

**Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van
persoonsgegevens**

Advies wetgeving VTC nr. 2025/049 van 9 september 2025

over

tekst van	Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot 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 de 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
titel	(besluit Vastgoedinformatieplatform)
roepnaam	zoals principieel goedgekeurd op 18 juli 2025
datum	transparantie; controle; toegang, gevoelige gegevens
trefwoorden	

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "de VTC");

Gelet op het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (hierna: "het e-govdecreet") inzonderheid artikel 10/4, §1;

Gelet op de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (hierna AVG), inzonderheid artikel 36, 4, artikel 57, 1, c) en artikel 58, 3;

Gelet op de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (hierna "WVG");

Gelet op het verzoek om advies van de heer Matthias Diependaele, Minister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management van 19 juli 2025, ontvangen door de VTC op 22 juli 2025;

Gelet op de behandeling op de zitting van 9 september 2025;

Brengt op 9 september 2025 het volgende advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Vlaamse minister bevoegd voor Digitalisering (hierna “de adviesvrager”) verzocht om het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (hierna “VTC”) over een ontwerp van besluit *tot 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 de 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* (hierna “het Ontwerp”), zonder aanduiding van specifieke artikelen.
2. Aangezien de adviesbevoegdheid van de VTC op grond van artikel 10/4, § 1 van het e-govdecreet betrekking heeft op de verwerkingen van persoonsgegevens, is haar adviesverlening hiertoe beperkt.

Context

3. 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.
4. 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.
5. Het Ontwerp 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 worden er vanaf 2026 gestructureerde data van het bodemattest ontsloten, die toelaten om meer dossierautomatisatie te verkrijgen in de vastgoedsoftware.
6. Er wordt ook 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.
7. 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.
8. 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.

9. De volgende bepalingen van het Ontwerp hebben betrekking op de verwerking van persoonsgegevens:

Art. 2.

In dit artikel wordt verstaan onder Vlaams Datanutsbedrijf: het agentschap, vermeld in artikel 2, 23°, van het decreet van 22 december 2023.

Het Vlaams Datanutsbedrijf biedt een product bodemattest aan via het VIP.

Het product bodemattest, vermeld in het tweede lid, bevat als vastgoedinformatie alle gegevens, vermeld in artikel 5, §3, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Het Vlaams Datanutsbedrijf legt in overleg met de OVAM de informatie over het product bodemattest vast in de productcatalogus, vermeld in artikel 7 van het decreet van 22 december 2023.

Art. 3.

Bij aanvragen als vermeld in artikel 5, §2, derde lid, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, ontsluit de OVAM, als aanleverende entiteit als vermeld in artikel 10, eerste lid, van het decreet van 22 december 2023, de vastgoedinformatie in het product bodemattest via het VIP.

Het eerste lid is niet van toepassing op de aanvraag van een bodemattest waarvoor de retributie 0 euro bedraagt conform artikel 4.160/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 6.

Artikel 17 van hetzelfde besluit¹, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 september 2024, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 17. Op straffe van niet-ontvankelijkheid van de aanvraag wordt een bodemattest aangevraagd via:

1° het Vastgoedinformatieplatform, vermeld in artikel 2, 20°, van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform;

2° een volledig ingevuld aanvraagformulier, in te dienen bij het Vlaams Datanutsbedrijf, vermeld in artikel 2, 23°, van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform.

In afwijking van het eerste lid wordt een bodemattest waarvoor de retributie 0 euro bedraagt conform artikel 4.160/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, bij de OVAM aangevraagd.

In afwijking van het eerste lid zijn professionele aanvragers, vermeld in artikel 2, 18°, van het decreet van 22 december 2023 over het Vastgoedinformatieplatform, verplicht een bodemattest aan te vragen via de wijze, vermeld in het eerste lid, 1°. Als ze het bodemattest niet op die wijze aanvragen, is de aanvraag niet ontvankelijk.”.

10. De VTC gaf al advies op 13 juni 2023² over het Ontwerp van decreet over het Vastgoedinformatieplatform.

De conclusie alsdan was:

De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp onvoldoende waarborgen biedt wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft. Ze verwijst hiervoor in de eerste plaats naar de opmerkingen bij de punten persoonsgegevens en bezorgdheden. De andere opmerkingen zijn onder voorbehoud van een oplossing voor de fundamentele opmerkingen.

¹ het VLAREBO-besluit van 14 december 2007

²https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1698409758/VTC_A_W_2023_064_advies_1_5_rexy7c.pdf

11. Deze opmerkingen waren:

12. De VTC wijst erop dat van zodra vastgoedinformatie gekoppeld kan worden aan een natuurlijke persoon, er sprake is van persoonsgegevens. Bovendien heeft de informatie in belangrijke mate betrekking op het vermogen en mogelijk ook het inkomen van natuurlijke personen en kan ze daarom als gevoelig worden bestempeld.

Deze opmerking vormt een reactie op volgende stelling in de toelichting (p. 29): “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 regeling enkel betrekking heeft op een zeer beperkt aantal van persoonsgegevens die mogelijk op de vastgoedinformatie zijn terug te vinden. “

Dit is dus een verkeerd uitgangspunt, 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.

13. De VTC verwijst naar haar adviezen over de oprichting van het Datanutsbedrijf. Ze betreurt dat de controle van de burger over diens gegevens (via het aanbieden van datakluisen (PODS) en daarbij horend toestemmingsmechanisme) niet meer als basisprincipe genomen wordt zoals vooropgesteld werd door het decreet over het DNB, maar enkel wordt gepland in de toekomst.

14. 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.

15. Informatie over burgers, persoonsgegevens dus, wordt in het Ontwerp herhaaldelijk en expliciet 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.

16. De VTC is zich ervan bewust dat een deel van het beweerde en wellicht reële voordeel van het VIP zou moeten zijn dat een veelheid van bestaande maar moeilijk controleerbare gegevensstromen wordt vervangen door een eenduidig systeem, dat dus beter vatbaar is voor controle. Maar de VTC merkt tevens op dat het VIP, naast deze bestaande gegevensstromen, ook nadrukkelijk de ambitie heeft om nieuwe stromen te creëren, en ook om de bestaande gegevensstromen te laten groeien.

17. De VTC stelt vast dat het Ontwerp geen onderscheid maakt tussen bestaande en nieuwe stromen, en dat er ook geen mechanismen worden voorzien om de impact van groeiende gegevensstromen te kunnen 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.

18. Bovendien wordt nu alle informatie waarover de overheid beschikt (in casu over vastgoed), ter beschikking gesteld via één systeem en gaat het ook over gestructureerde data, twee zaken die het risico nog vergroten. Alhoewel het project kenmerken heeft van een kruispuntbank, worden er wel data (minstens in de vorm van “producten”) opgeslagen.

19. Er zou wel geen sprake zijn van één centrale databank. Dit punt is niet geheel duidelijk. Er is sprake van decentrale opslag (p. 15), maar ook van het VIP dat als centraal gegevensdelingsplatform informatie samenvoegt tot een “product” (p. 17). Dataduplicatie is inherent een slechte praktijk vanuit gegevensbeschermingsstandpunt, en het is dan ook 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 tweede optie – centrale duplicatie – zou voor de toekomst onrustwekkend zijn, vermits het VIP maar één van vele geplande toepassingen is, en de mogelijkheid dus reëel is dat het DNB de facto zou evolueren naar een megadatabank die persoonsgegevens als product benadert.

20. Uit de toelichting bij het Ontwerp blijkt dat de gevoeligheid van de persoonsgegevens ook onderschat wordt, aangezien er als voorbeeld wel enkel verwezen wordt naar bestuurlijke maatregelen in dit kader, terwijl de meest

voor de hand liggende gevoelige gegevens, namelijk de zakelijke rechten als deel uitmakend van het vermogen, niet als dusdanig worden vermeld.

21. Misbruik moet uitgesloten worden. Dit vereist o.m. het inbouwen van een grondige voorafgaande controle op basis van criteria. 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. Contractuele waarborgen zullen niet volstaan.
22. Voor wat de aanvragen tot toegang betreft moet onder andere door de overheid/het platform gecontroleerd worden 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.
23. Er wordt verplicht een beroep gedaan op de Vlaamse Dienstenintegrator door de Vlaamse instanties en de lokale overheden en vrijwillig door externe overheden om gegevens mee te delen aan het VIP (artikel 10 van het Ontwerp). De Vlaamse Dienstenintegrator werkt in principe met een verwijzingsrepertorium dat moet garanderen dat de opvraging gerechtvaardigd en proportioneel is.

Hiermee lijkt de hiervoor bedoelde garantie dat de aanvragers enkel toegang krijgen tot vastgoedinformatie die noodzakelijk is, te stoppen van zodra de gegevens door de tweede tussenkomende partij, het VIP zijn ontvangen. Er wordt in het VIP 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 (artikel 8).

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 (integendeel). Bovendien betreft het hier duidelijk commerciële activiteiten.

Het VIP zou 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.

24. Conclusie: 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. De burger moet ook zelf kunnen tussenkomen. Zoals het nu wordt voorgesteld zal de burger inzicht in zijn gegevens (in de vorm van een product) krijgen via de Woningpas of MijnBurgerprofiel.
25. Het is nog altijd niet duidelijk hoe de burger met de Woningpas of MijnBurgerprofiel 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).
26. De memorie reageert daarop als volgt (de reactie van de VTC is in cursief weergegeven):

A. 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 identifier 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. Dat betekent dat veel vastgoedinformatie geen persoonsgegevens zijn.

De VTC heeft ook niet gezegd dat alle vastgoedinformatie persoonsgegevens zijn. Er is wel gezegd dat vanaf het moment dat vastgoedinformatie gekoppeld kan worden aan een persoon, er sprake is van persoonsgegevens en dat deze gegevens in casu ook gevoelige gegevens zijn. Uit de toelichting blijkt dat dit inderdaad het geval is en dat het uitgangspunt dus fout is.

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.

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.

De VTC stelt vast dat de burger dus geen controle heeft over zijn gegevens. De aangehaalde “waarborgen” geven hem geen controle, zeker niet in de huidige stand van zaken.

De VTC herhaalt :

Misbruik moet uitgesloten worden. Dit vereist o.m. het inbouwen van een grondige voorafgaande controle op basis van criteria. 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.

En :

De burger moet ook zelf kunnen tussenkomen. Zoals het nu wordt voorgesteld zal de burger inzicht in zijn gegevens (in de vorm van een product) krijgen via de Woningpas of MijnBurgerprofiel. Het is nog altijd niet duidelijk hoe de burger met de Woningpas of MijnBurgerprofiel 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)

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).

De VTC stelt vast dat het dus inderdaad de bedoeling is dat de gegevens ook voor commerciële doeleinden gebruikt kunnen worden wat geen overheidstaak is.

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 oncegedachte 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 controlemogelijkheden 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, 2°, VIP-decreet). Dergelijke nieuwe producten zullen vooreerst niet zomaar ontstaan, maar zullen het resultaat zijn van een behoeftanalyse 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.

De VTC heeft gezegd dat er de ambitie is om nieuwe stromen te creëren, ook eventueel voor commerciële doeleinden, hetgeen dus bevestigd wordt.

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 dossiers.

- 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.

De VTC deelt mee dat de indiener van een wettekst op grond waarvan persoonsgegevens worden verwerkt dient zelf aan te geven op welke rechtsgrondslag de verwerkingen zal plaatsvinden. Het is wegens afwezigheid hiervan dat de VTC die grondslag probeert te achterhalen.

F. 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.

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.

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° VIPdecreet). 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's 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° 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, 4 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.

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 binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde grenzen een toegang tot het Vastgoedinformatieplatform 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 nieterkend 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 makelaars. Het BIV controleert de naleving van de deontologische regels door de makelaars. Op grond van de deontologie wordt prospectie bijvoorbeeld verboden en regelmatig gesanctioneerd. De nationale raad 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 tuchtsancties. 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 inzamelt. 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.

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

De VTC heeft niet gezegd dat er toestemming noodzakelijk is maar wel dat de burger de controle over zijn gegevens verliest.

Wat betreft de transparantie, merkt DNB op dat er op vandaag evenmin transparantie bestaat voor de burger inzake de uitwisseling van vastgoedinformatie.

De VTC vindt dit argument naast de kwestie. Transparantie is een vereiste in het kader van de AVG en of die er nu al dan niet is, is irrelevant. Ze is er alleszins niet in het kader van de VIP.

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 VTC begrijpt niet waarom er sprake is van een "groeipad". Wanneer het gaat om dergelijke gevoelige gegevens, dient één en ander ab initio voorhanden te zijn en niet het voorwerp uit te maken van een groeipad.

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.

Het is onduidelijk of zelfs dit al voorhanden is.

Dan volgt nog een overzichtstabel.

27. Het resultaat blijft evenwel dat het voorgelegde voorontwerp onvoldoende waarborgen biedt wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft. De VTC verwijst daarbij ook nog naar de overige opmerkingen in het eerdere advies.

II. BESLUIT

28. De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp onvoldoende waarborgen biedt wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft.

Hans Graux,
Voorzitter VTC

Getekend door: Hans Graux (Signature)
Getekend op: 2025-09-18 16:06:02 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

