Vlaamse Regering

DE MINISTER–PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN ECONOMIE, INNOVATIE EN INDUSTRIE, BUITENLANDSE ZAKEN, DIGITALISERING EN FACILITAIR MANAGEMENT EN DE VLAAMSE MINISTER VAN ONDERWIJS, JUSTITIE EN WERK

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot toevoeging van het product maatregelenregister voor overdracht op het Vastgoedinformatieplatform, in het kader van de informatieplichten, vermeld in artikel 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en tot wijziging van 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
- 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. Sinds de lancering van het vastgoedinformatieplatform in januari 2024, is de hele vastgoedsector (makelaars en notarissen) aangesloten op het platform en gebruikt dit op continue basis voor het eenvoudig en veilig opvragen van officiële vastgoedinformatie in het kader van een vastgoedoverdracht.

Het Vlaams Handhavingsplatform heeft tot doel om alle informatie rond handhaving op een gecentraliseerde, uniforme, real-time en beveiligde manier ter beschikking te stellen aan alle betrokken autoriteiten, instanties en het ter beschikking stellen van informatie uit het maatregelenregister in het kader van eigendomsoverdrachten ter bescherming van de koper.

In het decreet van 22 december 2022 dat de werking van het Vastgoedinformatieplatform regelt, is voorzien dat op vraag van de Vlaamse overheid of op vraag van de vastgoedsector nieuwe databronnen kunnen worden aangesloten. Op die manier kunnen de baten van het platform voor alle partijen verder opgeschaald worden. Voorliggend voorontwerp van besluit betreft het toevoegen van een extra product op het Vastgoedinformatieplatform. Artikel 81 tot en met 83 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (hierna KVH of Kaderdecreet) voorzien in een “maatregelenregister”. In het maatregelenregister wordt bericht over procedures m.b.t. publieke herstel – en beveiligingsmaatregelen, opgelegd op basis van Vlaamse Regering. Omdat dergelijke

maatregelen een rechtstreekse impact kunnen hebben op onroerende goederen, legt artikel 83, §4 en 5, KVH een verplichting op aan notarissen en makelaars om dit register te raadplegen naar aanleiding van de verkoop van onroerende goederen of de publiciteit daarrond.

Dit voorontwerp bepaalt dat de in artikel 83, §4 en 5, KVH vermelde ontsluiting als essentieel onderdeel bij de overdracht van vastgoed via VIP zal verlopen. De integratie van voormelde ontsluiting van maatregelenregister via het VIP zorgt ervoor dat de vastgoedsector via het veilige, vertrouwde en neutraal kanaal van het Vastgoedinformatieplatform op een eenvoudige wijze alle officiële vastgoedinlichtingen juridisch correct kan bekomen, zoals dit ook reeds het geval is voor de inlichtingen voor vastgoedoverdracht

Het voorliggend voorontwerp van besluit heeft dan ook tot doel om een nieuw product 'maatregelenregister voor overdracht, in het kader van de informatieplichten, vermeld in artikel 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023' toe te voegen aan het Vastgoedinformatieplatform. Hiervoor werd nauw samengewerkt met het agentschap Justitie en handhaving die de informatie van het maatregelenregister, zoals opgenomen in het Kaderdecreet, verzamelt en doorgeeft aan het Vlaams Datanutsbedrijf. De vastgoedsector verkrijgt de efficiëntiewinsten onder meer door een centraal platform (VIP) die als one-stop-shop fungeert waar alle noodzakelijke informatie voor een vastgoedoverdracht verkregen kunnen worden. Door de samenwerking met het Vlaams Datanutsbedrijf kan het Agentschap Justitie en Handhaving vermijden dat een nieuw digitaal loket voor het afleveren van informatie uit het maatregelenregister moet worden gebouwd en onderhouden.

De platformretributie die het Vlaams Datanutsbedrijf int voor de werking van het Vastgoedinformatieplatform zal vanaf 1 mei 2025 dalen met 16,85 euro. Dit zal een geraamde jaarlijkse besparing opleveren van 4.500.000 euro voor de vastgoedsector. Voor het toevoegen van het nieuwe product maatregelenregister wordt een beperkte nieuwe platformretributie van 1,40 euro per perceel voorgesteld die aangerekend en geïnd wordt door het Vlaams Datanutsbedrijf als vergoeding voor de recurrente operationele kosten die zij heeft om het maatregelenregister voor overdracht op aanvraag via het VIP te ontsluiten. Het Agentschap Justitie en Handhaving voert een bronretributie in van 6,50 euro voor de operationele recurrente kosten die verbonden zijn aan de exploitatie van het Vlaams Handhavingsplatform met uitsluiting van de onderdelen die geen uitstaans hebben met het maatregelenregister.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Digitalisering en Justitie.

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 adviescomité 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. 2025/544 van 13 januari 2026.

2 INHOUD

C. ALGEMENE TOELICHTING

Dit voorontwerp van besluit beoogt de toevoeging van een nieuw product 'maatregelenregister voor overdracht' in het Vastgoedinformatieplatform (VIP).

De belangrijkste bepalingen zijn:

1. Verplichte ontsluiting via VIP en opname in productencatalogus van het Vlaams Datanutsbedrijf
   De raadpleging van het maatregelenregister moet via het VIP gebeuren door de instrumenterende ambtenaar en de vastgoedmakelaar. Het agentschap Justitie en handhaving wordt aangeduid als aanleverende entiteit en stelt het product via het VIP beschikbaar.

2. Inhoud van het product
   Het product 'maatregelenregister voor overdracht, in het kader van de informatieplichten, vermeld in artikel 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023' bevat de gegevens die werden bepaald in artikel 83, §4 of §5 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (hierna Kaderdecreet Vlaamse Handhaving). Het product kan enkel door vastgoedmakelaars en instrumenterend ambtenaren aangevraagd en ontvangen worden.

3. Bepaling Platformretributie
   Er wordt een platformretributie per perceel ingevoerd, die jaarlijks wordt geïndexeerd.

4. Bepaling Bronretributie
   Er wordt een bronretributie per perceel ingevoerd, die jaarlijks wordt geïndexeerd.

5. Verlaging van de retributie voor het product vastgoedinlichtingen
   Er wordt een verlaging voorzien van de retributie voor het product vastgoedinlichtingen.

6. Inwerkingtreding
   Het besluit treedt in werking op 1 mei 2026, met uitzondering van artikel 5 dat in werking treedt op 1 juli 2026

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 maatregelenregister voor overdracht, in het kader van de informatieplichten, vermeld in artikel 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 zal aanbieden via het vastgoedinformatieplatform. Dit 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 maatregelenregister voor overdracht, in het kader van de informatieplichten, vermeld in artikel 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, conform artikel 83 §4 en 5 KVH. De ontsloten informatie heeft enkel betrekking op het over te dragen onroerend goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn, en verschilt naar gelang de toegang wordt genomen door een notaris dan wel een vastgoedmakelaar, in die zin dat enkel de notaris toegang heeft tot de in het register opgenomen persoonsgegevens.

In overeenstemming met artikel 83, §4 en §5 KVH zullen enkel de instrumenterend ambtenaar en de vastgoedmakelaar de gegevens kunnen aanvragen en ontvangen.

In overeenstemming met artikel 2, 17° decreet van 22 december 2022 bevat een product een welbepaalde combinatie van vastgoedinformatie waardoor het mogelijk is om in één product een welbepaalde combinatie van de vastgoedinformatie, zoals bepaald in artikel 83, §4 en §5 KVH, ter beschikking te stellen aan de aanvragers.

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

Artikel 3

In dit artikel wordt het agentschap Justitie en handhaving overeenkomstig artikel 7, tweede lid, van het VIP-decreet verplicht om de vastgoedinformatie, zoals opgenomen in het product maatregelenregister voor overdracht, in het kader van de informatieplichten, vermeld in artikel 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, op aanvraag te ontsluiten via het VIP voor aanvragen overeenkomstig artikel 83, §4 en §5 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving. Een toekomstige wijziging van het voornoemde decreet duidt VIP dan ook expliciet aan als de toegangspoort tot het maatregelenregister voor de instrumenterend ambtenaar en vastgoedmakelaar. Dit alles met het oog op administratieve vereenvoudiging. Zo is er één portaal om alle vastgoedinformatie uit de Vlaamse overheid te ontsluiten.

Indien het agentschap Justitie en handhaving of het Vlaams Datanutsbedrijf zou vaststellen dat een professionele aanvrager de gegevens voor andere doeleinden dan vermeld in artikel 83, §4 en §5 Kader decreet Vlaamse Handhaving gebruikt, dan zal het VIP op basis van de handhavingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4 en 5 van 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 de toegang tot het VIP schorsen of opheffen. Er is dus controle op misbruik van de gegevens door beide entiteiten.

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 artikel wordt, overeenkomstig artikel 19, tweede lid, VIP-decreet bepaald dat de platformretributie voor het product maatregelenregister voor overdracht, in het kader van de informatieplichten, vermeld in artikel 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, op 1,40 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 maatregelenregister voor overdracht via VIP, in overeenstemming met artikel 13 VIP-decreet.

Het bedrag van platformretributie werd ingeschat op basis van het verwacht aantal transacties per jaar, alsook de recurrent verbonden kosten aan het ter beschikking stellen van het product op het Vastgoedinformatieplatform. In dit opzicht dient te worden opgemerkt dat het verschil in volume van de gegevens die verkregen wordt geen effect heeft op de recurrente kosten die per aanvraag

optreden. Gezien dit het derde product is dat ontsloten wordt via het Vastgoedinformatieplatform treden er schaalvoordelen op die zich weerspiegelen in de hoogte van het bedrag van de platformretributie.

Naar analogie met de platformvergoeding voor de andere producten werd een bepaling voor indexatie opgenomen.

Artikel 5

Overeenkomstig artikel 83, §6, tweede lid van het Kaderdecreet Vlaamse handhaving kan het agentschap Justitie en Handhaving een retributie innen voor de toegang tot het maatregelenregister. In dit artikel wordt bepaald dat de bronretributie op 6,50 euro zal worden bepaald. Dit bedrag werd vastgelegd op basis van het aantal verwachte aantal jaarlijkse transacties (312.000 bevragingen) en de inschatting van operationele recurrente kosten die verbonden zijn aan de exploitatie van het Vlaams Handhavingsplatform (VHP), inclusief het daaraan gekoppelde dossierbehandelingssysteem (DBS), maar met uitsluiting van de kosten, verbonden aan onderdelen die geen uitstaans hebben met het maatregelenregister (2.063.124 EURO). Dit bedrag bevat de kosten voor IT-onderhoud (correctief onderhoud, adaptief onderhoud en perfectief onderhoud), ondersteuning (analist, product owner, jurist, DPO), kosten mbt de helpdesk, PEN testing, licentie kosten en hosting kosten. Met een verwacht jaarlijks volume van 312.000 transacties volstaat een (afgeronde) bronretributie van 6,5 EURO per transactie om dit bedrag te dekken.

De bronretributie is een vergoeding voor de kosten die agentschap Justitie en Handhaving maakt voor de exploitatie en ontsluiting van het maatregelenregister naar de vastgoedmakelaars en instrumenterend ambtenaren via het Vastgoedinformatieplatform. Naar analogie met de platformvergoeding werd een bepaling voor indexatie opgenomen.

Dit artikel is gebaseerd op een nieuw lid dat is ingevoegd bij artikel 83, §6, tweede lid, KVH op basis van artikel 71 van het programmadecreet bij de begroting 2026.

Artikel 6

Bij de opstart van het Vastgoedinformatieplatform werd het platform gefinancierd met prefinancieringsmiddelen afkomstig van de Vlaamse Overheid en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. Deze middelen werden vervolgens terugbetaald via een platformretributie.
Op 19 april 2024 besliste de Vlaamse Regering dat een gedeelte van deze terugbetaalde prefinanciering opnieuw kon worden ingezet voor de verdere ontwikkeling van het platform in fase 2. Zodra het volledige bedrag van de prefinanciering is gerecupereerd, vervalt het deel van de platformretributie dat specifiek diende voor deze terugbetaling.
Concreet betekent dit dat de platformretributie verlaagt van 38,45 EUR (het geïndexeerde tarief van de oorspronkelijke 36,50 EUR) naar 21,60 EUR.

Artikel 7

De inwerkingtreding wordt bepaald op 1 mei 2026, met uitzondering van artikel 5. Voor artikel 5 is er een inwerkingtreding op 1 juli 2026 voorzien, waardoor er geen bronretributie verschuldigd is voor de eerste twee maanden nadat het besluit in werking treedt.

Artikel 8

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.

Omwille van het wegvallen van de tijdelijke kostencomponent, bedoeld voor de terugbetaling van de prefinanciering, zal de retributie voor het product vastgoedinlichtingen verlaagd worden naar 21,60 euro exclusief BTW.

Aanvragers van een product maatregelenregister voor overdracht betalen per perceel een platformretributie van 1,40 EUR exclusief BTW.

Overeenkomstig artikel 83, §6, tweede lid, van het Kaderdecreet Vlaamse handhaving betalen aanvragers een bronretributie van 6,50 euro. Deze retributie is gebaseerd op een nieuw lid dat werd ingevoegd bij artikel 83, §6, tweede lid, KVH op basis van artikel 71 van het programmadecreet bij de begroting 2026. Het bedrag van de bronretributie van 6,50 EUR werd vastgelegd op basis van het aantal verwachte aantal jaarlijkse transacties (312.000 bevragingen) en de inschatting van de operationele recurrente kosten die verbonden zijn aan de exploitatie van het Vlaams Handhavingsplatform (VHP), inclusief het daaraan gekoppelde dossierbehandelingssysteem (DBS), maar met uitsluiting van de kosten, verbonden aan onderdelen die geen uitstaans hebben met het maatregelenregister.

De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 4 februari 2026.
Het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, werd verleend op xx xxxxx 2026.

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 tegelijkertijd voor advies voorgelegd aan de Vlaamse toezichtcommissie en de Raad van State aangezien de VTC over een gelijkaardig ontwerpbesluit (bodemattest OVAM) reeds een advies verleende en wegens de inwerkingtreding op 1 mei 2026.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot toevoeging van het product maatregelenregister voor overdracht op het Vastgoedinformatieplatform, in het kader van de informatieplichten, vermeld in artikel 83, §4 en §5, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en tot wijziging van 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;

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 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, Vlaams minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Onderwijs, Justitie en Werk,

Zuhal DEMIR