hangen af van product tot product. 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.

**4. 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. 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.

**5. Wat betreft nieuwe gegevensstromen:** het VIP is een *nieuw* gegevensdelingsplatform dat vooral *bestaande* uitwisseling van vastgoedinformatie tussen publieke partijen onderling 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. DNB kan ook nieuwe producten vastleggen in samenspraak met de betrokken aanleverende entiteiten. Dergelijke nieuwe producten zullen 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.

**6. Wat betreft de rechtsgrond van verwerkingen van persoonsgegevens:** de rechtsgrond moet op het niveau van elke betrokken verwerkingsverantwoordelijke worden bekeken. De respectievelijke verwerkingsverantwoordelijken kunnen persoonsgegevens in het kader van het Vastgoedinformatieplatform op verschillende rechtsgronden verwerken: artikel 6.1.c) AVG (algemene verordening gegevensbescherming), artikel 6.1.e) AVG of a artikel 6.1.a) AVG. Het is een verkeerd uitgangspunt dat voor elk product de burger op voorhand zou moeten instemmen met de informatie-uitwisseling. 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.

**7. Wat betreft de controle op het gebruik van vastgoedinformatie uit het VIP:** 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.

**a. Controle ex ante:**

- i. Productsamenstelling: er gebeurt reeds een (proportionaliteits)beoordeling bij de samenstelling van een product.
- ii. Toegangscontrole – inhoudelijke verificatie: de proportionaliteit wordt beoordeeld op het moment dat een aanvrager toegang vraagt tot het VIP. Enkel wanneer de aanvragers recht hebben op toegang tot de informatie, zal deze toegang aan hen worden verleend.
- iii. Toegangscontrole – technische verificatie: De toegang tot het platform vereist steeds de authenticatie van de aanvrager en wordt eveneens steeds gelogd.
- iv. Aanvraag van vastgoedinformatie - motivering: aanvragers moeten steeds hun individuele aanvraag motiveren. DNB moet kunnen nagaan of de aanvraag van de aanvrager wel degelijk kadert binnen één van de doelstellingen opgesomd in artikel 6 van het ontwerpdecreet.

**b. Controle ex post**

- i. 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.
- ii. Afspraken met beroepsfederaties: DNB sluit overeenkomsten met de beroepsfederaties (zoals een trust-overeenkomst en een aansluitingsovereenkomst) waarin de nodige afspraken worden gemaakt. Aangezien alle informatiestromen en aanvragen gecentraliseerd verlopen via één platform, laat het VIP 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. Het VIP zal niet toestaan dat onevenredige aanvragen (aanvragen in bulk) zullen doorgaan.
- iii. Deontologische verplichtingen: beroepsfederaties leggen doorgaans een deontologisch kader op aan hun leden, op grond waarvan disciplinaire maatregelen kunnen worden genomen.
- iv. Gegevensbeschermingsmaatregelen in het algemeen: DNB moet steeds het algemeen kader inzake gegevensbescherming naleven als verwerkingsverantwoordelijke, net zoals ook elke andere betrokken verwerkingsverantwoordelijke dat moet doen.

**8. Wat betreft de transparantie naar de burger toe:** DNB voorziet 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. Op die manier zal de burger transparant op de hoogte worden

gesteld over wie zijn informatie aanvraagt. Als de burger vragen of klachten hierover heeft, 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.

Het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit ("GBA") nr. 113/2023 werd op 18 juli 2023 verleend. De overzichtstabel in de toelichting gaat in op de specifieke punten die de GBA aanhaalt in haar advies. In de toelichting wordt meer achtergrond gegeven en zijn enkele onjuiste uitgangspunten uit het advies geduid.

Het voormeld advies van de GBA leidt tot de volgende (beperkte) inhoudelijke aanpassingen in het decreet:

- in artikel 14, tweede en derde lid, werden de gebruikte identificatiemiddelen (het identificatienummer van het Rijksregister) verduidelijkt (zie eveneens de aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Raad van State); en

De repliek op het voormeld advies van de GBA is via een overzichtstabel opgenomen in de memorie van toelichting.

Het voorontwerp werd een tweede maal principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 juli 2023 (VR 2023 1407 DOC.1037) met het oog op adviesinwinning van de Raad van State.

De Raad van State verleende advies nr. advies 74.200/3 van 9 november 2023.

Het advies van de Raad van State gaf aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het voorontwerp op volgende punten (naast tekstuele wijzingen in de ontworpen artikelen 2, 6°, 13°, 15° en 16°; artikelen 3, 4, 13, tweede lid, artikel 17, tweede lid; wijzigingen in de verwijzingen naar de artikelen in het Bestuursdecreet in verband met bewaring van persoonsgegevens in het ontworpen artikel 18; wijzigingen in artikelen 21 en 22; een verduidelijking in artikel 23, §3 van de verhouding met het nieuwe tweede lid van het ontworpen artikel 19 en wijzigingen in de verwijzingen in de ontworpen artikelen 26 en 28):

- de toevoeging van een machtiging aan de Vlaamse Regering om de regels betreffende de toegang tot het VIP, en de controle, schorsing en opheffing ervan, nader te bepalen in artikel 5;
- de toevoeging van een machtiging tot gebruik van het Rijksregisternummer in artikel 14, tweede en derde lid;
- de toevoeging van vrijstellingen op de platformretributie door middel van een toevoeging van een nieuw tweede lid aan het ontworpen artikel 19 (en het schrappen van de delegatie aan de Vlaamse Regering om die vrijstellingen te bepalen);
- de opsplitsing van het nieuw ontworpen artikel 5°/1 van het decreet van 2 december 2022 (via het ontworpen artikel 31) in een artikel 5°/1 dat de retributies voor de toegang tot en het gebruik van platformen en diensten van het Vlaams Datanutsbedrijf regelt en een artikel 5°/2 dat de vergoedingen daarvoor regelt. Voor het bepalen van bedrag van de retributie en nadere voorwaarden en regels voor de retributie wordt een delegatie verleend aan de Vlaamse Regering;
- aan het ontworpen artikel 32 wordt een delegatie verleend aan de Vlaamse Regering om de regels inzake de toegang tot een toepassing van het Vlaams Datanutsbedrijf, en de controle, schorsing en opheffing ervan nader te bepalen.

De repliek op het voormeld advies van de Raad van State is via een algemene toelichting en via aanvullingen in de artikelsgewijze toelichting opgenomen in de memorie van toelichting.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Het voorontwerp van decreet bevat 10 hoofdstukken, het eerste hoofdstuk bevat de algemene bepaling dat dit decreet een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid regelt en de definities, die werden aangepast naar aanleiding van het advies van de SERV. Het laatste hoofdstuk bepaalt de inwerkingtreding.

Verder zijn er de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2. Opdrachten en taken

Hoofdstuk 2 beschrijft het doel, de opdrachten van het Vastgoedinformatieplatform. Het Vastgoedinformatieplatform (VIP) werd initieel ontwikkeld en beheerd door het agentschap Digitaal Vlaanderen in een testfase samen met enkele pilootgemeenten. Na de bekendmaking van het Besluit van de Vlaamse regering, vermeld in artikel 37 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, zullen de rechten en plichten inzake het VIP overgaan van het agentschap Digitaal Vlaanderen naar het Vlaams Datanutsbedrijf. Het VIP is vanaf dan volledig 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 Vastgoedinformatieplatform. Het Vastgoedinformatieplatform 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.

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 en taken, is het Vlaams Datanutsbedrijf in de eerste plaats belast met wettelijke verplichtingen in de zin van artikel 6, 1, (c), AVG en taken van algemeen belang zoals beschreven in artikel 6, 1, (e) van de AVG, die verder ook aansluiten bij de doelstellingen van het Vastgoedinformatieplatform.

Het voorliggend ontwerp van decreet heeft geen impact op het Samenwerkingsakkoord van 18 april 2014 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest met betrekking tot de Coördinatiestructuur voor patrimoniuminformatie (CSPI). Indien het VIP toegang nodig heeft tot federale patrimoniale informatie, zal het Vlaams Datanutsbedrijf in samenwerking met het agentschap Digitaal Vlaanderen hiertoe de vraag richten aan het CSPI.

- Hoofdstuk 3. De toegang tot het VIP

Dit hoofdstuk past artikel 10, paragraaf 2 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 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 Vastgoedinformatieplatform.

Ingeval de aanvrager een burger betreft, wordt er een integratie voorzien met mijn burgerprofiel en de woningpas voor een vlotte toegang.

Het Vlaams Datanutsbedrijf hanteert een aanvraagprocedure met tussenkomst van het adviescomité, waarbij telkens de geldende wetgeving ter zake, in het bijzonder wat betreft de bescherming van persoonsgegevens, moet worden nageleefd. Deze aanvraagprocedure geldt zowel voor individuele professionele aanvragers als hun vertegenwoordigers, bv. beroepsorganisaties, als voor aanleverende entiteiten. De aanvraagprocedure doet geen afbreuk aan de bevoegdheden van toezichthouders.

De Vlaamse Regering kan de regels vaststelling om de toegang tot het Vastgoedinformatieplatform te controleren, schorsen of op te heffen wanneer de toegang niet of niet langer in overeenstemming is met de bepalingen van dit ontwerpdecreet of andere toepasselijke wetgeving.

Dit hoofdstuk bevat verder eveneens een artikel dat de doelstellingen opsomt 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.

- Hoofdstuk 4. Behandeling van aanvragen van producten

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

Het Vlaams Datanutsbedrijf maakt op de website van het Vastgoedinformatieplatform de inhoud van de beschikbare producten bekend, inclusief het overzicht van de vastgoedinformatie die per product wordt meegegeven. De aanvrager kan verschillende producten aanvragen via het Vastgoedinformatieplatform. Een product bestaat uit een vooraf bepaalde combinatie van één of meerdere vastgoedinformatie. Deze combinatie wordt bepaald naargelang de doelgroep die het product aanvraagt, of naargelang de toepassing of finaliteit waarvoor het product wordt aangevraagd. Per product moet het Vlaams Datanutsbedrijf de kerneigenschappen omschrijven en bekendmaken. Dit hoofdstuk legt de kerneigenschappen vast die per product moeten worden ingevuld. Naar aanleiding van het advies van de VTC wordt de bewaartermijn van vastgoedinformatie in producten toegevoegd.

Het hoofdstuk beschrijft verder hoe een aanvrager een product kan aanvragen via het VIP. De aanvrager dient elektronisch een aanvraag in om een bepaald product via het Vastgoedinformatieplatform te ontvangen voor één of meerdere specifieke percelen of een onderdeel daarvan. 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. Het Vlaams Datanutsbedrijf vraagt de nodige vastgoedinformatie op bij en ontvangt deze van de betreffende aanleverende entiteiten. Het Vlaams Datanutsbedrijf consulteert eerst de webdiensten 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. Het Vlaams Datanutsbedrijf en desgevallend de entiteit die samen met het Vlaams Datanutsbedrijf optreedt als gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijke voor de terbeschikkingstelling van het product stelt vervolgens het aangevraagde product ter beschikking van de aanvrager via het Vastgoedinformatieplatform. De vastgoedinformatie die de aanvrager ontvangt, vermeldt elke betrokken aanleverende entiteit die vastgoedinformatie aanlevert.

In bepaalde gevallen wordt het gebruik van een product van het Vastgoedinformatieplatform verplicht gesteld. In die gevallen zal de Vlaamse Regering de platformretributie bepalen.

- Hoofdstuk 5. Verwerking van vastgoedinformatie

Dit hoofdstuk beschrijft de verwerking van vastgoedinformatie door het Vlaams Datanutsbedrijf. Het hoofdstuk bevat afdelingen die de mededeling van vastgoedinformatie aan het Vlaams Datanutsbedrijf, de verwerking van vastgoedinformatie door het Vlaams Datanutsbedrijf en de mededeling van vastgoedinformatie door het Vlaams Datanutsbedrijf, beschrijven. Het VIP doet geen afbreuk aan de informatie die op vandaag gratis ter beschikking wordt gesteld door de desbetreffende aanleverende entiteiten via publicatiediensten of Geopunt.

- Hoofdstuk 6. Aanvullende bepalingen voor de verwerking van persoonsgegevens

In het kader van de gegevensdeling kan het Vlaams Datanutsbedrijf persoonsgegevens verwerken. Hoofdstuk 6 bevat de aanvullende bepalingen inzake verwerking van persoonsgegevens. Het hoofdstuk bevat, in combinatie met andere bepalingen van het decreet, de essentiële elementen van de verwerking en beschrijft o.a. categorieën van persoonsgegevens, de categorieën van betrokkenen de verwerkingsverantwoordelijken, de doeleinden van de verwerking en de bewaartermijn van de gegevens.

- Hoofdstuk 7. Retributie

Hoofdstuk 7 beschrijft de platformretributie en de platformvergoeding die het Vlaams Datanutsbedrijf kan innen van de aanvragers voor de aansluiting op en het gebruik van het Vastgoedinformatieplatform. Er wordt in vrijstellingen op de platformretributie voorzien, evenals in een machtiging voor de Vlaamse Regering om nadere modaliteiten van de platformretributie te bepalen.

Het is mogelijk dat aanvragers een vergoeding of retributie moeten betalen aan de aanleverende entiteit of aan de lokale overheid (zogenaamde bronvergoeding of bronretributie) bij de aanvraag van vastgoedinformatie. In dat geval kan het Vlaams Datanutsbedrijf op verzoek van de desbetreffende aanleverende entiteit of de lokale overheid de retributie of vergoeding innen in naam en voor rekening van de aanleverende entiteit of de bronretributie of de bronvergoeding innen in naam en voor rekening van het lokaal bestuur. Het Vlaams Datanutsbedrijf stort de geïnde retributie of vergoeding vervolgens door aan de aanleverende entiteit of aan het lokaal bestuur

- Hoofdstuk 8. Specifieke bepalingen voor het product vastgoedinlichtingen

Het VIP biedt een product vastgoedinlichtingen aan.

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.

In hoofdstuk 8 worden specifieke parameters opgenomen voor dit product.

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.

Zoals beschreven in het voorontwerp en de memorie bevat het product vastgoedinlichtingen 7 rubrieken van gegevens:

- Vastgoedinformatie m.b.t. stedenbouwkundig uittreksel;
- Vastgoedinformatie m.b.t. natuur, bv. zijn er beschermde natuurgebieden gelegen waar rekening mee gehouden moet worden;



- Vastgoed informatie m.b.t. milieu, bv. of het perceel opgenomen werd in de gemeentelijke inventaris van risicogronden;
- Vastgoed informatie m.b.t. huisvesting en woningkwaliteit, bv. of de woning opgenomen werd in de Vlaamse inventaris voor Ongeschikte en Onbewoonbare Woningen;
- Vastgoed informatie 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;
- Vastgoed informatie m.b.t. heffingen, bv. of er een gemeentelijke heffing van toepassing is voor leegstaand;
- Vastgoed informatie m.b.t. wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, bv. of er een bouwvrije strook van toepassing is langs een waterloop.

Een uitgebreide beschrijving van de inhoud van het product zal opgenomen worden in de productcatalogus. In afwachting van de productcatalogus kan er een overzicht bekomen worden van de verschillende vastgoed informatie die samengevoegd worden in het product vastgoedinlichtingen op volgende link: <https://www.vlaanderen.be/digitaal-vlaanderen/athumi-het-vlaams-datanutsbedrijf/vastgoedinformatieplatform/gebruikersomgeving-vastgoedinformatieplatform/algemeen-overzicht-van-de-inlichtingen>

Er wordt ook een verwijzing opgenomen naar de productcatalogus bedoeld in artikel 7 waar een volledig productoverzicht aangeboden wordt.

Vlaamse instanties en de lokale overheden beheren enorm veel vastgoed informatie 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 vastgoed informatie exclusief via het Vastgoedinformatieplatform te ontsluiten voor het product vastgoedinlichtingen.

Aangezien het VIP verplicht moet worden gebruikt door de aanleverende entiteiten en het product vastgoedinlichtingen verplicht via het VIP is te verkrijgen, bepaalt het decreet ook het bedrag van de platformretributie. Deze retributie werd vastgesteld op 36,5 EUR (exclusief BTW) zoals gecommuniceerd in de beslissing van de Vlaamse Regering van 19 maart 2021, op basis van een haalbaarheidsstudie van 2020. Dit bedrag bevat de vaste (voor onderhoud platform) en tijdelijke (voor de investering en stroomversnelling van optimalisatie bronnen) platformretributie die de aanvragers verschuldigd zijn bij een aanvraag waarvoor het gebruik van het VIP verplicht is, zoals vermeld bij artikel 19. Er werd een delegatie voorzien naar de Vlaamse regering om het bedrag aan te passen alsook om het bedrag te differentiëren in verhouding tot het aantal percelen in éénzelfde aanvraag. De platformretributie wordt gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer. Naast de platformretributie blijft de (gemeentelijke) bronretributie eveneens verschuldigd voor aanvragers.

- Hoofdstuk 9. Wijzigingsbepalingen

Dit hoofdstuk bevat wijzigingen van (i) het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurrechten; (ii) de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en (iii) 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.

In het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurrechten wordt uitgebreid dat de informatie opgenomen in het Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurrechten' kan worden ontsloten via het Vastgoedinformatieplatform.

In de Vlaamse Codex Wonen wordt het mogelijk gemaakt voor lokale overheden om informatie mee te geven aan de aanvrager over de status van de woningkwaliteit (i) voor woningen waarvoor een conformiteitsattest is aangevraagd of afgegeven, (ii) voor woningen waarvoor een

waarschuwingsprocedure loopt, (iii) voor woningen waarvoor een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring loopt, met inbegrip van een beroepsprocedure, (iv) voor woningen die in de inventaris zijn opgenomen of (v) voor woningen waarvoor de opname in de inventaris geschorst. In dat kader wordt ook de informatie die publiek kan worden gesteld, uitgebreid.

Artikel 3.57, paragraaf 2 wordt eveneens 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.

Het oprichtingsdecreet Vlaams Datanutsbedrijf bevat een definitie van het begrip "gegevens". Deze definitie wordt uitgebreid 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 datakuis.

Er wordt ook een artikel toegevoegd in verband met de retributies en vergoedingen die dienen te worden betaald voor de toegang tot en het gebruik van een platform of een dienst van het Vlaams Datanutsbedrijf.

Verder zal het adviescomité van het Vlaams Datanutsbedrijf, naast de procedure voor toegang tot een toepassing van het Vlaams Datanutsbedrijf, binnen de grenzen bepaald door de Vlaamse Regering, ook de procedure voor de controle, de schorsing en de opheffing van de toegang tot een toepassing van het Vlaams Datanutsbedrijf vast te stellen, indien de toegang niet of niet langer in overeenstemming is met de bepalingen van het decreet of andere toepasselijke wetgeving.

Tot slot zijn de categorieën persoonsgegevens opgesomd in het oprichtingsdecreet Vlaams Datanutsbedrijf. Deze categorieën worden uitgebreid met gegevens inzake vastgoed aangezien een aantal nieuwe *use cases* worden beoogd met de oprichting van het Vastgoedinformatieplatform.

Het voorliggend ontwerpdecreet treedt in werking op 1 januari 2024.

## **B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN**

Zie artikelsgewijze bespreking in de Memorie van Toelichting.

# **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

## **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

Voor de budgettaire impact kan worden verwezen naar de nota VR 2021 1903 VV DOC.0022/1BIS betreffende de ontwikkeling, de uitrol en het beheer en de exploitatie van het Vlaams Vastgoedinformatieplatform en de kwaliteitsverbetering van de aan het platform gerelateerde gegevensbronnen.

Het financieringsmodel bepaalt de algemene strategie van hoe de investerings- en onderhoudskosten van het Vastgoedinformatieplatform zullen gefinancierd worden.

Een belangrijk principe dat hierbij gevolgd zal worden is dat de gebruiker van informatie (i.e. aanvrager van vastgoedinlichtingen) betaalt voor de gerealiseerde meerwaarde op de informatie via een platformretributie of platformvergoeding. Met deze vergoeding worden de diensten van het platform gefinancierd. Dit principe is het gevolg van de belangrijke meerwaarde die het platform heeft voor de gebruikers, in termen van procesefficiëntiewinst, van doorlooptijd of van andere, eerder kwalitatieve baten. Er is in het voorontwerp van decreet voorzien dat aanleverende entiteiten die

vanuit hun sectorreglementering reeds een bronvergoeding of bronretributie aanrekenen voor de aanvragers, dat deze bronvergoeding of bronretributie door het Vastgoedinformatieplatform geïnd en doorgestort kan worden.

Er zijn **2 belangrijke fasen** in het totale project.

- Een investeringsfase, van begin 2021 - tot eind 2023. De Vlaamse overheid pre-financiert 8.590.000 euro van de investeringskost, de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat pre-financiert voor 954.000 euro.
- Een operationele fase, vanaf begin 2024.

Er zijn **2 trajecten** binnen het totale project.

- Traject 1: ontwikkeling, uitrol, beheer, exploitatie en doorontwikkeling van het platform
- Traject 2: digitaliseren en gerichte kwaliteitsverbetering van de achterliggende databronnen.

Het financieringsmodel voor de investeringsfase en voor de operationele fase, het overzicht van alle kostensoorten voor het projectbudget, de informatie m.b.t de terugbetaling van de prefinanciering, en de informatie m.b.t. de herinvestering van een deel van de terugbetaalde en gerecupereerde prefinancieringsmiddelen van de Vlaamse overheid in de operationele fase (traject 2), zijn verder verduidelijkt in de voormelde nota VR 2021 1903 VV DOC.0022/1BIS. Zoals hierboven vermeld, is er een traject, gericht op de digitalisatie en het gericht verhogen van de kwaliteit van de achterliggende databronnen en is er daar ook ondersteuning mogelijk naar de betrokken aanleverende entiteiten vanuit de projectmiddelen. Om dit traject goed te begeleiden, zal het Vlaams Datanutsbedrijf een overleg organiseren (een zogeheten 'bronhoudersoverleg') met de aanleverende entiteiten waar de samenwerking tussen de aanleverende entiteiten en het Vastgoedinformatieplatform periodiek aan bod kan komen, alsook de eerder vermelde mogelijke ondersteuning bij de bronoptimalisaties of opzet van nieuwe gegevensbronnen.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 28 maart 2023. Het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, werd verkregen op 25 mei 2023.

## **B. ESR-TOETS**

Dit onderdeel is niet van toepassing.

## **C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID**

Het voorontwerp van decreet heeft geen directe weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemene beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling, niet vereist is.

## **D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN**

Voor de impact op de lokale besturen kan verwezen worden naar de nota VR 2021 1903 VV DOC.0022/1BIS.

Er is een positieve weerslag van het project op de lokale en provinciale besturen.

Het voorliggend project en voorontwerp van decreet is tot stand gekomen dankzij onder meer een sterke betrokkenheid vanuit de lokale besturen. De Vereniging voor Steden en Gemeenten (VMSG) is één van de partners van het project en de lokale besturen zijn via diverse projectfora nauw betrokken bij het design en de uitrol van het platform.

Lokale besturen zijn vragende partij voor de realisatie van het vastgoedinformatieplatform omdat het duidelijke baten voor hen met zich meebrengt. De bouw van het platform is in lijn met het

memorandum van VVSG (2019): ‘... Een volwaardige generieke digitale infrastructuur zorgt voor meer intuïtieve en interoperabele systemen en draagt op die manier bij aan het doorbreken van de silo-werking van de overheid...’.

De positieve weerslag van het voorstel springt meer in het oog voor de gemeenten die vandaag minder geautomatiseerd zijn. Indien de gemeenten vandaag reeds een volledig geautomatiseerd proces hebben, zijn de positieve baten nog steeds aanwezig maar minder uitgesproken.

Het voorliggend voorontwerp van decreet raakt op geen enkele wijze aan de bestaande gemeentelijke retributies voor het verstrekken van vastgoedinlichtingen. Dit blijft de autonome bevoegdheid van de lokale besturen. In het project is voorzien dat lokale besturen hun bronretributie via het platform zullen kunnen innen.

a) personeel: het ontwerp van decreet heeft geen weerslag op gebied van personeelsinzet. Het personeel van de lokale besturen wordt nu immers ook reeds ingezet voor het verzamelen van vastgoedinformatie en het verstrekken van de notarisbrief of andere informatie bij aanvraag.

b) werkingsuitgaven: het ontwerp van decreet heeft geen weerslag op de lopende uitgaven.

c) investeringen en schuld: het ontwerp van decreet heeft geen investeringen tot gevolg voor de lokale besturen die gratis gebruik maken van het Vlaams webportaal van het Vastgoedinformatieplatform. De lokale besturen die kiezen voor een automatische integratie met hun gemeentelijke software kunnen een verhoogde investeringskost en operationele beheerkost ondervinden voor de aansluiting op het Vastgoedinformatieplatform.

d) ontvangsten: het ontwerp van decreet resulteert in een retributie die de lokale besturen kunnen innen voor de ontsluiting en ter beschikking stelling van vastgoedinformatie waarvoor zij verantwoordelijk zijn. Op heden heffen de lokale besturen evenwel ook reeds een retributie in dit verband.

Conclusie: voorliggend voorontwerp van decreet heeft geen bijkomende weerslag op het personeel, de werkingsuitgaven, investeringen, schuld en ontvangsten van de lokale besturen en kan bijgevolg opgevangen worden door het reeds in dienst zijnde personeel of binnen de reguliere middelen van de lokale en provinciale besturen.

## **4. VERDER TRAJECT**

Na definitieve goedkeuring wordt het ontwerpdecreet ingediend bij het Vlaams Parlement.

## **5. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar definitieve goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van *decreet over het Vastgoedinformatieplatform* en de bijhorende memorie van toelichting;
- 2° de Vlaamse minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management te gelasten voornoemd ontwerp van decreet en de bijhorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

De minister-president van de Vlaamse Regering en 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