

DE MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING EN VLAAMS MINISTER VAN BUITENLANDSE ZAKEN,
CULTUUR, DIGITALISERING EN FACILITAIR MANAGEMENT

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Voorontwerp Besluit van de Vlaamse Regering houdende uitvoering van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform voor wat betreft de retributies en de controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het VIP en tot wijziging van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering voorziet in de verdere uitvoering van het VIP-decreet. Het voorontwerp bevat bepalingen over retributies; de controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het Vastgoedinformatieplatform en wijzigingsbepalingen.

Dit voorontwerp introduceert een uniforme berekeningsmethode voor de gemeentelijke bronretributie voor het product "Vastgoedinlichtingen", zoals vastgesteld in hoofdstuk 8 van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform. Deze gestandaardiseerde kostprijsberekening maakt de opbouw van de totale retributiekosten transparanter voor de aanvrager. Lokale overheden behouden de mogelijkheid om kortingen te verstrekken, afhankelijk van de omvang van de geleverde prestaties, zoals bijvoorbeeld minder complexe aanvragen voor landbouwpercelen. Verder zorgt het voorontwerp voor een uniforme toepassing van nultarieven bij de gemeentelijke bronretributie die consistent is met de toepassing van de vrijstelling van platformretributie voor datzelfde product.

Er is besloten om een maximumtarief in te stellen voor de platformretributie op "Vastgoedinlichtingen" bij aanvragen van meer dan 10 percelen. Dit volgt uit de schaalvoordelen die eigen zijn aan de gebundelde afhandeling van deze aanvragen en beschermt de sector tegen een gecumuleerde kost en de burger ingeval van particuliere aanvragen van vastgoedinformatie. Daarnaast zijn er regels vastgesteld die de procedures voor schorsing en beëindiging van toegang tot het VIP-platform verduidelijken en uitvoerbaar maken.

Om de doelstelling van het Vastgoedinformatieplatform, als snelweg voor de uitwisseling van vastgoedgegevens, te versterken, worden een aantal besluiten van de Vlaamse Regering gewijzigd waardoor ook andere datastromen via dit platform lopen. Specifiek gaat het om de datastromen van bodemattesten, stedenbouwkundige uittreksels en het WIES-register¹.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Digitalisering.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

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 (nota VR 2021 1903 VV DOC.0022/1BIS). 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.

Op 20 december 2023 werd het decreet over het Vastgoedinformatieplatform (VIP-decreet) door het Vlaams Parlement aangenomen, waarop het op 22 december 2023 door de Vlaamse Regering werd bekrachtigd (hierna het VIP-decreet).

Het voorliggende voorontwerp van besluit werd toegelicht en besproken voorafgaandelijk de agendering op de Vlaamse Ministerraad met de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, het agentschap Wonen in Vlaanderen, De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) en het Departement Omgeving.

Het voorontwerp werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies 2024/147 van 10 mei 2024. Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies verleend op 8 mei 2024 en naar aanleiding van dit advies werd het voorontwerp aangepast. Het Begrotingsakkoord werd aangevraagd op 15 mei 2024.

¹ Zie artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek. In het WIES-register worden o.a. de woningen en gronden opgenomen die een WIES-kwalificatie hebben gekregen.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Het voorontwerp van het besluit bevat 5 hoofdstukken, het eerste hoofdstuk bevat de definities.

Verder zijn er de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2. Retributies

Hoofdstuk 2 beschrijft de platformretributies voor het product vastgoedinlichtingen per perceel en de bronretributie voor het product vastgoedinlichtingen. Artikel 2 bepaalt, in uitvoering van artikel 23, §1, tweede lid van het VIP-decreet, het bedrag van de platformretributie voor het product vastgoedinlichtingen. Artikel 3 bepaalt, in uitvoering van artikel 21, tweede lid, van het VIP-decreet de nadere voorwaarden en regels van de gemeentelijke bronretributie voor het product vastgoedinlichtingen.

- Hoofdstuk 3. Controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het VIP

Hoofdstuk 3 beschrijft, in uitvoering van artikel 5, tweede lid van het VIP-decreet het Vastgoedinformatieplatform, de controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het VIP. Deze regeling is van toepassing op professionele aanvragers waarbij de toegang niet langer in overeenstemming is met de bepalingen van het VIP-decreet of andere toepasselijke wetgeving. De lijst van artikel 4, §1 voorziet in een aantal mogelijke situaties voor schorsing of opheffing en is geïnspireerd op de bepalingen over de controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het KLIP.

- Hoofdstuk 4. Wijzigingsbepalingen

Dit hoofdstuk bevat wijzigingen van (i) het VLAREBO-besluit van 14 december 2007; (ii) het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen en (iii) het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek.

In het VLAREBO-besluit van 14 december 2007, zoals laatst gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 22 december 2023 tot wijziging van diverse bepalingen in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007, wordt, in uitvoering van artikel 5, §4 Bodemdecreet van 27 oktober 2006, een toevoeging gedaan waardoor een aanvraag bodemattest via het Vastgoedinformatieplatform kan verlopen.

In artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019 worden, in uitvoering van artikel 5.2.6 en 5.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 wijzigingen aangebracht waardoor (i) de elektronische indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundig uittreksel via het Vastgoedinformatieplatform verloopt en (ii) de termijn van afgifte van het stedenbouwkundig uittreksel gestroomlijnd wordt.

In het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek worden, in uitvoering van artikel 15, tweede lid van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek, wijzigingen aangebracht waardoor de personen aangeduid in artikel 12 (bepaalde gegevens van) het WIES-register via het Vastgoedinformatieplatform kunnen raadplegen.

- Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Dit hoofdstuk bevat de slotbepalingen. Het bepaalt de inwerkingtreding van het besluit, waarbij de het besluit in werking zal treden op het ogenblik van bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, met uitzondering evenwel van de bepalingen van hoofdstuk 2 die met terugwerkende kracht uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2024. In het licht van de rechtszekerheid is de retroactieve inwerkingtreding van de bepalingen van hoofdstuk 2 noodzakelijk voor wat de platform- en bronretributies voor het product vastgoedinlichtingen betreft die sinds die datum op grond van respectievelijk artikel 23, §1, en 21 van het VIP-decreet (en binnen de grenzen erin bepaald) werden geheven en waarvoor dit besluit het effectieve bedrag vaststelt, evenals een grondslag voor de mogelijkheid tot het toestaan van een korting op de bronretributie voorziet.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel vereist geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2. Retributies

Afdeling 1. Platformretributies voor het product vastgoedinlichtingen per perceel

Artikel 2

Het bedrag van de platformretributie voor het product vastgoedinlichtingen wordt vastgesteld op het maximumbedrag bepaald in artikel 23, §1, eerste lid, van het VIP-decreet, nl. 36,50 euro exclusief btw. De btw bedraagt 21%. Weliswaar blijft artikel 23, §3, eerste lid, van het VIP-decreet onverkort gelden: de entiteiten, opgesomd in §3, zijn vrijgesteld van betaling van de platformretributie. Zo blijft het kosteloze karakter van toepassing voor bijvoorbeeld landcommissies, de Vlaamse Grondenbank en de ambtenaren van ruimtelijke ordening, vermeld in de artikelen 1.4.3 en 1.4.9 van de VCRO en de artikelen 9/1 en 10 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (VCRO artikel 5.1.6, derde lid).

Daarnaast wordt met toepassing van artikel 23, §1, tweede lid, van het VIP-decreet voor de platformretributie voor het product vastgoedinlichtingen in een tariefdifferentiatie voorzien. Concreet wordt bepaald dat wanneer eenzelfde aanvrager, in eenzelfde aanvraag in het kader van eenzelfde overdracht voor meer dan tien percelen het product vastgoedinlichtingen aanvraagt, de platformretributie vanaf het elfde perceel 0 euro bedraagt. De reden hiervoor bestaat erin dat er schaalvoordelen zijn die eigen zijn aan de gebundelde afhandeling van deze aanvragen en beschermt de sector tegen een gecumuleerde kost en de burger in geval van particuliere aanvragen van vastgoedinformatie. De aanvraag dient altijd te kaderen binnen éénzelfde vastgoedtransactie.

Afdeling 2. De bronretributie voor het product vastgoedinlichtingen

Artikel 3

Deze bepaling legt, in uitvoering van artikel 21, tweede lid, van het VIP-decreet de nadere voorwaarden en regels vast van de bronretributie die per perceel verschuldigd is om een product vastgoedinlichtingen te ontvangen. Deze bronretributie kunnen de lokale overheden heffen als tegenprestatie voor de informatie die zij voor het product vastgoedinlichtingen aanleveren. Elke lokale overheid krijgt daarbij overigens de mogelijkheid om, in het kader van de grondwettelijke lokale autonomie die haar toekomt, een korting op de bronretributie toe te passen en te bepalen welke omvang die korting heeft. De Vlaamse Regering wenst de mogelijkheid tot het toestaan van

kortingen weliswaar enigszins te stroomlijnen, door te bepalen dat de lokale overheid een korting kan toepassen wanneer de aanvraag voor een product vastgoedinlichtingen betrekking heeft op vijf aangrenzende percelen die elk op haar grondgebied gelegen zijn en waarbij voor de vijf percelen samen maximaal één gebouweenheid, zoals bedoeld in artikel 6, eerste lid, 1°, van het CRAB-decreet van 5 mei 2009, in het Grootchalig Referentiebestand gekend is.

Verder kan de lokale overheid, het kader van haar grondwettelijke lokale autonomie, beslissen om de bronretributie aan de schommelingen van het indexcijfer te koppelen. Wanneer de lokale overheid ervoor kiest om de bronretributie te indexeren, gebeurt deze indexering op 1 januari van elk jaar. Het indexcijfer wordt aan de hand van de volgende formule berekend:

$$\text{geïndexeerd tarief} = \text{basistarief bronretributie} \times \text{nieuw indexcijfer} / \text{basisindexcijfer}.$$

Het basistarief bronretributie stemt overeen met het tarief dat de lokale overheid overeenkomstig artikel 21, eerste en tweede lid, van het VIP-decreet bij retributiereglement voor het eerst vastlegt.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de maand van de indexatie waarop de bronretributie slaat.

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de maand waarin de bronretributie is vastgelegd of aangepast.

Voorts laat dit besluit de mogelijkheid voor lokale overheden onaangetast om, in het kader van de grondwettelijke autonomie die hen toekomt, vrijstellingen op de bronretributie in te voeren.

In elk geval bepaalt de Vlaamse Regering het bedrag van de bronretributie op nul euro voor de volgende instanties wanneer zij zelf als aanvrager optreden:

- De externe overheden;
- De Vlaamse instanties vermeld in artikel 2, 24°, van het VIP-decreet;
- De lokale overheden;
- De gerechtelijke overheden;
- De hulpverleningszones in de zin van het koninklijk besluit van 2 februari 2009 tot vaststelling van de territoriale afbakening van de hulpverleningszones; en
- Politiezones als vermeld in artikel 9 van de wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op twee niveaus.

Zo blijft het kosteloze karakter voor het bekomen van een stedenbouwkundig uittreksel, zoals voorzien in de VCRO artikel 5.1.6, derde lid, van toepassing voor landcommissies, de Vlaamse Grondenbank en de ambtenaren van ruimtelijke ordening, vermeld in de artikelen 1.4.3 en 1.4.9 van de VCRO en de artikelen 9/1 en 10 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3. Controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het VIP

Artikel 4

Er wordt een mogelijkheid voorzien tot schorsing en opheffing van de toegang tot het Vastgoedinformatieplatform van professionele aanvragers wiens toegang tot het Vastgoedinformatieplatform niet of niet langer in overeenstemming is met de bepalingen van het VIP-decreet of andere toepasselijke wetgeving. Deze mogelijkheid wordt voorzien voor professionele aanvragers aangezien zij, in tegenstelling tot andere aanvragers, veelvuldig aanvragen doen bij het VIP. Dit laat toe om in te grijpen wanneer een professionele aanvrager zich niet zou houden aan de bepalingen van het decreet, waaronder de doelstellingen en de werkwijze om een aanvraag bij het Vastgoedinformatieplatform in te dienen, en de bepalingen van andere toepasselijke wetgeving. Voorbeelden van andere toepasselijke wetgeving zijn o.a. wetgeving inzake bescherming van persoonsgegevens (bv. wanneer de professionele aanvrager gegevens uit het Vastgoedinformatieplatform onrechtmatig zou hergebruiken), wetgeving over open data (bv. wanneer de professionele aanvrager gegevens uit het Vastgoedinformatieplatform zou commercialiseren), of wetgeving die eigen is aan het beroep van de professionele aanvrager.

Artikel 4, §1, bepaalt op niet-exhaustieve wijze de gronden op basis waarvan het Vlaams Datanutsbedrijf tot schorsing of opheffing kan besluiten. Deze gronden zijn voornamelijk gelinkt aan bepalingen van het VIP-decreet, waaronder de definitie van de professionele aanvrager, de doelstellingen en de wijze waarop een aanvraag bij het Vastgoedinformatieplatform ingediend dient te worden. Daarnaast kan de toegang van professionele aanvragers geschorst of opgeheven worden die het voorwerp is van een negatieve beslissing van een toezichhoudende autoriteit met betrekking tot de bescherming van persoonsgegevens of van een tuchtrechtelijke autoriteit die verband houdt met het gebruik van het Vastgoedinformatieplatform. Voorbeelden van dergelijke autoriteiten kunnen zijn: de Gegevensbeschermingsautoriteit, de Vlaamse Toezichtcommissie en tuchtrechtelijke autoriteiten zoals bijvoorbeeld het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars voor vastgoedmakelaars of de tuchtraden voor notarissen.

Professionele aanvragers die toegang verkrijgen tot het Vastgoedinformatieplatform door aansluiting via de beroepsgroep waartoe deze behoren (bv. notarissen en makelaars) kunnen ook het voorwerp van een opheffing of schorsing zijn.

Artikel 5

Deze bepaling beschrijft de procedure voor schorsing of opheffing. De professionele aanvrager wordt in kennis gesteld van het voornemen om de toegang te schorsen of op te heffen en beschikt over de mogelijkheid om toelichting en opmerkingen te verstrekken. Het Vlaams Datanutsbedrijf stelt de professionele aanvrager in kennis van de beslissing, waarna de opheffing of schorsing aanvangt.

De schorsing geldt voor een periode van minstens tien dagen en ten hoogste drie maanden.

De toegang van de professionele aanvrager kan worden opgeheven in geval de professionele aanvrager zich in één of meerdere gevallen zoals bepaald in artikel 4, §2 blijft bevinden. De professionele aanvrager zal voorafgaand aan de beslissing tot opheffing worden gehoord.

Wanneer de redenen voor schorsing of opheffing niet langer bestaan, kan het Vlaams Datanutsbedrijf de schorsing of opheffing op elk moment, dus ook de minimumtermijn van tien dagen verloopt, de schorsing of opheffing intrekken en stelt de professionele aanvrager daarvan in kennis.

Hoofdstuk 4.

Artikel 6

Dit artikel voorziet in een toevoeging van een derde lid aan artikel 17 van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007. Hierdoor zal de indiening van een aanvraag voor een bodemattest via het Vastgoedinformatieplatform kan verlopen.

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 10, 1° en 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019, waardoor (i) de elektronische indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundig uittreksel via het Vastgoedinformatieplatform verloopt en (ii) de termijn van afgifte van het stedenbouwkundig uittreksel gestroomlijnd wordt.

Artikel 8

Dit artikel wijzigt artikel 12, tweede en derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek. De instrumenterende ambtenaar belast met de overgang van een woning of grond of de personen vermeld in art. 5.2.6, eerste lid VCRO die (bepaalde gegevens van) het WIES-register moeten raadplegen, zullen dit via het Vastgoedinformatieplatform doen.

Hoofdstuk 5.

Artikel 9

Dit artikel bepaalt dat dit besluit in werking zal treden op het ogenblik van bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Als uitzondering hierop, zullen de artikelen 2 en 3 evenwel met terugwerkende kracht uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2024. In het licht van de rechtszekerheid is de retroactieve inwerkingtreding van de bepalingen van hoofdstuk 2 noodzakelijk voor wat de platform- en bronretributies voor het product vastgoedinlichtingen betreft die sinds die datum op grond van respectievelijk artikel 23, §1, en 21 van het VIP-decreet (en binnen de grenzen erin bepaald) werden geheven en waarvoor dit besluit het effectieve bedrag vaststelt, evenals een grondslag voor de mogelijkheid tot het toestaan van en korting op de bronretributie voorziet. Bovendien heeft deze terugwerkende kracht niet tot gevolg dat eventuele (verworven) rechten van derden worden aangetast, noch dat de algemene rechtsbeginselen van rechtszekerheid en niet-discriminatie worden overtreden.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Geen impact op het personeelsbestand noch op de personeelsbudgetten. Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen bijkomende gevolgen voor de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Aanvragers van vastgoedinformatie moeten per perceel een platformretributie betalen van 36,50 EUR exclusief BTW. Het ontwerpbesluit omvat een bepaling om de platformretributie te plafonneren t.w.v.

365 EUR exclusief BTW tot zover de aanvraag van vastgoedinformatie van meerdere percelen kaderen binnen éénzelfde aanvraag en één vastgoedtransactie.

B. ESR-TOETS

Dit onderdeel is niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeel, de werkingsuitgaven, investeringen, schuld en ontvangsten van de lokale besturen.

4 VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring wordt het voorontwerp voor advies voorgelegd aan de Raad van State.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende uitvoering van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform voor wat betreft de retributies en tot wijziging van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen;
- 2° de Vlaamse minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

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

Matthias DIEPENDAELE