

DE MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN ECONOMIE, INNOVATIE EN INDUSTRIE, BUITENLANDSE ZAKEN, DIGITALISERING EN FACILITAIR MANAGEMENT, DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLAND, STEDEN- EN PLATTELANDSBELEID, SAMENLEVEN, INTEGRATIE EN INBURGERING, BESTUURSZAKEN, SOCIALE ECONOMIE EN ZEEVISSERIJ EN DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende toevoeging van het product bodemattest op het Vastgoedinformatieplatform en tot wijziging van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007, het besluit van 20 september 2024 houdende uitvoering van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform, wat betreft de retributies en de controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het VIP en tot wijziging van diverse besluiten en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 2025 tot overdracht van een personeelslid van het Agentschap Binnenlands Bestuur aan het Agentschap Digitaal Vlaanderen

- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Het Vastgoedinformatieplatform (VIP) is een gegevensdelingsplatform, ingericht door het Vlaams Datanutsbedrijf (Athumi), waarbij vastgoedinformatie ter beschikking gesteld wordt aan burgers, lokale besturen, professionele actoren en overheden op een uniforme, veilige en efficiënte manier. Het Vastgoedinformatieplatform is een data-snelweg voor vastgoedinformatie.

Binnen deze context wordt voorgesteld om ook het bodemattest op aanvraag van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) en de vastgoedsector – een essentieel onderdeel bij de overdracht van vastgoed – verplicht via het VIP te ontsluiten. De integratie van het bodemattest op aanvraag in het VIP zorgt ervoor dat:

- De OVAM als gegevensbronhouder efficiënt en gestandaardiseerd informatie kan aanleveren;
- Het VIP verankerd wordt als centraal kanaal waarbij vastgoedinformatie op een uniforme, veilige geautomatiseerde en efficiënte manier ontsloten wordt aan alle doelgroepen;
- Alle inlichtingen die nodig zijn bij de (eigendoms)overdracht van een onroerend goed op een transparante en juridisch correcte manier aan de aanvrager bezorgen.

Het voorliggend ontwerp van besluit heeft dan ook tot doel om een nieuw product 'bodemattest' toe te voegen aan het Vastgoedinformatieplatform. Hiervoor werd nauw samengewerkt met de

OVAM die de informatie over het bodemattest, zoals opgenomen in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, verzamelt en doorgeeft aan het Vlaams Datanutsbedrijf. Het bodemattest webloket van de OVAM zal wegvallen tegen 1/1/2026 zodanig dat alle aanvragen van een bodemattest via het Vlaams Datanutsbedrijf moeten verlopen. De vastgoedsector verkrijgt de efficiëntiewinsten onder meer door een centraal platform (VIP) die als one-stop-shop fungeert waar alle noodzakelijke documenten voor een overdracht verkregen kunnen worden. Ook wordt er vanaf 2026 gestructureerde data van het bodemattest ontsloten, die toelaten om meer dossierautomatisatie te verkrijgen in de vastgoedsoftware.

Er wordt tevens een minimale platformretributie voorgesteld die aangerekend en geïnd wordt door het Vlaams Datanutsbedrijf als vergoeding voor de recurrente operationele kosten die zij heeft om de bodemattesten op aanvraag via het VIP te ontsluiten.

Er wordt een wijziging voorgesteld aan het besluit van de Vlaamse Regering van 20 september 2024 houdende uitvoering van het VIP decreet dat een aantal verduidelijkingen toevoegt in de procedure voor schorsing of opheffing van de toegang tot het VIP.

Tot slot wordt de salarisschaal in het besluit de Vlaamse Regering van 4 april 2025 tot overdracht van een personeelslid van ABB naar Digitaal Vlaanderen gecorrigeerd.

1 **SITUERING**

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Digitalisering.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het adviescomité, opgericht bij artikel 10 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, heeft op 17 april 2025 verduidelijkt dat het comité geen advies moet geven omdat het een toevoeging van een gegevensbron betreft.

Het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2025/193 van 6 juni 2025.

2 **INHOUD**

C. ALGEMENE TOELICHTING

Dit besluit beoogt de toevoeging van het bodemattest als nieuw product in het Vastgoedinformatieplatform (VIP). Daarnaast wijzigt het besluit enkele artikelen van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007, met als doel VIP aan te duiden tot preferentiële toegangspoort tot het bodemattest op aanvraag.

De belangrijkste bepalingen zijn:

1. Verplichte ontsluiting via VIP en opname in productencatalogus van het Vlaams Datanutsbedrijf
De aanvraag van een bodemattest moet op straffe van niet-ontvankelijkheid via het VIP of via een volledig ingevuld aanvraagformulier gebeuren (behalve in specifieke uitzondering opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen).
De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) wordt aangeduid als aanleverende entiteit en stelt het aangevraagde bodemattest via het VIP beschikbaar.
2. Inhoud van het product bodemattest
Het bodemattest-product bevat de identificatie van de grond en een overzicht van de meest actuele informatie uit het grondeninformatieregister.
3. Bepaling Platformretributie
Er wordt een platformretributie per perceel ingevoerd, die jaarlijks wordt geïndexeerd.
4. Wijzigingen VLAREBO
Het voorontwerp van besluit wijzigt of vervangt artikel 17, 215, 216 en 217 van het VLAREBO-besluit.
5. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 september 2024 houdende uitvoering van het VIP-decreet
Er worden een aantal verduidelijkingen toegevoegd in de procedure voor schorsing of opheffing van de toegang tot het VIP.
6. Wijziging van het besluit van 4 april 2025 tot overdracht van een personeelslid van ABB naar Digitaal Vlaanderen
Ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 2025 tot overdracht van een personeelslid van het Agentschap Binnenlands Bestuur aan het Agentschap Digitaal Vlaanderen is het betreffende personeelslid met ingang van 7 april 2025 overgedragen. Het personeelslid is recent vrijwillig overgestapt naar het salarissysteem volgens evaluatie, vandaar dat de toepasselijke salarisschaal wordt gecorrigeerd.
7. Inwerkingtreding
Het besluit treedt in werking op 1 januari 2026. Artikel 12 inzake de correctie van de salarisschaal in voormeld overdrachtsbesluit heeft uitwerking met ingang van 7 april 2025.

Burgers, organisaties en overheden hebben er een maatschappelijk voordeel bij om alle inlichtingen in het kader van de overdracht van vastgoed op één centrale plaats verkregen kunnen worden.

D. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel bepaalt een aantal definities. Zij verwijzen in hoofdzaak naar de definities, gehanteerd in het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform (hierna VIP-decreet).

Artikel 2

In dit artikel wordt bepaald dat het Vlaams Datanutsbedrijf een product bodemattest zal aanbieden via het vastgoedinformatieplatform. Het product bodemattest is een nieuw product overeenkomstig artikel 4, eerste lid, 3°, van het VIP-decreet.

Dit artikel verduidelijkt, overeenkomstig artikel 4, eerste lid, 3°, en artikel 7 van het VIP-decreet welke gegevens ontsloten zullen worden via het product bodemattest. Het gaat met name om:

- De identificatie van de grond;
- Overzicht van de meest actuele informatie die over de grond beschikbaar is in het grondeninformatieregister.

Deze gegevens zijn bepaald overeenkomstig artikel 5, §3, van het Bodemdecreet.

Zij zullen in de productcatalogus van het VIP worden opgenomen overeenkomstig artikel 7, eerste lid, VIP-decreet.

Artikel 3

In dit artikel wordt de OVAM overeenkomstig artikel 7, tweede lid, van het VIP-decreet verplicht om de vastgoedinformatie zoals opgenomen in het product bodem attest te ontsluiten via het Vlaams Datanutsbedrijf voor aanvragen overeenkomstig artikel 5, §2, derde lid, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006. Dit met het oog op administratieve vereenvoudiging. Zo is er één portaal om alle vastgoedinformatie uit de Vlaamse overheid te ontsluiten.

In overleg met de OVAM werd besloten dat de instanties die een bodemattest aanvragen op basis van artikel 4.160/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitgesloten zullen worden van de verplichting om de vastgoedinformatie via het VIP te verkrijgen. De OVAM zal hier zelf nog een procedure (via e-mail) voor inrichten.

Artikel 4

Overeenkomstig artikel 19, eerste lid, VIP-decreet kan het Vlaams Datanutsbedrijf een platformretributie vragen voor de toegang tot en het gebruik van VIP. In dit besluit wordt, overeenkomstig artikel 19, tweede lid, VIP-decreet bepaald dat de platformretributie voor het product bodemattest op 5 euro zal worden bepaald. Dit bedrag werd vastgelegd op basis van de kosten die worden gemaakt door het Vlaams Datanutsbedrijf voor de ontsluiting van het bodemattest via VIP, in overeenstemming met artikel 13 VIP-decreet.

Naar analogie met de platformvergoeding voor het product vastgoedinrichtingen (artikel 23 VIP-decreet) en de bronretributie van het bodemattest (artikel 215 VLAREBO besluit van 14 december 2007) werd een bepaling voor een plafond en voor indexatie opgenomen.

Artikel 5

Dit artikel voegt een nieuwe definitie toe aan het VLAREBO besluit met oog op de integratie van VIP. Door de term 'retributie' in VLAREBO te vervangen door de term bronretributie (specifiek voor de retributie van bodemattest) is het mogelijk dat Vlaams Datanutsbedrijf de inning doet voor de OVAM van de bronretributie overeenkomstig artikel 20 VIP-decreet.

Artikel 6

In dit artikel verduidelijkt de OVAM dat aanvragen voor een bodemattest op straffe van niet ontvankelijkheid via het VIP kunnen gebeuren. Dit met het oog op administratieve vereenvoudiging. Zo is er één portaal om alle vastgoedinformatie uit de Vlaamse Overheid te ontsluiten.

De OVAM is zich ervan bewust dat er zo een digitalisering plaats vindt van de aanvraag bodemattest, waar dit voordien mogelijks ook via een papieren aanvraagformulier kon. De keuze voor een *digital first* aanpak is gemotiveerd door gebruikerscijfers die aantonen dat de meerderheid van de aanvragers professionele aanvragers zijn (notariaat en vastgoedmakelaars) en is in overeenstemming met artikel II.22., §2, Bestuursdecreet. Aanvragen Bodemattest via een aanvraagformulier, maken een minimaal en verwaarloosbaar deel uit van het totaal aantal aanvragen Bodemattest en daalt elk jaar (2022: 3272; 2023: 1868; 2024: 549).

Voor burgers met beperkte toegang tot internet of beperkte digitale vaardigheden blijft de mogelijkheid bestaan om via een volledig ingevuld aanvraagformulier een bodemattest aan te vragen. Het aanvraagformulier dient echter ook via het Vlaams Datanutsbedrijf ingediend te worden.

In overleg met de OVAM werd besloten dat de instanties die een bodemattest aanvragen op basis van artikel 4.160/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitgesloten zullen worden van de verplichting om de vastgoedinformatie via het VIP te verkrijgen. De OVAM zal hier zelf nog een procedure (via e-mail) voor inrichten.

Artikel 7

Dit artikel wordt gewijzigd door opname van de term bronretributie met een verwijzing naar de definitie in het VIP-decreet. In het artikel worden ook de oorspronkelijke bedragen van de (bron)retributies voor bodemattesten (50 euro per kadastraal perceel, 50 euro voor een grond zonder kadastrale gegevens, en 200 euro per deel van een kadastraal perceel) aangepast naar de geïndexeerde bedragen die vandaag van toepassing zijn (67 euro per perceel, 67 euro voor een grond zonder perceelnummer en 269 euro voor een deel van een perceel).

Als de aanvraag van een bodemattest gaat over een grond zonder perceelnummer, zal de aanvrager deze grond aanduiden aan de hand van een vlakke geometrie. Dit is een aaneengesloten gebied en beperkt zich tot het grondgebied van één gemeente. Wanneer doorheen de grond een gemeentegrens loopt dan wordt deze grond opgesplitst in 2 en zal er 2 x bronretributie betaald moeten worden.

Artikel 8

Artikel 216 van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 wordt opgeheven gelet op feit dat het Vlaams Datanutsbedrijf op basis van artikel 20 VIP decreet de bronretributie voor de OVAM zal innen via het VIP.

Artikel 9

De OVAM besloot naar analogie met de platformretributie jaarlijks te indexeren. De berekening van de indexatie wordt behouden.

Daarnaast wordt het woord retributie in het artikel telkens vervangen door het woord bronretributie.

Artikel 10

Ook in artikel 217/1 van het VLAREBO-besluit van 14 december 2017 wordt het woord retributie vervangen door het woord bronretributie.

Artikel 11

Een aantal wijzigingen worden doorgevoerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 september 2024 houdende uitvoering van het decreet van 22 december 2023 over het VastgoedInformatiePlatform, wat betreft de retributies en de controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het VIP en tot wijziging van diverse besluiten, met oog op het verduidelijken van de mogelijkheden tot schorsing en opheffing van de toegang tot het VIP. De verduidelijkingen zijn opgenomen naar analogie met het legistieke advies over het ontwerp van decreet over het platform voor overlijdensadministratie.

Artikel 12

In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 2025 tot overdracht van een personeelslid van het Agentschap Binnenlands Bestuur aan het Agentschap Digitaal Vlaanderen wordt de salarisschaal "A213" vervangen door salarisschaal "NA212", dit ingevolge de recente vrijwillige overstap van het betreffende personeelslid naar het salarissysteem volgens evaluatie, vandaar dat de toepasselijke salarisschaal wordt gecorrigeerd.

Artikel 13

In overleg tussen Vlaams Datanutsbedrijf en de OVAM werd afgesproken dat de ontsluiting van de vastgoedinformatie van het bodemattest op aanvraag via het VIP van toepassing zal zijn vanaf 1 januari 2026. Alle aanvragen bodemattest op basis van artikel 5, §2, derde lid, Bodemdecreet zullen vanaf die datum via het VIP kunnen gebeuren.

Alle aanvragen op basis van artikel 5, §2, derde lid, Bodemdecreet die zijn ingediend voor 1 januari 2026 zullen door de OVAM verder afgehandeld worden. De aanvragers moeten dus geen nieuwe aanvraag lanceren via het VIP.

Artikel 12 inzake de correctie van de salarisschaal in voormeld overdrachtsbesluit heeft uitwerking met ingang van 7 april 2025, het tijdstip dat het betreffende personeelslid is overgedragen, en is noodzakelijk voor de goede werking van de dienst en tast bovendien geen verkregen rechten aan.

Artikel 14

Dit artikel wijst de ministers aan die belast zijn met de uitvoering van het besluit.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

E. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen bijkomende gevolgen voor de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Aanvragers van een bodemattest moeten per perceel een platformretributie betalen van 5 EUR exclusief BTW. Vermits vanaf het tweede kwartaal van 2026 de bestaande VIP-retributie die Athumi int voor het gebruik van het platform zal dalen van 37,70 EUR naar 21,17 EUR, betekent dit in globaal een kostenverlaging voor de sector van 11,53 EUR per aanvraag (-31%).

Overeenkomstig artikel 5 VLAREBO besluit van 14 december 2007 betalen aanvragers een bronretributie.

De Inspectie van Financiën heeft gunstig advies gegeven op 12 juni 2025.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 16 juli 2025.

F. ESR-TOETS

Dit onderdeel is niet van toepassing.

G. 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.

H. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4 VERDER TRAJECT

Na de principiële goedkeuring wordt het voorontwerp van besluit voor advies voorgelegd aan de Vlaamse toezichtcommissie en 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 toevoeging van het product bodemattest op het Vastgoedinformatieplatform en tot wijziging van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007, het besluit van 20 september 2024 houdende uitvoering van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform, wat betreft de retributies en de controle, schorsing en opheffing van de toegang tot het VIP en tot wijziging van diverse besluiten en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 2025 tot overdracht van een personeelslid van het Agentschap Binnenlands Bestuur aan het Agentschap Digitaal Vlaanderen;
- 2° de Vlaamse minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Vlaamse toezichtcommissie in te winnen, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 10/4, §1, tweede lid, van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer;
- 3° de Vlaamse minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst;
- 4° de Vlaamse minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, 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 als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Binnenland, Steden- en Plattelandsbeleid, Samenleven, Integratie en Inburgering, Bestuurszaken, Sociale Economie en Zeevisserij,

Hilde CREVITS

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS